



ООО «БИЗНЕС ЦЕНТР АКЦЕНТ-ОЦЕНКА»

ОГРН 1202200015863, ИНН/КПП 2221248290/222101001,
р/с № 40702810212550037943 в Филиал "Корпоративный"
ПАО "СОВКОМБАНК" (г. Москва),
к/с № 30101810445250000360, БИК 044525360, 656037,
г. Барнаул, проспект Ленина, 126, кв. 38, тел. 8(963)577-64-88

Отчёт № 532-04-2024

ОБ ОЦЕНКЕ

об оценке рыночной стоимости:

1/8 доли жилого помещения общей площадью, кадастровый номер: 42:30:0501001:3913, расположенного по адресу: Кемеровская область г. Новокузнецк, проспект Шахтеров, д. 30, кв. 91;

земельного участка площадью 758 кв.м., кадастровый номер: 42:30:0113007:86, расположенного по адресу: Кемеровская область г. Новокузнецк, Кузнецкий район, СНТ «Урожайное», участок 86

Заказчик:

Первухин Денис Андреевич

Адрес объекта оценки:

Кемеровская область г. Новокузнецк, проспект Шахтеров, д. 30, кв. 91;

Кемеровская область г. Новокузнецк, Кузнецкий район, СНТ «Урожайное», участок 86

Дата проведения оценки: 17 апреля 2024 года

Дата составления отчета: 17 апреля 2024 года

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.2 Задание на оценку.....	4
2 Сведения о заказчике оценки и об оценщиках.....	6
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистов.....	8
3. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
4. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций.....	8
4.1. Используемые стандарты.....	8
4.2 Действующее законодательство РФ в области оценочной деятельности.....	9
4.3 Обоснование применяемых стандартов оценки.....	9
4.4 Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций;.....	9
4.5 Обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций.....	9
4.6 Перечень используемых при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	9
5. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	10
6 Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	11
6.1 Анализ социально-экономической ситуации в России.....	11
7 Оценка рыночной стоимости квартиры.....	17
Многоэтажные жилые дома, детские сады, общеобразовательные школы, поликлиника.....	19
8 Оценка рыночной стоимости земельного участка.....	31
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	58
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	60
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 5.....	72
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы. Документы технической инвентаризации и заключения специальных экспертиз (отсутствуют).....	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 5.....	76
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	76

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №1. Основные факты и выводы

Объект оценки	<p>- 1/8 доли жилого помещения общей площадью, кадастровый номер: 42:30:0501001:3913, расположенное по адресу: Кемеровская область г. Новокузнецк, проспект Шахтеров, д. 30, кв. 91;</p> <p>- земельный участок площадью 758 кв.м., кадастровый номер: 42:30:0113007:86, расположенный по адресу: Кемеровская область г. Новокузнецк, Кузнецкий район, СНТ «Урожайное», участок 86</p>
Основания для проведения оценки	Договор № 532-04-2024 от 05.04.2024 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>выдержки из отчета и сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;</p> <p>оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;</p> <p>информация, предоставленная заказчиком, подписанная уполномоченным лицом и заверенная в установленном порядке хранится у Исполнителя 3 года (начиная с даты составления отчета);</p> <p>отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целями и задачами, определенными в отчете;</p> <p>заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;</p> <p>все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на рыночной ситуации, существующей на дату оценки, которая с течением времени может измениться;</p> <p>итоговый результат оценки стоимости объекта оценки приводится без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.</p>
Место расположения имущества (объекта оценки)	<p>Кемеровская область г. Новокузнецк, проспект Шахтеров, д. 30, кв. 91;</p> <p>Кемеровская область г. Новокузнецк, Кузнецкий район, СНТ «Урожайное», участок 86</p>
Собственники	<p>Собственники жилого помещения:</p> <p>Первухин Денис Андреевич – общая долевая собственность; 1/8 доли;</p> <p>Первухина Любовь Николаевна;</p> <p>Первухина Елена Михайловна;</p> <p>Пономаренко Ольга Андреевна</p> <p>Собственники земельный участок площадью 758 кв.м.:</p> <p>Первухин Денис Андреевич – общая долевая собственность; 1/4 доли;</p> <p>Первухина Елена Михайловна;</p>

	Пономаренко Ольга Андреевна
Право собственности	собственность
Балансовая стоимость, руб.	отсутствует
Дата проведения оценки (дата оценки)	17.04.2024 г.
Дата определения стоимости	17.04.2024 г.
Дата составления отчета	17.04.2024 г.
Порядковый номер отчета	532-04-2024
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный - не использовался
	Сравнительный – 2 042 000,00 (Два миллиона сорок две тысячи) рублей
	Доходный - не использовался
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	<p>В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости:</p> <p>1/8 доли жилого помещения общей площадью, кадастровый номер: 42:30:0501001:3913, расположенное по адресу: Кемеровская область г. Новокузнецк, проспект Шахтеров, д. 30, кв. 91, с учетом округления, составила 233 600,00 (Двести тридцать три тысячи шестьсот) рублей.</p> <p>рыночная стоимость земельного участка площадью 758 кв.м., кадастровый номер: 42:30:0113007:86, расположенный по адресу: Кемеровская область г. Новокузнецк, Кузнецкий район, СНТ «Урожайное», участок 86, составила, округленно, 364 450 (Триста шестьдесят четыре тысячи четыреста пятьдесят) рублей.</p> <p>рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 758 кв.м., кадастровый номер: 42:30:0113007:86, расположенный по адресу: Кемеровская область г. Новокузнецк, Кузнецкий район, СНТ «Урожайное», участок 86, составила, округленно:</p> <p>$364\ 450/4 = 91\ 100$ (Девяносто одна тысяча сто) рублей</p>

1.2 Задание на оценку

Объект оценки, состав объекта оценки:	<p>- 1/8 доли жилого помещения общей площадью, кадастровый номер: 42:30:0501001:3913, расположенное по адресу: Кемеровская область г. Новокузнецк, проспект Шахтеров, д. 30, кв. 91;</p> <p>- земельный участок площадью 758 кв.м., кадастровый номер: 42:30:0113007:86, расположенный по адресу: Кемеровская область г. Новокузнецк, Кузнецкий район, СНТ «Урожайное», участок 86</p>
---------------------------------------	--

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность
Имущественные права на объект оценки:	Собственники жилого помещения: Первухин Денис Андреевич – общая долевая собственность; 1/8 доли; Первухина Любовь Николаевна; Первухина Елена Михайловна; Пономаренко Ольга Андреевна Собственники земельный участок площадью 758 кв.м.: Первухин Денис Андреевич – общая долевая собственность; 1/4 доли; Первухина Елена Михайловна; Пономаренко Ольга Андреевна
Обременения (ограничения) права:	отсутствуют
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости для разбирательства в суде
Соответствие проведения оценки Федеральному закону	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции
Вид и предпосылки стоимости:	Вид стоимости: рыночная Предпосылки стоимости: с учётом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании (п. 17 Приложение №2 к приказу Минэкономразвития России от 17 апреля 2022г., №200 Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»): а) предполагается сделка с объектом оценки; б) участники сделки или пользователи объекта являются неопределёнными лицами (гипотетические участники); в) дата оценки – 17 апреля 2024 года, дата, на которую совершалась бы сделка; г) предполагаемым использование объекта оценки может быть текущее использование; д) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях;
Дата оценки:	17 апреля 2024 года
Специальные допущения, иные существенные допущения	
Специальные допущения	не установлены
Иные существенные допущения	отсутствуют
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчёта об оценке	Отчёт об оценке, равно как и любая его часть не могут копироваться без письменного согласия на то со стороны Оценщика, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации
Форма составления отчёта об оценке	Отчёт составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	отсутствует

2 Сведения о заказчике оценки и об оценщиках

Первухин Денис Андреевич

Организационно-правовая форма:	
Полное наименование, ФИО	Первухин Денис Андреевич, в лице финансового управляющего Воеводина Сергея Петровича, действующего на основании решения Арбитражного суда Кемеровской области от 01.11.2023 г. (резолютивная часть объявлена 25.10.2023 г.) по делу № А27-5782/2023
ОГРН:	
Реквизиты заказчика, Место нахождения заказчика:	р/с 40817810826000746568 в КЕМЕРОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8615 ПАО СБЕРБАНК, БИК 043207612, СНИЛС: 047-794-940 17 ИНН 422105090979

Юридическое лицо, с которым оценки (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор:

Организационно-правовая форма предприятия (Исполнитель), с которым оценщик заключил трудовой договор)	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «БИЗНЕС ЦЕНТР АКЦЕНТ-ОЦЕНКА»
ОГРН:	1202200015863
Дата присвоения ОГРН:	04 июня 2020г.
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты	тел./факс: 8-963-577-64-88, 656049, Алтайский край, город Барнаул, проспект Красноармейский, д. 36, оф.314, e-mail: akcentocenka22@mail.ru
Реквизиты страхового полиса:	полис страхования ответственности юридического лица АО «АльфаСтрахование» №0991R/776/20195/23 от 05.06.2023 г., срок действия полиса: от 09.06.2023 до 08.06.2024, общая страховая сумма: 5 000 000 руб.
Сведения о	1. Оценщике и юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой

<p>независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>договор, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>2. Оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора.</p> <p>3. Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а также не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>4. Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.</p> <p>5. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>6. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика, а также не имеет личного интереса в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.</p> <p>7. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>
<p>сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку</p>	
<p>Ф.И.О.:</p>	<p>Киприк Нина Владимировна</p>
<p>Номер контактного телефона</p>	<p>+7 (963)-577-64-88</p>
<p>Почтовый адрес</p>	<p>Алтайский край, г. Барнаул, проспект Красноармейский, д. 36, оф. 314</p>
<p>Адрес электронной почты оценщика</p>	<p>akcentocenka22@mail.ru</p>
<p>Стаж работы в оценочной деятельности:</p>	<p>18 лет, с 27.06.2005</p>
<p>Информация о членстве в саморегулируемой организации:</p>	<p>Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков "СМАО", включена в реестр оценщиков за регистрационным №1237, дата включения в реестр: 20 декабря 2007 г.</p>
<p>Информация о получении профессиональных знаний:</p>	<p>Алтайским государственным техническим университетом им. И.И. Ползунова г.Барнаула, диплом о профессиональной переподготовке, серия ПП, № 717201 от 10.06.2005 г.;</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации регистрационный № 927/2008 от 2008 г.;</p>
<p>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщиков:</p>	<p>Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/20643/23, страховщик АО"АльфаСтрахование", срок действия с 09.01.2024 года по 08.01.2025 года. Страховая сумма 500 000 (Пятьсоттысяч рублей).</p>
<p>Сведения о квалификационном аттестате в области</p>	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости", от 22 июля 2021 года, №026054-1. Действителен до 22 июля 2024 года.</p>

оценочной деятельности	
Сведения о трудовом договоре, заключенном с оценщиками:	трудовой договор №2 от 05.06.2020г.
Степень участия оценщиков в проведении оценки объекта оценки:	100%

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистов

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной - соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 16.03.2020г.;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 16.03.2020г.;

4. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций.

4.1. Используемые стандарты

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ»;
2. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), утвержденные Советом НП «СМАОс», протокол № 78 от «15» августа 2008г., с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциации СМАО, протокол № 2016/09/06 от «06» сентября 2016г.;
3. Международные стандарты оценки 2011 (МСО 2011), издание Международного совета по

стандартам оценки, (International Valuation Standard (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC), 2011);

4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва, приложение №1 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)».
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва, приложение №2 «Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва, приложение №3 «Процесс оценки (ФСО III)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва, приложение №4 «Задание на оценку (ФСО IV)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва, приложение №5 «Подходы и методы оценки (ФСО V)».
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва, приложение №6 «Отчет об оценке (ФСО VI)».
10. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва, приложение №6 «Отчет об оценке (ФСО VI)».
11. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;

4.2 Действующее законодательство РФ в области оценочной деятельности.

Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции на дату составления.

4.3 Обоснование применяемых стандартов оценки

Федеральные стандарты оценки Оценщик применяет в силу того, что он осуществляет деятельность на территории Российской Федерации и использует в работе действующее законодательство в области оценочной деятельности, в том числе Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции на дату составления.

Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), утвержденные Советом НП «СМАОс», протокол № 78 от «15» августа 2008г., с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциации СМАО, протокол № 2016/09/06 от «06» сентября 2016г.;

4.4 Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций;

Не используются.

4.5 Обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций

Не требуется, вследствие отсутствия указанных методических рекомендаций

4.6 Перечень используемых при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

1. Оценка недвижимости. Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. 2002 г.;

2. Е. И. Тарасевич. Оценка недвижимости. - Санкт-Петербург 1997 г.;
3. С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.

Источники данных об экономическом положении России и Алтайском крае.

1. www.gks.ru (официальный сайт Федеральной службы государственной статистики РФ);
2. www.cbr.ru (официальный сайт Центробанка РФ);
3. www.akstat.gks.ru (официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики РФ по Алтайскому краю).
4. Социально-экономическая ситуация в Алтайском крае в январе-мае 2022 год [Электронный ресурс] – режим доступа: <https://econom22.ru/>

Источники данных об объектах недвижимости.

Интернет сайты:

Анализ рынка выполнен по ценам предложений, публикуемым в периодических изданиях: «Купи-Продай», «Недвижимость Алтай», «Сто объявлений», «Из рук в руки» и на интернет-сайтах:

1. Интернет-сайт <https://aelita.pro/katalog>
2. Интернет-сайт <https://22invest.ru>
3. Интернет-сайт «ONREALT Недвижимость» <https://onrealт.ru>
4. Интернет-сайт «ЦИАН», [https:// barnaul.cian.ru](https://barnaul.cian.ru)
5. Интернет-сайт «Авито», <https://www.avito.ru>
6. Интернет сайт «Мир квартир», <https://mirkvartir.ru>
7. Интернет-сайт <https://100realт.ru>
8. Интернет-сайт «АК Мов», <https://ak.move.ru>
9. Интернет-сайт «Авито (архив)» <https://ruads.org>
10. Интернет-сайт <https://altay-region.afy.ru>

5. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Риск ликвидности - это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён 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.

Износ - снижение рыночной стоимости имущества относительно ее первоначальной стоимости. **Физический износ** - потеря стоимости собственности, связанная с использованием, изнашиванием, увеличением стоимости обслуживания и прочими физическими факторами, приводящими к сокращению жизни и полезности объекта.

Экономический износ - потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе, сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к

законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Подходы к оценке

- **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа

- **сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними

- **доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки

Ликвидационная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчуждён в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов оценки.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки, другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

6 Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

6.1 Анализ социально-экономической ситуации в России

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
----------	---

	2023 г.	В % к 2022 г.	Справочно 2022 г. в % к 2021 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	171 041,0 ¹⁾	103,6 ¹⁾	98,8
Инвестиции в основной капитал ²⁾ , млрд рублей	34 036,3	109,8	106,7
Реальные располагаемые денежные доходы		105,4 ³⁾	99,0
1) Первая оценка. 2) Оперативные данные. 3) Оценка.			

	Февраль	В % к	Январь-	Справочно
--	---------	-------	---------	-----------

	2024 г.	февралю 2023 г.	январю 2024 г.	февраль 2024 г. в % к январю- февралю 2023 г.	февраль 2023 г. в % к		январь- февраль 2023 г. в % к январю- февралю 2022 г.
					февралю 2022 г.	январю 2023 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		110,1	104,1	107,8	97,5	99,6	97,4
Индекс промышленного производства		108,5	101,7	106,6	98,0	98,1	97,5
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	292,7	100,5	112,5	100,2	101,2	111,7	101,3
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,5	102,6	70,0	101,7	82,8	68,9	99,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	459,8	104,1	96,6	101,3	99,8	91,6	99,0
в том числе железнодорожного транспорта	200,9	94,6	96,9	92,5	105,8	92,9	103,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 024,6	112,3	101,6	110,7	91,3	98,7	91,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 337,7	106,4	101,1	106,4	102,5	101,1	102,0
Индекс потребительских цен		107,7	100,7	107,6	111,0	100,5	111,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		119,5	100,9	119,4	92,4	100,9	93,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,1	80,0	98,1	79,3	85,0 ⁴⁾	96,4	83,5 ⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,4	73,6	100,2	73,9	80,9	101,2	79,1

4) Данные за 2022 г. пересчитаны с учетом итогов ВВП-2020.

	Январь 2024 г.	В % к		Справочно январь 2023 г. в % к	
		январю 2023 г.	декабрю 2023 г.	январю 2022 г.	декабрю 2022 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	75 034	116,6	72,0	112,4	71,5
реальная		108,5	71,4	100,6	70,9

6.2 Анализ социально-экономической ситуации в Кемеровской области

I

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Февраль 2024г.	В % к		Январь- февраль 2024г.	В % к январю- февралю 2023г.	Справочно январь- февраль 2023г. в % к январю- февралю 2022г.
		февралю 2023г.	январю 2024г.			
Индекс промышленного производства		98,0	100,1		97,3	95,5
Работы, выполненные по виду деятельности «Строительство», млрд. рублей	14,1	92,9	108,6	26,9	95,4	108,9
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений	46,7	108,6	59,0	126,0	149,2	78,7
Грузооборот автомобильного транспорта ¹⁾ , млн. т-км.	67,4	91,6	98,0	136,2	95,5	120,5
Пассажирооборот автобусов общего пользования ²⁾ , млн. пасс.-км	171,2	102,4	101,7	339,5	100,3	110,4
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	51,4	112,1	102,7	101,2	109,2	97,3
Оборот оптовой торговли, млрд. рублей	137,4	103,4	108,0	264,3	101,8	94,2
Оборот общественного питания, млрд. рублей	2,7	108,1	100,3	5,4	106,7	101,3
Объём платных услуг населению, млрд. рублей	14,9	100,6	100,5	29,5	100,7	94,8
Индекс потребительских цен		108,6	100,7		108,6	111,3
Индекс цен производителей промышленных товаров		119,3	102,1		115,0	72,6

¹⁾ По крупным и средним предприятиям всех видов экономической деятельности.

²⁾ Данные юридических лиц всех видов экономической деятельности, осуществляющих регулярные перевозки пассажиров по автобусным маршрутам общего пользования на коммерческой основе, и данные органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, осуществляющих функции по организации транспортного обслуживания населения на регулярных автобусных маршрутах общего пользования.

	Январь 2024г.	В % к		Справочно январь 2023г. в % к	
		январю 2023г.	декабрю 2023г.	январю 2022г.	декабрю 2022г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций					
номинальная, рублей	70449	117,3	78,9	113,7	78,6
реальная		108,0	78,0	102,0	78,1
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец января) тыс. человек	6,8	70,7	91,0	83,7	91,5

6.3. Предложения по продаже, найденные в ходе анализа рынка.

В ходе анализа рынка найдено достаточное количество предложений по продаже объектов, аналогичных объекту оценки. Описание выбранных объектов представлено в таблице ниже
Рынок продаж квартир в районе расположения объекта оценки представлен следующими аналогами:

Таблица 6.3.1. Анализ продажи квартир

№ п/п	Описание объектов-аналогов, источник информации	Район расположения	Дата продажи	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.		Возможность использовать в качестве аналога
					Цена предложения, руб.	Руб./кв.м.	
1	<p>Продаётся уютная двухкомнатная квартира в центре Новобайдаевского микрорайона.</p> <p>Этот вариант идеально подойдет для тех, кто хочет жить в комфорте и иметь доступ ко всей необходимой инфраструктуре. В нескольких минутах от дома находятся остановки общественного транспорта, множество продуктовых магазинов, аптек, почта и поликлиника №6. Рядом с домом находятся в пешей доступности детские сады; №16 и №246, школы №27 и №76. Так же недалеко расположены торговые центры "Полет", "Лента" и другие магазины. Квартира находится в удобной транспортной развязке, рядом расположен гаражный комплекс и ячейки для хранения овощей и заготовок.</p> <p>Она расположена на 7 этаже 9-ти этажного панельного дома, имеет общую площадь 43.1 квадратных метров. Комнаты раздельные, санузел совмещенный с качественным кафелем. Сантехника новая. В квартире выполнен качественный косметический ремонт, новые обои на стенах, линолеум на полу. Большие окна делают квартиру очень светлой и теплой. Застекленная лоджия добавляет уют и комфорт.</p> <p>Обременений нет, один взрослый собственник, подходит под любой вид расчетов и сертификатов. Помощь в оформлении ипотеки.</p> <p>Источник информации: https://www.avito.ru/novokuznetsk/kvartiry/2-k_kvartira_431_m_79_et_3726796819</p>	<p>Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, мкр-н Новобайдаевский, пр-т Шахтёров, 2</p>	22.03.2024г.	43,1	4 450 000	103 248	Возможно использовать в качестве аналога
2	<p>Предлагаем для покупки отличную двухкомнатную квартиру РАЗДЕЛЬНОЙ планировки на втором этаже с отличной локацией! Встречный вариант не требуется, один взрослый собственник, документы полностью готовы к сделке.</p> <p>Квартира расположена в панельном девятиэтажном доме. В доме имеется лифт, на придомовой территории просторная парковка.</p> <p>Общая площадь квартиры вместе с лоджией 45,3 кв.м, без лоджии 43, 2 кв.м. Вам точно понравится просторная кухня 8,8 кв.м и раздельный санузел. Все окна в квартире ПВХ. На полу линолеум, на стенах обои. Из зала выходит просторная застекленная лоджия. Квартира теплая, солнечная сторона. Общий тамбур на двух соседей. Соседи адекватные. Новому собственнику останется кухня и встроенный шкаф купе с зеркалами (вход в спальню). Квартира в очень хорошем состоянии. Можно заехать и жить. Особенных вложений не требуется.</p> <p>Дом с отличной локацией! Буквально в двух шагах поликлиника, два детских сада №16 и 246. Школа №27 и лицей 76. Магазины, нотариусы, остановка, все в непосредственной близости. Успейте сделать выгодное вложение.. Номер в</p>	<p>Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, мкр-н Новобайдаевский, пр-т Шахтёров, 14</p>	15.04.2024г.	43,2	4 400 000	101 852	Возможно использовать в качестве аналога

	<p>базе: 10510725. Район: Орджоникидзевский.</p> <p>Из-за переадресации звонков соединение может занимать до 30 секунд, пожалуйста, дождитесь моего ответа.</p> <p>Источник информации: https://www.avito.ru/novokuznetsk/kvartiry/2-k_kvartira_432_m_29_et_3541489607</p>						
3	<p>Предлагается к продаже просторная, двухкомнатная квартира. Окна выходят на две стороны дома, состояние хорошее, балкон застеклен, установлены радиаторы, новая входная и межкомнатные двери. В шаговой доступности магазины, остановки, больница, детские сады, лицей N 76, школа N 27. Документы готовы, один взрослый собственник.</p> <p>Источник информации: https://www.avito.ru/novokuznetsk/kvartiry/2-k_kvartira_51_m_29_et_3870479979</p>	<p>Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, мкр-н Новобайдаевский, ул. Братьев Сизых, 11</p>	10.04.2024г.	51,0	5 200 000	101 961	Возможно использовать в качестве аналога
4	<p>Предлагается двухкомнатная квартира в Орджоникидзевском районе(Новобайдаевка) Квартира теплая Планировка отличная Санузел совмещенный Большой зал с балконом Балкон выходит во двор Благоустроенный двор и парковка Рядом вся развитая инфраструктура Записывайтесь на просмотр.</p> <p>Источник информации: https://www.avito.ru/novokuznetsk/kvartiry/2-k_kvartira_515_m_99_et_3677245402</p>	<p>Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, мкр-н Новобайдаевский, ул. Братьев Сизых, 9</p>	11.04.2024г.	51,5	4 800 000	93 204	Возможно использовать в качестве аналога
5	<p>Уютная 2х квартира, с отличной локацией. Три собственника, один несовершеннолетний, опека. Долгов и обременений нет. Ждем вас на просмотр в удобное время.</p> <p>Источник информации: https://www.avito.ru/novokuznetsk/kvartiry/2-k_kvartira_507_m_99_et_3561604142</p>	<p>Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, мкр-н Новобайдаевский, ул. Братьев Сизых, 11</p>	22.03.2024г.	50,7	4 350 000	85 799	Возможно использовать в качестве аналога
6	<p>Орджоникидзевский район, г.Новокузнецк, ул. Шахтеров проспект. Предлагается к продаже 2-х комнатная квартира, расположенная на четвертом этаже 9-ти этажного дома!</p> <p>В квартире выполнен качественный ремонт в 2023г, в светлых тонах. Установлены окна ПВХ, заменена сантехника, проводка на медную, натяжные, белые потолки, современные люстры.</p> <p>Интерьер в стиле минимализм: Пол-ламинат, вид под дерево, цвет, белый дуб, плинтуса современные. Стены ровные, наклеены обои, межкомнатные двери - цвет белый. Санузел совмещенный: на полу и стенах кафель, для комфорта установлен теплый пол.</p> <p>Идеально ровная, полная геометрия стен и потолков.</p> <p>Установлена входная современная дверь. Окна квартиры выходят на аллею, по которой можно прогуляться.</p> <p>Двор: игровая площадка, во дворе достаточно парковочных мест. Рядом остановки общественного транспорта.</p> <p>В шаговой доступности: детские сады Росинка, №246, Школа №27, лицей №76, поликлиника.</p> <p>Благодаря сотрудничеству с ведущими</p>	<p>Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, мкр-н Новобайдаевский, пр-т Шахтёров, 30</p>	12.04.2024г.	42,9	4 785 000	111 538	Возможно использовать в качестве аналога

банками, компания Жилфонд предлагает оформление ипотеки любой сложности, без первоначального взноса, с участием материнского капитала.
Записывайтесь на просмотр!
Источник информации:
https://www.avito.ru/novokuznetsk/kvartiry/2-k_kvartira_429_m_49_et_3608608109

Стоимость 1 кв.м. оцениваемой недвижимости находится в диапазоне от 85 799 до 111 538 рублей. На стоимость объектов оказывают большое влияние район расположения, площадь, этаж расположения, наличие отделки, наличие мебели и бытовой техники и т.д.

Таблица 6.3.2. Предложения по продаже земельных участков, найденные в ходе анализа рынка

№п/п	Описание объектов-аналогов, источник информации	Район расположения	Дата продажи	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	
					Цена предложения, руб.	Руб./кв.м.
1	Продам дачный участок в СНТ Приозерное, на участке стоит домик (не пригодный для проживания но можно спрятаться от дождя), каркас от теплицы, посадки : малина, смородина, кислица, слива(алыча сладкая), 2 ранетки, вишня. Участок находится не далеко от остановки "Баки" 5мин.,участок давно не обрабатывали,земля НЕ В СОБСТВЕННОСТИ. (НО МОЖНО ПРИВАТИЗИРОВАТЬ ЧЕРЕЗ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ) Отличное место для воплощения дачных идей. Забор старый требует ремонта. Реальным покупателям торг!!! Источник информации: https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_4178241329	Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, СНТ Приозёрное, Заливная ул.	27.03.2024г.	600	350 000	583,33
2	Продам на 5-ой ферме,участок по ул. Насосная для строительства домика своей мечты, ровный, расположен в тихом и живописном месте, в пешей доступности река Томь и дамба, также рядом лес где возможно погулять, проезд до участка чистится, до центральной дороги 5-10 минут на машине, дороги отсыплются. Земельный участок в аренде на 20 лет, после строительства дома есть возможность переоформить в собственность. Не упустите замечательную возможность для воплощения своей мечты в реальность. Возможен обмен на минивэн,мототехнику,предложения писать в личку. Источник информации: https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_114_sot_izhs_3550836600	Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, Орджоникидзевский район	28.03.2024г.	1140	300 000	263,16
3	Предлагается к продаже земельный участок СНТ «Энергетик» удачное расположение в черте города. На участке залит фундамент 6*8м, имеется колонка с водой, выгребная яма для слива, проведена электроэнергия. Рядом озеро и 2 магазина, замечательные соседи, некоторые проживают круглый год. Дороги всегда чистят. Рассмотрим обмен на авто! Источник информации: https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_73_sot_snt_dnp_3592530494	Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, СНТ Энергетик, Крайняя ул., 10	20.03.2024г.	730	330 000	452,05
4	Без построек, возможно деление. Источник информации: https://novokuznetsk.olon.ru/sale-land-lot/agricultural/97214549-13-0-sot-778000-	Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк,	14.04.2024г.	1300	778 000	598,46

	rub-snt-energetik	СНТ Энергетик				
Стоимость 1 кв.м. оцениваемого земельного участка находится в диапазоне от 263,16 до 769,23 рублей. На стоимость объектов оказывают большое влияние район расположения, разрешенное использование, площадь, возможность изменения разрешенного использования, наличие улучшений						

7 Оценка рыночной стоимости квартиры

7.1 ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Новокузнецк (1622—1931 — *Кузнёцк*, 1931—1932 — *Новокузнёцк*, 1932—1961 — *Ста́линск*; разг. — *Ку́зня*) — город областного подчинения в Кемеровской области — Кузбассе России, административный центр Новокузнецкого муниципального района, в который не входит, образует **Новокузнецкий городской округ**.

Новокузнецк первый по площади в Кузбассе и с 2015 года второй по населению, а также старейший город Кемеровской области — Кузбасса.

Расположен на юге Западной Сибири, на реке Томи, в южной части Кемеровской области.

Город был основан в 1616 году как укрепление (острог) возле впадения реки Кондомы в реку Томь. В 1618 году острог перенесли на высокую террасу правого берега Томи, в этом месте теперь расположена Кузнецкая крепость. В период индустриализации в 1930-е годы левобережная сторона стала одним из первых соцгородов страны.

Новокузнецк — тридцать четвёртый по численности населения город России; важный экономический, транспортный и культурный центр Сибири. Население города составляет 539 863 человек (2022).

Площадь города 424,27 км². Город является центром Новокузнецкой (Кузбасской) городской агломерации, население которой насчитывает более 1,3 млн человек, занимая 12-й по величине в России.

Является одним из крупнейших металлургических и угледобывающих центров России. День города празднуется в первое воскресенье июля.

Площадь городского округа 439,03 км², в том числе город Новокузнецк — 419 км² и территорию Аэропорта 15 км². 25 января 2022г городской совет народных депутатов принял решение о расширении территории Новокузнецкого городского округа на 1500 гектаров (территория вокруг аэропорта Спиченково). Кроме того в состав округа входит территория вокруг полигона Кругленькое 1 км², полигоны ЗСМК 3 км² и Кузнецкой промзоны. Округ граничит с Новокузнецким и Прокопьевским муниципальными районами.

Крупнейшим предприятием города долгое время был Кузнецкий металлургический комбинат, после 2011 года ЗСМК.

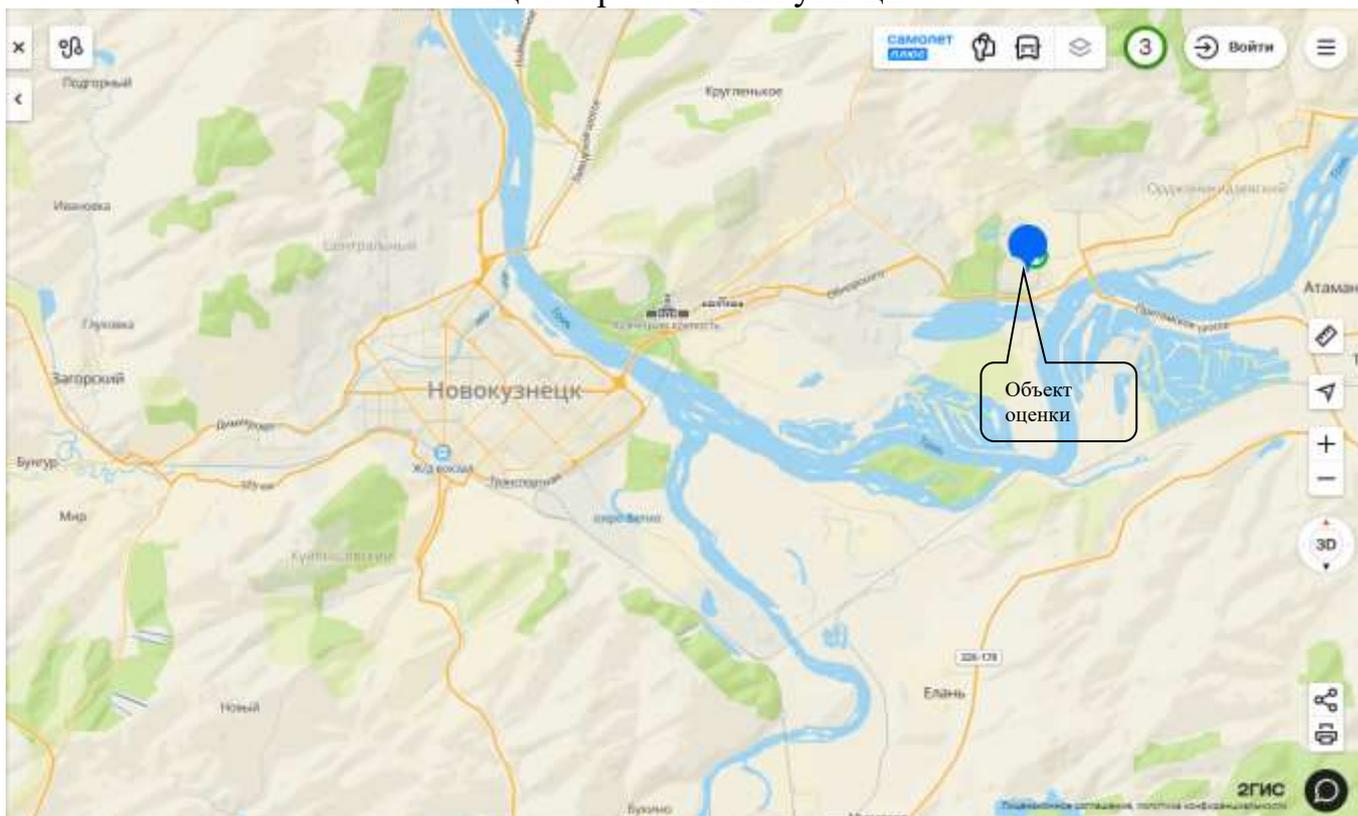
В 2009 году Новокузнецк, обогнав Оренбург, занял 27 место в рейтинге «30 лучших городов для бизнеса», составленного русским изданием журнала Forbes. При этом по показателю покупательной способности город занял 15 место. В 2010 и 2012 годах Новокузнецк не попал в аналогичный рейтинг, в 2011 году рейтинг городов не составлялся. В 2013 году поднялся в рейтинге на 13 позицию. Среди преимуществ были названы: высокое сосредоточение промышленных предприятий и доступность инфраструктуры.

Финансовый рынок города представлен федеральными банками, в числе которых Сбербанк с 27 отделениями, ВТБ с 9 отделениями, Газпромбанк с 1 отделением и др. В городе зарегистрированы 3 банка: Кузнецкбизнесбанк, БСТ-Банк, Новокиб банк и более 100 представительств банков других регионов.

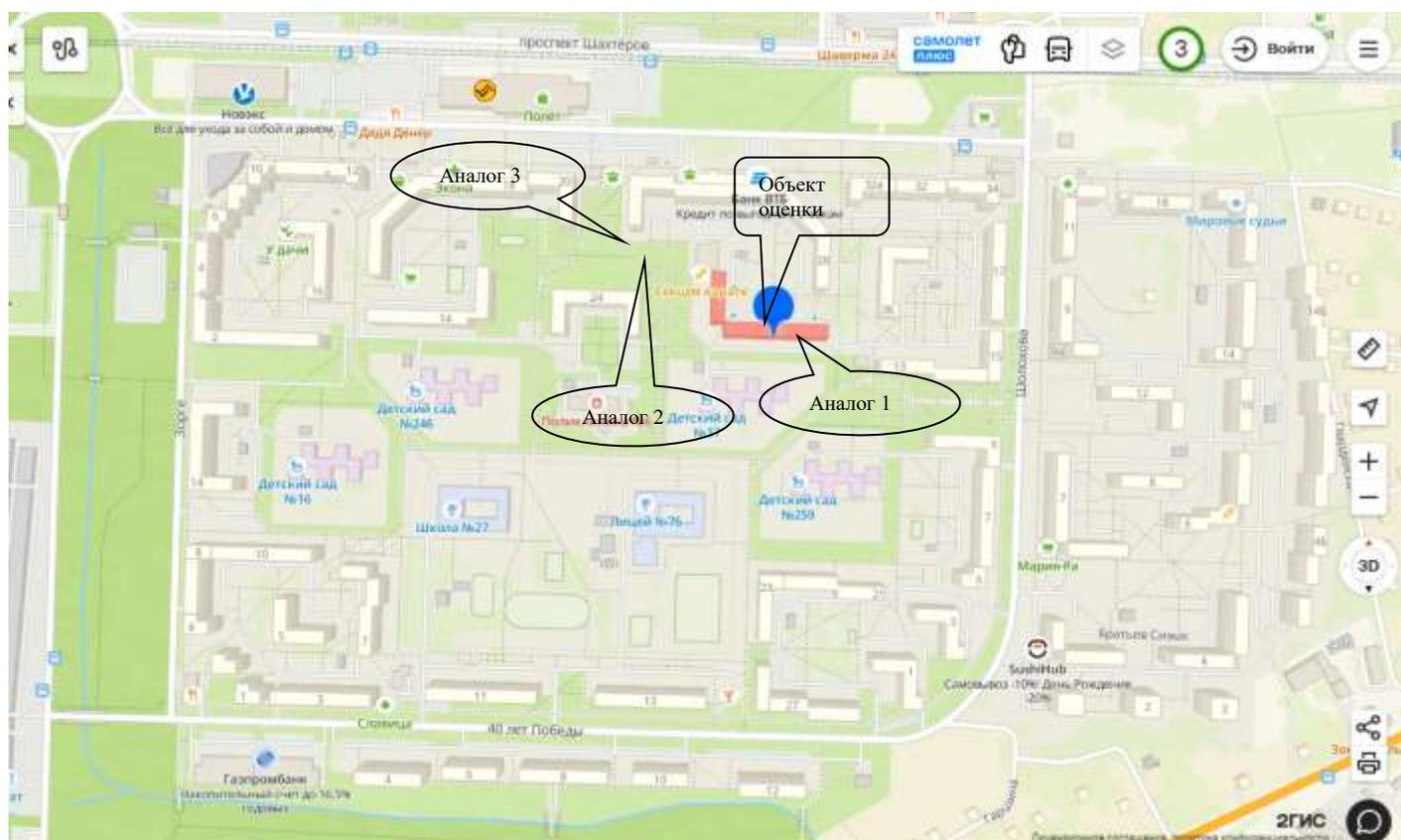
Постановлением Правительства РФ от 16 марта 2018 года № 278 на территории города создана Территория опережающего социально-экономического развития «Новокузнецк», на которой действует особый правовой режим предпринимательской деятельности.

Средняя зарплата в 2022 составила 44835 руб.

Общая карта г. Новокузнецка



Район расположения объекта оценки и объектов-аналогов.



7.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

1. Осмотр и фотофиксация объекта оценки.
2. Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости;
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
4. Расчёт стоимости объекта оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
5. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
6. Составление и написание отчета об оценке.

7.3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующими критериями:

Законодательная разреженность. Рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость. Рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость. Рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность. Рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Так как объект оценки используется под жилое помещение и иных вариантов использования не предполагается, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование объекта оценки в качестве жилой квартиры.

7.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица №7.1 - Характеристика месторасположения объекта

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	Кемеровская область, г. Новокузнецк, проспект Шахтеров, д. 30, кв. 91
Преобладающая застройка микрорайона	Многоэтажные жилые дома, детские сады, общеобразовательные школы, поликлиника
Транспортная доступность	отличная

Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	отличная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	отсутствуют
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона	детские сады, общеобразовательные школы, поликлиника
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	маршрутные такси, автобусы, трамваи
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	хорошее

Таблица №7.2 - Характеристика здания

Тип здания	Девятиэтажное жилое здание
Материал наружных стен	Панельные
Материал перекрытий	Железобетонные
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Состояние фасада дома (субъективная оценка)	Хорошее
Техническое обеспечение здания	Централизованное горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, центральная канализация, центральное отопление
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	Неорганизованная стоянка
Количество этажей в здании	девять

Таблица №7.3 - Характеристика объекта оценки

Наименование конструктивного элемента	Характеристика объекта оценки
Год ввода в эксплуатацию	1985
Процент физического износа	26%
Этаж расположения	пятый
Площадь, кв. м: общая / жилая/кухня	45,3/-/-
Санузел	- кв.м.
Наличие балконов, лоджий, террас	имеется
Высота помещений	2,7 м.
Кол-во комнат	2
Техническая характеристика помещения	Требуется капитальный ремонт

*Физический износ Иф определяется как процентное соотношение хронологического (фактического) срока эксплуатации Тхр. и нормативного срока службы Тнорм, где нормативный срок службы определяется конструктивными особенностями объекта оценки. Для данного объекта оценки составил 150 лет (источник информации: gp33.ru/normativnyye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdaniy).

Исходя из вышесказанного, физический износ здания составит:

$$\text{Иф} = ((2024-1985)/150) \times 100 = 26\%$$

7.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности при вычислениях.

Отказаться от затратного подхода при оценке встроенного помещения вынуждает еще и факт отсутствия доли земельного участка, которая приходится на оцениваемое помещение.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться в рамках данного Отчета.

7.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. нахождение цены за 1 кв. м. общей площади по каждому аналогу и расчет средней цены за 1 кв. м. площади на основе полученных данных;
5. расчет стоимости оцениваемой недвижимости;

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). 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 предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу.

Оценщик учел следующие виды корректировок:

Корректировка на торг (Кт) Данная корректировка учитывает то, что объекты-аналоги только выставлены на продажу по данной цене, определялась на основании справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики недвижимости», консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., а так же принимая во внимание сложившуюся на сегодня рыночную ситуацию, наиболее вероятное значение поправки на факт свершения сделки (торг) данного типа помещений составляет -5,1%.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 133

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке по мнению экспертов-оценщиков.				
2. Массовое жилье советской постройки				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	5,3%	3,4%	7,2%
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,7%	2,8%	6,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,1%	3,2%	7,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,1%	3,2%	7,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,3%	3,4%	7,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,1%	3,2%	7,1%

Корректировка на месторасположение (Км). Разница в местоположении между аналогами и объектом оценки отсутствует. Корректировка равна 1 (0%).

Корректировка на площадь (Кп).

Абсолютная величина рыночной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности – чем выше стоимость и размер объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей. С увеличением размера площади объектов недвижимости стоимость 1 м² площади уменьшается.

Данный параметр может быть учтен на основании справочника оценщика недвижимости «Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики недвижимости», консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., под ред. Л.А. Лейфера

Таблица 62

Данные для корректировки цен квартир в городах-с численностью менее миллиона из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье					
Площадь, кв.м.		аналог			
		<30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,17
	30-50	0,93	1,00	1,07	1,09
	50-90	0,87	0,93	1,00	1,02
	90-150	0,85	0,92	0,98	1,00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

Корректировка не применялась.

Корректировка на этажность (Кэ). Данная корректировка учитывает то, что объекты-аналоги, расположенные на крайних этажах (первом или пятом), будут стоить дешевле, чем объекты на средних этажах, определялась на основании справочника оценщика недвижимости. Корректировка принята в соответствии со Справочником под ред. Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики недвижимости», консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

Корректировка 1,02 (2%) применялась к объектам-аналогам №1 и №2.

Корректировка на отделку (Котд).

Корректировка принята в соответствии со Справочником под ред. Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики недвижимости», консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 91

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Требуется капитального ремонта	0	-1480	-6520	-6324	-12656	-18096	-24544
	Без отделки	1480	0	-8000	-4844	-10025	-14971	-20833
	Под чистовую отделку	6520	8000	0	196	-4985	-9931	-15793
	Требуется косметического ремонта	6324	4844	-196	0	-5182	-10127	-15989
	Современный	11505	10025	4985	5182	0	-4945	-10807
	Комфортный	16451	14971	9931	10127	4945	0	-5862
	Элитный	22313	20833	15793	15989	10807	5862	0

Корректировка -6324 за 1 кв.м. (-325686) применялась к объекту-аналогу №1

Корректировка -12656 за 1 кв.м. (-641659 руб; 542942 руб., соответственно) применялась к объектам-аналогам №2 и №3.

Корректировка на наличие балкона (Кб).

Корректировка принята в соответствии со Справочником под ред. Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики недвижимости», консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

Матрица корректирующих коэффициентов

Таблица 79

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,93	1,00

Корректировка не применялась.

Корректировка на дополнительные улучшения (Кду). В качестве дополнительных улучшений для объекта-аналога можно учесть встроенный кухонный гарнитур, электротехника (стиральная машина, электроплита), встроенные шкафы.

Корректировка принята в соответствии со Справочником под ред. Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики недвижимости», консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 107

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности.		Аналог	
		Есть кухонный гарнитур и встроенная техника	Без мебели
Объект оценки	Есть кухонный гарнитур и встроенная техника	1,00	1,09
	Без мебели	0,92	1,00

Корректировка не применялась.

Корректировка на стоимость доли в квартире (К доли)

Таблица 3.

**Экспертные оценки размеров скидок (поправок) на обесценение долевой
 собственности при продаже объектов недвижимости**

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно- складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	50-60%	40-45%	25-40%

[https://ocenschiki-i-](https://ocenschiki-i-eksperty.ru/files/open/165/4ec8c7cf533d409a0763df31766f157774f67b89a1cdaced19f95f2b17235a0e/OB)

[eksperty.ru/files/open/165/4ec8c7cf533d409a0763df31766f157774f67b89a1cdaced19f95f2b17235a0e/OB](https://ocenschiki-i-eksperty.ru/files/open/165/4ec8c7cf533d409a0763df31766f157774f67b89a1cdaced19f95f2b17235a0e/OB)

Корректировка принята в размере 50%.

Таблица №7.4 - Характеристика аналогов для квартиры

Показатель для сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип помещения	квартира	квартира	квартира	квартира
Место расположения	г. Новокузнецк, проспект Шахтеров, д. 30, кв. 91	Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, мкр-н Новобайдаевский, ул. Братьев Сизых, 9	Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, мкр-н Новобайдаевский, ул. Братьев Сизых, 9	Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, мкр-н Новобайдаевский, пр-т Шахтёров, 30
Дата публикации		11.04.2024	22.03.2024	12.04.2024
Этажность	Панельный девятиэтажный жилой дом	Панельный девятиэтажный жилой дом	Панельный девятиэтажный жилой дом	Панельный девятиэтажный жилой дом
Этаж расположения	пятый	девятый	девятый	четвертый
Количество комнат	2	2	2	1
Площадь, общая, кв.м.	45,3	51,5	50,7	42,9
Наличие коммуникаций	г/х. водоснабжение, центральное отопление, канализация	г/х. водоснабжение, центральное отопление, канализация	г/х. водоснабжение, центральное отопление, канализация	г/х. водоснабжение, центральное отопление, канализация
Материалы стен	Панельные	Панельные	Панельные	Панельные
Техническое состояние (определяется по таблице №2 приложения), (Кт)	Требуется капитальный ремонт	Требуется косметический ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт
Описание	Пол, оконные блоки, сантехнические приборы требуют замены. Отделка отсутствует.	Предлагается двухкомнатная квартира в Орджоникидзевском районе(Новобайдаевка) Квартира теплая Планировка отличная Санузел совмещенный Большой зал с балконом Балкон выходит во двор Благоустроенный двор и парковка Рядом вся развитая инфраструктура Записывайтесь на просмотр.	Уютная 2х квартира, с отличной локацией. Три собственника, один несовершеннолетний, опека. Долгов и обременений нет. Ждем вас на просмотр в удобное время..	Орджоникидзевский район, г.Новокузнецк, ул. Шахтеров проспект. Предлагается к продаже 2-х комнатная квартира, расположенная на четвертом этаже 9-ти этажного дома! В квартире выполнен качественный ремонт в 2023г, в светлых тонах. Установлены окна ПВХ, заменена сантехника, проводка на медную, натяжные, белые потолки, современные люстры. Интерьер в стиле минимализм: Пол-ламинат, вид под дерево, цвет, белый дуб, плинтуса современные. Стены ровные, наклеены обои,

				<p>межкомнатные двери - цвет белый. Санузел совмещенный: на полу и стенах кафель, для комфорта установлен теплый пол. Идеально ровная, полная геометрия стен и потолков. Установлена входная современная дверь. Окна квартиры выходят на аллею, по которой можно прогуляться. Двор: игровая площадка, во дворе достаточно парковочных мест. Рядом остановки общественного транспорта. В шаговой доступности: детские сады Росинка, №246, Школа №27, лицей №76, поликлиника. Благодаря сотрудничеству с ведущими банками, компания Жилфонд предлагает оформление ипотеки любой сложности, без первоначального взноса, с участием материнского капитала. Записывайтесь на просмотр!</p>
Наличие балкона	имеется	имеется	имеется	имеется
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Цена, руб.		4 800 000	4 350 000	4 785 000
Источник информации		https://www.avito.ru/novokuznetsk/kvartiry/2-k_kvartira_515_m_99_et._3677245402	https://www.avito.ru/novokuznetsk/kvartiry/2-k_kvartira_507_m_99_et._3561604142	https://www.avito.ru/novokuznetsk/kvartiry/2-k_kvartira_429_m_49_et._3608608109

Таблица №7.5 - Корректировка аналогов для квартиры

Корректировка	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость помещения, руб.	4 800 000	4 350 000	4 785 000
Корректировка на торг, Кт	-5,1%	-5,1%	-5,1%
Откорректированная стоимость, руб.	4 555 200	4 128 150	4 540 965
Корректировка на площадь (Кп)	0%	0%	0%
Откорректированная стоимость, руб.	4 555 200	4 128 150	4 540 965
Корректировка на этаж расположения	2%	2%	0%
Откорректированная стоимость, руб.	4 646 304	4 210 713	4 540 965
Корректировка на местоположение, (Км)	0%	0%	0%
Откорректированная стоимость, руб.	4 646 304	4 210 713	4 540 965
Корректировка на отделку (Котд)	-325686	-641659	-542942
Откорректированная стоимость, руб.	4 320 618	3 569 054	3 998 023
Корректировка на наличие балкона (Кб)	0%	0%	0%
Откорректированная стоимость, руб.	4 320 618	3 569 054	3 998 023
Корректировка на дополнительные улучшения (Кду)	0%	0%	0%
Откорректированная стоимость, руб.	4 320 618	3 569 054	3 998 023
Корректировка на долю (Кдоля)	-50%	-50%	-50%
Откорректированная стоимость, руб.	2 160 309	1 784 527	1 999 012
Общая площадь аналога, кв.м.	51,5	50,7	42,9
Стоимость за 1 кв.м., руб.	41 948	35 198	46 597
Весовые коэффициенты	0,3333	0,3333	0,3333
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м., руб.	41 248		
Рыночная стоимость 1/8 доли квартиры площадью 45.3 кв.м., округлённо, руб.	233 600		

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемой 1/8 доли квартиры, общей площадью 45,3 кв.м., рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом округления, равна **233 600,00 (Двести тридцать три тысячи шестьсот) рублей.**

7.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ С ПОМОЩЬЮ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать её в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

7.8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Затратный подход не учитывает такие особенности объекта оценки, как характер месторасположения, сложившийся имидж, уровень рентабельности, присущий данному способу использования объекта и т.п. Кроме того, затратный подход базируется на расчетах себестоимости строительства, оставляя вопросы местной ценовой конъюнктуры в стороне.

Сравнительный подход. Метод сравнительного анализа продаж может быть весьма полезным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. Единицы сравнения, извлеченные из данных о сопоставимых продажах, могут быть применены к оцениваемому объекту для определения его расчетной рыночной стоимости. Существенным недостатком является то, что нет двух полностью идентичных продаж и нет достаточно полной достоверной информации об условиях сделки. Они могут совпадать по некоторым характеристикам, но, в конечном счете, оценщику придется приносить в анализ определенную долю субъективности, что ослабляет этот метод.

Доходный подход. Этот подход считается наиболее надежным при определении рыночной стоимости объектов, приносящих доход. Наиболее сложной проблемой при использовании данного метода является выявление чистого операционного потока дохода от объекта и выведение соответствующей ставки дисконтирования для последующего применения к чистому операционному доходу, что привносит в результат оценки большую долю субъективизма.

Полученные результаты расчетов, основанных на доходном подходе, рассматриваются как реалистичный ориентир стоимости объекта ввиду того, что именно оценка текущей стоимости будущих доходов от владения является основой мотивации типичного разумного покупателя объектов такого типа и его представлении о разумной стоимости сделки.

Таблица №7.6. Вывод коэффициентов значимости итоговой стоимости

Показатели	Подход		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Достоверность и полнота информации	не использовался	100	не использовался
Допущения, принятые в расчетах	не использовался	100	не использовался
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	не использовался	100	не использовался
Способность учитывать конъюнктуру рынка	не использовался	100	не использовался
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	не использовался	100	не использовался
Весовые коэффициенты, %	не использовался	100	не использовался

Таблица №7.7 Вывод итоговой величины рыночной стоимости

Наименование	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость, руб.
	Весовой коэффициент	Стоимость с учетом весового коэффициента, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость с учетом весового коэффициента, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость с учетом весового коэффициента, руб.	
1/8 доли в двухкомнатной квартире, расположенной по адресу: Кемеровская область, г. Новокузнецк, проспект Шахтеров, д. 30, кв. 91	0	0,00	1	233 600	0	0,00	233 600
Итого, руб.							233 600

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемой 1/8 доли квартиры, общей площадью 33,5 кв.м., рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом округления, равна **233 600,00 (Двести тридцать три тысячи шестьсот) рублей.**

8 Оценка рыночной стоимости земельного участка

8.1 ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.1. Описание местоположения объекта оценки

Характеристика	Значение
Адрес (местоположение) объекта оценки	Кемеровская область г. Новокузнецк, Кузнецкий район, СНТ «Урожайное», участок 86
Местоположение по отношению к центру г. Новокузнецка	Объект оценки расположен в 25 км. от центра г. Новокузнецк
Ближайшее окружение	Участки под садоводство
Основной тип застройки	уличный
Основной тип зданий	Малоэтажные жилые дома
Плотность (полнота) застройки	плотность застройки средняя, имеются свободные площадки под точечную застройку
Развитость инфраструктуры	развитая
Характеристика окружающей застройки	жилые малоэтажные дома, мелкие магазины
Этажность застройки	Одно-, двухэтажные здания
Благоустройство территории	Территория благоустроена
Наличие инженерной инфраструктуры	инженерные коммуникации имеются
Особенности окружающей среды	расположение в непосредственной близости от жилой зоны застройки
Транспортная доступность	удовлетворительная
Ближайшие железнодорожные станции	о.п. 13 км.
Ближайшие крупные магистрали	Трасса 32К-178
Вид подъездных путей	автомобильная дорога
Состояние прилегающей территории	хорошее
Наличие парковки	Не организованная парковка
Затопляемость	риск затопления территории нет
Грунты, почвы	грунтовые условия не требуют дополнительных затрат
Интенсивность движения транспорта	низкая
Озеленение	да
Уличное освещение	да
Деловая активность района, в котором расположен объект оценки	низкая
Экологическая обстановка	стабильная, объект не расположен в зоне экологически опасных производств
Уровень активности соответствующего сектора недвижимости	Слабо развитый рынок продаж недвижимости с низким уровнем активности
Положительные факторы местоположения	- близость автомагистрали;
Отрицательные факторы местоположения	-удаленность от города

8.2 Описание земельного участка

Земельный участок сформирован, границы его определены. Права на земельный участок оформлены как право долевой собственности. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: - Земельные участки садоводческих объединений. Местоположение земельного участка: Кемеровская область г. Новокузнецк, Кузнецкий район, СНТ «Урожайное», участок 86. КН: 42:30:0113007:86. Площадь земельного участка 758 кв.м.

Земельный участок огорожен на местности и имеет горизонтальную поверхность. Рельеф площадки ровный, участок затопляется паводковыми водами.



Рисунок 1. Информация о земельном участке: (источник информации: публичная кадастровая карта, maps.rosreestr.ru/PortalOnline)

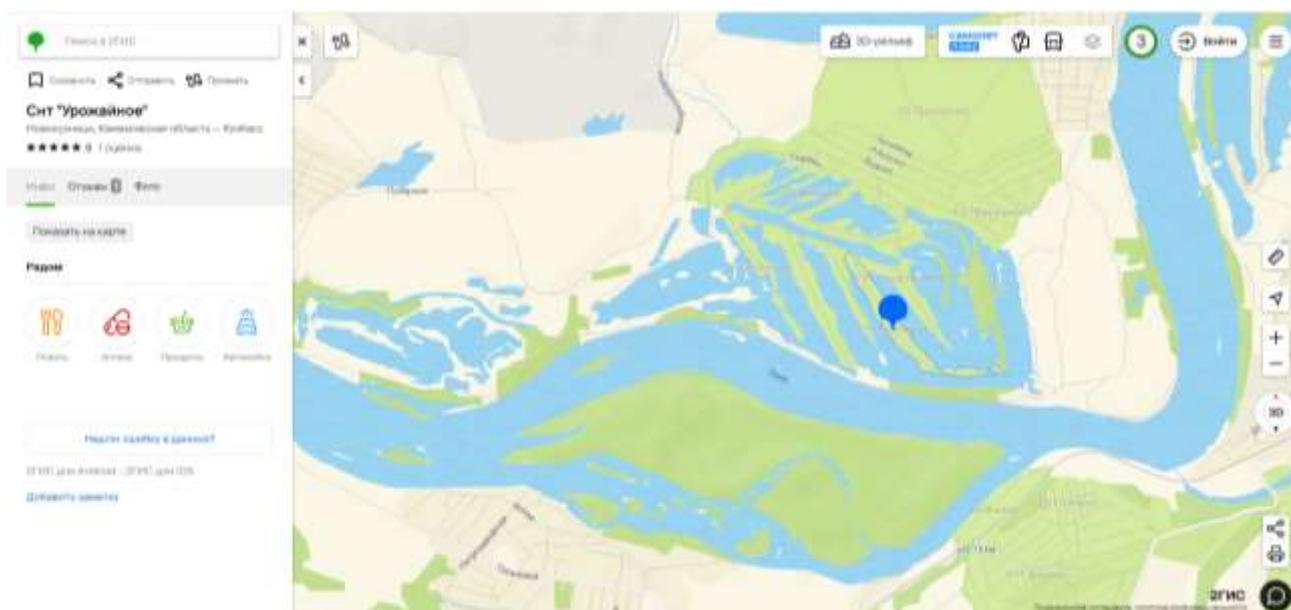


Рисунок 2. Местоположение земельного участка площадью 758 кв.м (2 Гис)

8.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-складские и административно-производственные помещения и здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Оцениваемый объект принадлежит к жилой недвижимости, а именно к садовым участкам.

В ходе анализа рынка найдено достаточное количество предложений по продаже объектов, аналогичных объекту оценки. Описание выбранных объектов представлено в таблице ниже.

Предложения по продаже земельных участков, найденные в ходе анализа рынка

№п/п	Описание объектов-аналогов, источник информации	Район расположения	Дата продажи	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	
					Цена предложения, руб.	Руб./кв.м.
1	Продам дачный участок в СНТ Приозерное, на участке стоит домик (не пригодный для проживания но можно спрятаться от дождя), каркас от теплицы, посадки : малина, смородина, кислица, слива(алыча сладкая), 2 ранетки, вишня. Участок находится не далеко от остановки "Баки" 5мин.,участок давно не обрабатывали,земля НЕ В СОБСТВЕННОСТИ. (НО МОЖНО ПРИВАТИЗИРОВАТЬ ЧЕРЕЗ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ) Отличное место для воплощения дачных идей. Забор старый требует ремонта. Реальным покупателям торг!!! Источник информации: https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_4178241329	Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, СНТ Приозёрное, Заливная ул.	27.03. 2024г.	600	350 000	583,33
2	Продам на 5-ой ферме,участок по ул. Насосная для строительства домика своей мечты, ровный, расположен в тихом и живописном месте, в пешей доступности река Томь и дамба, также рядом лес где возможно погулять, проезд до участка чистится, до центральной дороги 5-10 минут на машине, дороги отсыпаны. Земельный участок в аренде на 20 лет, после строительства дома есть возможность переоформить в собственность. Не упустите замечательную возможность для воплощения своей мечты в реальность. Возможен обмен на минивэн,мототехнику,предложения писать в личку. Источник информации: https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_114_sot_izhs_3550836600	Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, Орджоникидзевский район	28.03. 2024г.	1140	300 000	263,16
3	Предлагается к продаже земельный участок СНТ «Энергетик» удачное расположение в черте города. На участке залит фундамент 6*8м, имеется колонка с водой, выгребная яма для слива, проведена электроэнергия. Рядом озеро и 2 магазина, замечательные соседи, некоторые проживают круглый год. Дороги всегда чистят. Рассмотрим обмен на авто! Источник информации: https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_73_sot_snt_dnp_3592530494	Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, СНТ Энергетик, Крайняя ул., 10	20.03. 2024г.	730	330 000	452,05
4	Без построек, возможно деление. Источник информации: https://novokuznetsk.olan.ru/sale-land-	Кемеровская обл., Новокузнецкий	14.04. 2024г.	1300	778 000	598,46

	lot/agricultural/97214549-13-0-sot-778000-rub-snt-energetik	г.о., Новокузнецк, СНТ Энергетик				
Стоимость 1 кв.м. оцениваемого земельного участка находится в диапазоне от 263,16 до 769,23 рублей. На стоимость объектов оказывают большое влияние район расположения, разрешенное использование, площадь, возможность изменения разрешенного использования, наличие улучшений						

8.4. Основные ценообразующие параметры.

На стоимость недвижимости оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические. К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи и цена предложения (возможность снижения цены предложения в процессе торгов). Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади застройки объекта и общей площади земельного участка объекта, и др.

Объем передаваемых прав

Данный фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость.

Финансовые условия

Поскольку оценивается стоимость недвижимости в обращении, то данный фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости.

Условия продажи

Данный фактор учитывает отличия условий продажи для объекта оценки и объектов-аналогов от рыночных условий: ограниченность в сроках продажи, наличие особых отношений между покупателями и продавцами, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и др. – все эти факторы также существенно влияют на стоимость недвижимости.

Цена предложения (снижение цены в процессе торгов)

Данный фактор учитывает возможность и вероятность снижения цены предложения в процессе торгов.

Корректировка не применяется, если по объектам-аналогам известны цены сделок, и применяется в случае, если аналог продается – на основе данных по ценам предложений объектов-аналогов.

При этом необходимо учесть вероятность изменения цены сделки в ходе переговоров продавца и покупателя – возможность снижения цены в процессе торгов.

В цены предложений, как правило, закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже в зависимости от функционального назначения реализуемой недвижимости, общей площади, технического состояния и других параметров.

Кризисные ситуации на рынке недвижимости в первую очередь влияют на уровень покупательского спроса.

При этом в компаниях, активно использующих Интернет-продвижение как услуг, так и продаваемых объектов, часто возникает ситуация, что объект недвижимости продается в итоге по цене, которая отличается по цене, анонсированной на сайте компании или портале по недвижимости.

Существует два общих случая:

- если цены на рынке недвижимости растут, то часто бывает, что потенциальный покупатель узнает при обращении к обслуживающему объект риэлтеру, что цены несколько выше. Происходит это в силу одной из составляющих инертности рынка недвижимости: реклама подается сегодня, а размещается или печатается обычно только в течение недели. Еще

медленнее покупатели принимают изменившиеся цены. Собственники же, наоборот, стремятся повысить их как можно скорее и понуждают к тому и риэлтера, т.е. в этом случае недовольны покупатели, если заявленные на сайте или в другой рекламе цены на объект при готовности к сделке становятся выше.

- если же цены на рынке падают, то этот процесс встречает огромное сопротивление продавцов. Они не хотят получить меньше, хотя, объективно, купить затем смогут еще по более дешевой цене, так как цены падают вообще. Поэтому заявляемые цены снижаются очень и очень медленно.

Дата продажи (выставления на торги)

Данный фактор учитывает динамику рынка недвижимости – изменение стоимости недвижимости во времени.

Местоположение объекта

Характеристики района расположения объекта оценки оказывают значительное влияние на стоимость:

- размещение относительно основных трасс, близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям;
- удобство подъезда;
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки, бизнес-зона, промышленная зона и др.);
- ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта.

Общая площадь

В соответствии с законом убывающей предельной полезности с увеличением площади объектов коммерческой недвижимости стоимость 1 м² уменьшается.

Абсолютная величина рыночной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности – чем выше стоимость и размер объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей. С увеличением размера площади объектов недвижимости стоимость 1 м² площади уменьшается.

Данный параметр может быть учтен по индексам, публикуемым на аналитических сайтах www.apn.ru, www.irn.ru. Также возможно использование метода парных продаж (при наличии достаточного количества аналогов) либо воспользоваться Справочником Лейфера Л.А.

Наличие коммуникаций

Состав и качественные характеристики инженерных коммуникаций (в т.ч. железнодорожной ветки) оказывают значительное влияние на рыночную стоимость недвижимости. При прочих равных условиях рыночная стоимость недвижимости, обладающей всеми инженерными коммуникациями, несколько выше.

Состояние отделки.

Состояние внутренней отделки также является одним из основных ценообразующих факторов, влияющих на величину рыночной стоимости домов.

Данный параметр может быть учтен по Справочнику Лейфера Л.А.

8.5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

Описание процесса оценки объекта оценки и анализ наиболее эффективного использования

Процесс оценки объекта оценки в части применения подходов в данном случае включал в себя следующие этапы:

- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки;
- описание процесса оценки объекта оценки в рамках подходов (методов);
- применение сравнительного подхода метода сравнения продаж;

- применение доходного подхода метода капитализации по расчётным моделям;
- согласование результатов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки.

Процесс оценки в рамках каждого из подходов приведением при необходимости расчетов приведены ниже в соответствующих разделах.

Наиболее эффективное использование объектов недвижимости - это физически возможное, законодательно разрешенное, экономически оправданное, приводящее к максимальной стоимости объектов.

Рассмотрим с этой позиции объекты оценки.

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков

Наиболее эффективное использование - это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта как земельного участка с уже имеющимися улучшениями, то есть вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Анализируя рынок приносящей доход недвижимости, можно отметить, что в данном сегменте присутствуют торговые, офисные, производственные, складские и универсальные здания и помещения.

Наиболее эффективным использованием объекта оценки является его разрешенное использование.

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов

Как было сказано выше, целью оценки является определение *рыночной стоимости объекта оценки*. В связи с этим, процесс оценки в части применения подходов включает несколько этапов: исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного использования. После этого осуществляется непосредственно определение рыночной стоимости помещений.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Согласно ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, Оценщик вправе применять самостоятельно методы оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества, и выбирается такое, которое дает максимальную стоимость объекта оценки. Для этого проводится анализ наиболее эффективного использования. При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.

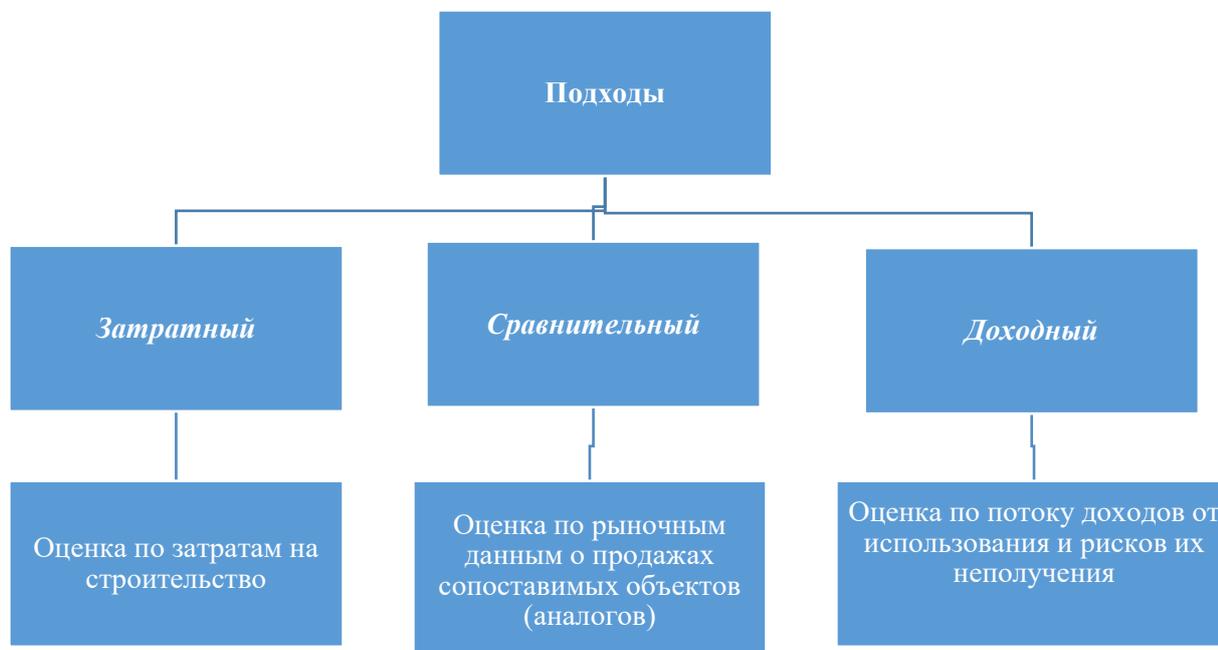


Рис. 3 Структура методологии определения рыночной стоимости

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Методология затратного подхода

Затратный подход основан на предположении, что затраты на создание объекта являются приемлемым ориентиром для определения его стоимости.

Данный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомленный инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на воспроизводство (замещения) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Основная формула для расчетов по затратному подходу записывается следующим образом:

$$C = C_{з\text{у}} + C_{н\text{с}} - O, \text{ где:}$$

C – стоимость недвижимости, рассчитанная затратным подходом;

$C_{з\text{у}}$ – стоимость прав на земельный участок, относящийся к оцениваемому недвижимому имуществу;

$C_{н\text{с}}$ – стоимость нового строительства объекта недвижимости с учетом прибыли предпринимателя, обладающего правами на застройку участка;

O – обесценение, вызванное выявленными элементами совокупного (накопленного) износа.

Стоимость нового строительства, как правило, определяется по трем основным методам:

1. метод сравнительной единицы

Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.)

2. метод покомпонентного разложения

Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема.

3. метод количественного обследования (сметный метод).

Данный метод основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета восстановления оцениваемого объекта.

При этом в расчетах стоимости нового строительства учитывается величина предпринимательской (девелоперской) прибыли.

Износ (обесценение) – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

Причины износа могут лежать либо в самом объекте, либо в ближайшем окружении этого объекта (в аналогах или технической цепочке, в которую традиционно включен объект), либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту.

Физический износ – ухудшение первоначально заложенных технико-экономических параметров, обусловленное естественным изнашиванием как объекта в целом, так и отдельных компонентов в процессе эксплуатации, а также под воздействием окружающей среды.

Функциональное устаревание является потерей в стоимости вследствие недостатков проектирования, применения морально устаревших материалов или конструкций. Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

Внешнее устаревание появляется из-за внешних по отношению к оцениваемому объекту причин и приводит к недоиспользованию объекта, т. е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин внешнего устаревания могут быть: сокращение спроса на некоторый вид выпускаемой продукции; возросшая конкуренция; рост цен на сырье, рабочую силу или коммунальные услуги, не обеспеченный соответствующим увеличением цены выпускаемой продукции; законодательные ограничения и т.д.

Методология сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В рамках сравнительного подхода, как правило, применяют следующие методы:

1. метод сравнительного анализа продаж (метод сравнения продаж).
2. метод корреляционно-регрессионного анализа.

Метод сравнительного анализа продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи (или ценах предложений). Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Метод корреляционно-регрессионного анализа применяется в случае, когда имеется построенная корреляционно-регрессионная модель стоимости от ряда значимых ценообразующих факторов.

Методология доходного подхода

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и возможного прироста стоимости актива со временем.

Базовая формула доходного подхода:

$$C = \frac{ЧД}{K} \quad \text{или} \quad V = \frac{I}{R}, \quad \text{где}$$

C (V) - стоимость недвижимости;

ЧД (I) - ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период;

К (R) - норма дохода или прибыли - это коэффициент или ставка капитализации.

Основной принцип доходного подхода - принцип ожидания – стоимость недвижимости определяется текущей стоимостью будущих доходов от ее использования.

Так как в основе подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то есть право получать все регулярные доходы во время владения, а также доход от продажи собственности в конце срока владения (реверсия), то поэтому при оценке доходной недвижимости рассматривают два источника дохода:

- арендная плата от сдачи собственности в аренду (доход от эксплуатации);
- доход от продажи собственности в конце срока (реверсия).

Преимущества методов оценки, используемых в рамках доходного подхода, следующие:

- только доходный подход ориентирован на будущее, то есть учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.д.;
- учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая ставка дохода или коэффициент капитализации дохода вычисляется с использованием рыночных данных;
- доходный подход учитывает износ и все виды устаревания.

Недостатки доходного подхода состоят в трудностях, связанных с прогнозированием будущих событий и оценкой рисков их неполучения.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал. В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации и дисконтирования.



Рис. 4. Методы доходного подхода

В целом эти методы можно определить следующим образом.

Метод прямой капитализации — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в

процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем капитализации их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: метод анализа дисконтированных денежных потоков (ДДП-анализ) и метод капитализации по расчетным моделям.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

При этом оценку рыночной стоимости земельных участков рекомендуется проводить согласно положениям методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Министерства имущества России от 06.03.2002 г. №568-р.

При оценке рыночной стоимости земельных участков руководствуются теми же принципами и применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов недвижимости. Однако есть существенная разница, заключающаяся в том, что земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый единым объектом недвижимости, а улучшения на ней - это вклад в стоимость. Главной задачей является нахождение такой стратегии улучшений, которая обеспечила бы наибольшую стоимость земельного участка.

Для оценки рыночной стоимости земельных участков применяют следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод предполагаемого использования;
- метод остатка;
- метод капитализации земельной ренты.

При этом на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка с учетом износа и устареваний используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж. Данный метод применяется для оценки земельных участков, как с улучшениями, так и земельных участков свободных от улучшений. Он может быть реализован только при наличии информации о ценах сделок или ценах предложения с земельными участками, аналогичными оцениваемому.

Метод предполагает следующие действия:

- определение элементов сравнения, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами- аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При этом все корректировки выполняются от объекта-аналога к оцениваемому объекту.

Наиболее важными факторами являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и т.д.);
- инфраструктура (наличие инженерного обеспечения, объекты социальной инфраструктуры).

При этом необходимо обращать внимание на условие финансирования сделки, условия платежей, изменение цен на земельные участки за период сделки и даты оценки. Все перечисленное относится как к ценам сделок, так и к ценам предложений. Внесение корректировок проводят известными традиционными методами: парного сравнения, корреляционно-регрессионного анализа, экспертным обоснованием корректировок.

Метод выделения. Метод применяют для оценки застроенных земельных участков. Метод может быть реализован при наличии информации о ценах сделок или ценах предложений с едиными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки и соответствии улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения улучшений оцениваемого земельного участка с учетом износа и устареваний;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения улучшений оцениваемого земельного участка с учетом износа и устареваний.

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Метод может быть реализован при наличии информации о ценах сделок или ценах предложения с едиными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта оценки.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующие действия:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка по рыночной арендной ставке.

Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения - возможность застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения улучшений оцениваемого земельного участка, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка, с учетом износа и устареваний;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, как произведение затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения улучшений оцениваемого земельного участка с учетом износа и устареваний, на соответствующий коэффициент капитализации для улучшений;

- расчет земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение сумм расходов и времени их возникновения, необходимых для использования земельного участка наиболее эффективным образом (принцип НЭИ);

- определение сумм доходов и времени их возникновения, от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величин и времени возникновения операционных расходов при получении доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости по рыночной цене.

Этими методами может быть оценено не только право собственности на землю, но и вещные или обязательственные права. Такие, как право бессрочного пользования, право аренды. В этом случае доходная и затратная части корректируются на интерес, соответствующий конкретному праву.

Соблюдая критерии анализа наиболее эффективного использования объекта, Оценщик пришел к выводу, что существующее использование соответствует наиболее эффективному использованию.

Выбор подходов и методов оценки

В соответствии с п.2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. При этом выбор конкретных методов в рамках каждого из подходов остается на усмотрение оценщика. Другими словами, выбор методов и подходов к оценке объектов оценки является правом Оценщика.

Воспользовавшись законодательно закрепленным правом и изучив информацию, представленную на открытом рынке:

Анализ рынка выполнен по ценам предложений, публикуемым в периодических изданиях:

«Купи-Продай», «Недвижимость Алтай», «Сто объявлений», «Из рук в руки» и на интернет-сайтах:

1. Интернет-сайт <https://aelita.pro/katalog>
2. Интернет-сайт <https://22invest.ru>
3. Интернет-сайт «ONREALT Недвижимость» <https://onrealt.ru>
4. Интернет-сайт «ЦИАН», <https://barnaul.cian.ru>
5. Интернет-сайт «Авито», <https://www.avito.ru>
6. Интернет сайт «Мир квартир», <https://mirkvartir.ru>
7. Интернет-сайт <https://100realt.ru>
8. Интернет-сайт «АК Мов», <https://ak.move.ru>
9. Интернет-сайт «Авито (архив)» <https://ruads.org>
10. Интернет-сайт <https://altay-region.afy.ru>

Оценщик далее обосновал свой выбор.

Метод выделения и метод распределения. Вышеперечисленные методы могут быть реализованы для оценки застроенных земельных участков при условии точных характеристик улучшений на участках-аналогах, а также наличия информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта оценки. Данный метод не применялся.

Как было отмечено ранее, необходимые условия для применения *метода капитализации земельной ренты* – получение земельной ренты от оцениваемого земельного участка, при этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка по рыночной арендной ставке. Изучив информацию, представленную на открытом рынке, оценщику не удалось найти данных о сдаче аналогичных объекту оценки земельных участков в аренду. Таким образом, данный метод не может быть применен.

Метод остатка - условием применения метода является возможность застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Так как на земельном участке нельзя разместить доходоприносящую недвижимость, от методе остатка оценщик отказался.

Метод предполагаемого использования - условием применения метода является возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Основным отличием от предыдущего метода является то, что при расчете методом остатка доход, приходящийся на земельный участок, должен быть капитализирован, а в методе предполагаемого использования доходы, приходящиеся на земельный участок, дисконтируются. При правильных расчетах стоимости, полученные этими двумя методами не должны существенно различаться. Данный метод применяется к земельным участкам очень большой площади, осваиваемой, как правило, по частям в

продолжительное время. Так как объект оценки не относится к данному сегменту земельных участков, данный метод в настоящем отчете не используется.

Метод сравнения продаж - может быть реализован только при наличии информации о ценах сделок или ценах предложения с земельными участками, аналогичными оцениваемому земельному участку.

В связи с наличием указанной информации данный метод в рамках сравнительного подхода и был применен в расчетах.

8.6 Отказ от применения затратного подхода в расчетах рыночной стоимости земельного участка

Затратный подход применяется, когда существует возможность воссоздать объект, который бы являлся либо точной копией объекта оценки, либо имел аналогичные полезные свойства.

Суть затратного подхода как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства, либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний означает. А это значит, что для земельных участков, как невозпроизводимых объектов, данный подход в чистом виде не применим.

Элементы затратного подхода в части расчета затрат, необходимых для воспроизводства, либо замещения улучшений земельного участка, с учетом износа и устареваний, также используются в методе остатка и методе выделения. Но оценщик обосновано отказался от применения этих методов в рамках сравнительного подхода. Поэтому Оценщик принял решение полностью отказаться от применения затратного подхода в настоящем отчете.

8.7 Расчёт рыночной стоимости земельного участка

Таблица 8.2 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки

Ценообразующий фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Продам дачный участок в СНТ Приозерное, на участке стоит домик (не пригодный для проживания но можно спрятаться от дождя), каркас от теплицы, посадки : малина, смородина, кислица, слива(алыча сладкая), 2 ранетки, вишня. Участок находится не далеко от остановки "Баки" 5мин.,участок давно не обрабатывали,земля НЕ В СОБСТВЕННОСТИ. (НО МОЖНО ПРИВАТИЗИРОВАТЬ ЧЕРЕЗ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ) Отличное место для воплощения дачных идей. Забор старый требует ремонта. Реальным покупателям торг!!! Источник информации: https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_4178241329	Без построек, возможно деление. Источник информации: https://novokuznetsk.olan.ru/sale-land-lot/agricultural/97214549-13-0-sot-778000-rub-snt-energetik	Предлагается к продаже земельный участок СНТ «Энергетик» удачное расположение в черте города. На участке залит фундамент 6*8м, имеется колонка с водой, выгребная яма для слива, проведена электроэнергия. Рядом озеро и 2 магазина, замечательные соседи, некоторые проживают круглый год. Дороги всегда чистят. Рассмотрим обмен на авто! Источник информации: https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_73_sot._snt_dnp_3592530494
Площадь, кв. м	600	1300	730
Стоимость, руб.	350 000	778 000	330 000
Стоимость за 1 кв.м.	583,33	598,46	452,05
Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности
Состояние рынка	27.03.2024г.	16.04.2024 г.	20.03.2024 г.
Торг	с торгом	с торгом	с торгом
Местоположение	Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, СНТ Приозёрное, Заливная ул.	Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, СНТ Энергетик	Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, СНТ Энергетик, Крайняя ул., 10
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Наличие подключенных коммуникаций	нет	нет	электричество
Наличие нулевого цикла	нет	нет	нет

Ценообразующий фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Использование (функциональное назначение)	Под садоводство	Под садоводство	Под садоводство
Дополнительные улучшения	Ветхий домик	нет	фундамент 6*8м

Обоснование корректировок:

Корректировка на состав передаваемых имущественных прав вносится при различии в составе передаваемых прав. У объектов-аналогов предлагается к продаже право собственности.

Корректировка может быть применена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

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

Таблица 15. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) в зависимости от передаваемых прав. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

под жилую застройку (ИЖС)		Объект-аналог		
		Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности
Объект оценки	Собственность	1,00	1,14	1,30
	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	1,00	1,14
	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,88	1,00

Коорректировка не применялась.

Такие корректировки как условия сделки и условия финансирования не вносились, поскольку в расчетах использовались цены предложения, и объекты-аналоги представлены на открытом рынке.

Корректировка на состояние рынка учитывает, прежде всего, изменение рыночных условий, происходящих с течением времени. Основными факторами, изменяющими рыночные условия, являются инфляция и дефляция, изменение налогового и других законодательств, изменения в предложении и спросе.

Корректировка не применялась.

Корректировка на торг. Как правило, объекты продажи выставляются на рынок с премией к рыночной цене аналогичных объектов. При осуществлении реализации объекта его цена может снизиться, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами.

Корректировка применена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

Корректировка составила -8,8%.

Таблица 106. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8% - 16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5% - 14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5% - 20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3% - 14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6% - 12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8% - 18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6% - 16,6%

Корректировка на местоположение. Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. Для объектов недвижимости селитебных территорий (городов, поселков) это — транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д.

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов №№ 1 - 3 на карте представлено на рисунке 5.

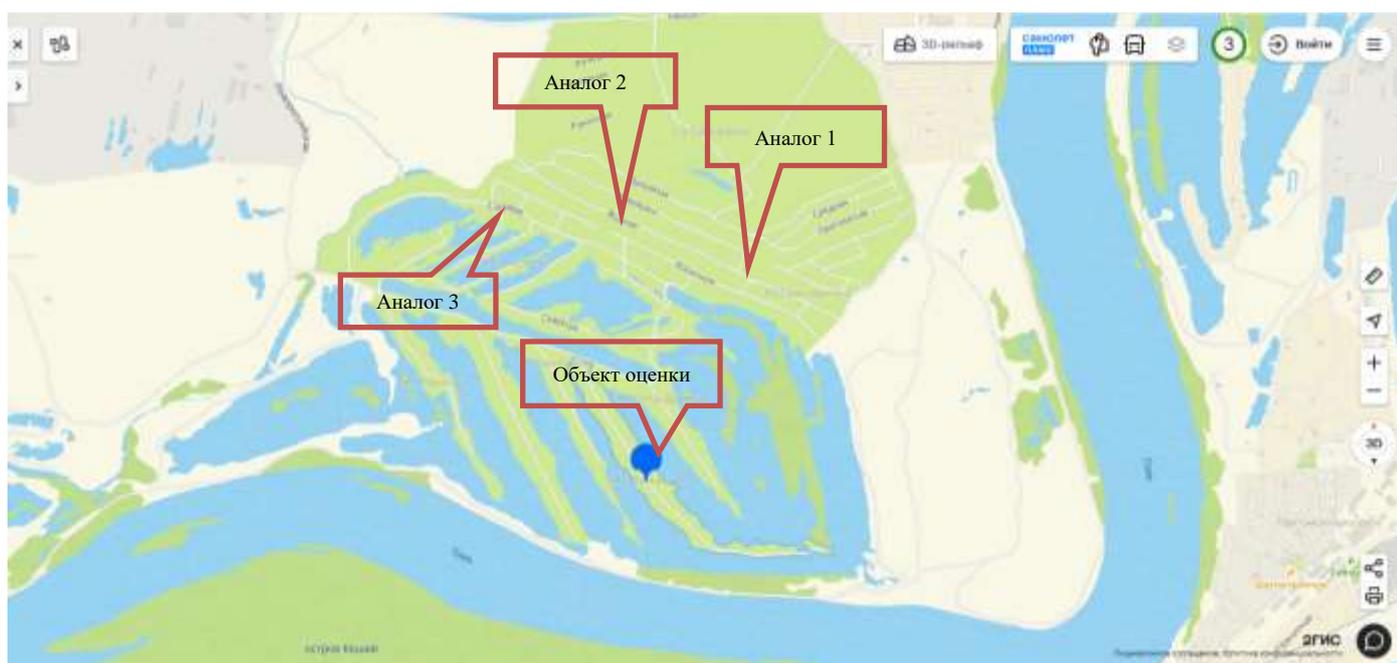


Рисунок 5. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов №№ 1 – 3

Так объект оценки, как и объекты-аналоги расположены в одном районе корректировка не применялась.

Корректировки на физические характеристики

Корректировка на площадь земельного участка.

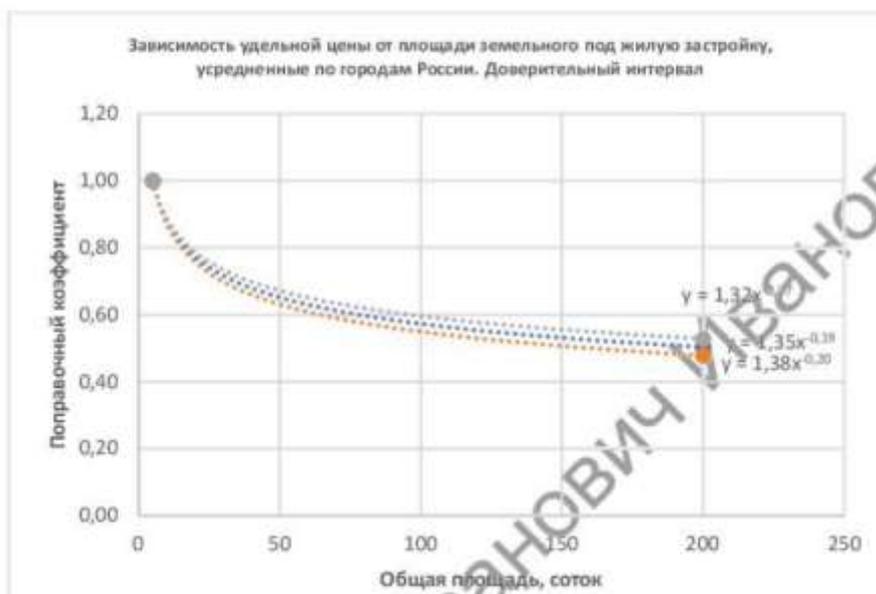
Корректировка произведена для всех аналогов методом корректирующих параметрических коэффициентов, так как указанные объекты-аналоги имеют отличную от объекта оценки площадь.

Коэффициент торможения

$$b_i = \frac{\lg\left(\frac{U_1}{U_2}\right)}{\lg\left(\frac{X_1}{X_2}\right)} = \frac{\lg\left(\frac{0,78}{1}\right)}{\lg\left(\frac{10000}{1500}\right)} = -0,190;$$

Корректировка выполнена на основе справочника «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

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



Корректировка рассчитывается по следующей формуле:

$$K_i(\%) = \left[\left(\frac{X_1}{X_{ан. i}} \right)^{b_i} - 1 \right] \times 100\%$$

Для объекта-аналога №1 = $((758/600)^{-0,190} - 1) \times 100\% = -4\%$;

Для объекта-аналога №2 = $((758/1300)^{-0,190} - 1) \times 100\% = 11\%$;

Для объекта-аналога №3 = $((758/730)^{-0,190} - 1) \times 100\% = 0\%$;

Корректировка на тип объекта. Т.к. в качестве объектов-аналогов подобраны земельные участки, корректировка по данному ценообразующему параметру не требуется.

Экономические характеристики - доступные коммунальные услуги – наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним, транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры и т.п. Экономические характеристики включают все факторы, которые влияют на доход от объекта оценки.

В данном случае в качестве основных экономических характеристик рассматривались: наличие коммуникаций.

Корректировка на наличие подключенных коммуникаций. Наличие на земельном участке подключенных коммуникаций дает преимущество в цене.

Корректировка применена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости-2022.г. Земельные участки», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

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

Таблица 59 (продолжение)

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,81	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,84	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,95	0,91	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,85	0,80	0,89

Корректировка 0,85 (-15%) применялась к объекту-аналогу №3.

Корректировка на разрешённое использование (функциональное назначение) не делалась, так как разрешенное использование объекта оценки и объектов-аналогов совпадают.

Дополнительные улучшения.

Корректировка была выполнена в соответствии со Справочником Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилые дома. Дачи, дома, таунхаусы, коттеджи», г. Нижний Новгород, 2022 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 49

Наличие хозяйственных построек		аналог	
		есть хозпостройки	нет хозпостроек
объект оценки	есть хозпостройки	1,00	1,16
	нет хозпостроек	0,86	1,00

Корректировка -14% применялась к объектам-аналогам №1 и №3.

ВЕСА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Путем внесения корректировок в стоимость объектов-аналогов рассчитывается скорректированная стоимость продажи. Рыночная стоимость объекта оценки определяется с учетом удельных весов, так как определение стоимости взвешиванием - произведением веса на откорректированное значение стоимости - учитывает степень внесенных изменений в стоимость каждого из аналогов и вес их составляющих в общей стоимости объекта оценки. То есть лучшим образом объясняет схожесть аналогов с объектом оценки и, соответственно, корректнее определяется рыночная стоимость объекта оценки.

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по n-ому аналогу к первоначальной цене продажи n-ого аналога.
2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам.
3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Таким образом, чем меньше общая величина корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога.

Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

Выбор единиц сравнения. Для объектов данного типа характерна ориентация покупателя на величину площади земельных участков, далее в качестве единицы сравнения Оценщик выбрал один квадратный метр общей площади (это традиционная единица измерения земельных участков под жилую застройку в Алтайском крае), и отказался от других единиц сравнения, таких как гектар и сотка.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Характеристики сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка представлена в таблице.

Таблица 8.3 Расчет рыночной стоимости 1 м² земельного участка

Элемент сравнения	Единица измерения	Земельный участок	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Источник информации			Продам дачный участок в СНТ Приозерное, на участке стоит домик (не пригодный для проживания но можно спрятаться от дождя), каркас от теплицы, посадки : малина, смородина, кислица, слива(алыча сладкая), 2 ранетки, вишня. Участок находится не далеко от остановки "Баки" 5мин.,участок давно не обрабатывали,земля НЕ В СОБСТВЕННОСТИ. (НО МОЖНО ПРИВАТИЗИРОВАТЬ ЧЕРЕЗ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ) Отличное место для воплощения дачных идей. Забор старый требует ремонта. Реальным покупателям торг!!! Источник информации: https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_4178241329	Без построек, возможно деление. Источник информации: https://novokuznetsk.olan.ru/sale-land-lot/agricultural/97214549-13-0-sot-778000-rub-snt-energetik	Предлагается к продаже земельный участок СНТ «Энергетик» удачное расположение в черте города. На участке залит фундамент 6*8м, имеется колонка с водой, выгребная яма для слива, проведена электроэнергия. Рядом озеро и 2 магазина, замечательные соседи, некоторые проживают круглый год. Дороги всегда чистят. Рассмотрим обмен на авто! Источник информации: https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_73_sot_snt_dnp_3592530494
Дата публикации (выставления на торги)			27.03.2024г.	16.04.2024 г.	20.03.2024 г.
Площадь	кв.м.		600	1300	730
Цена предложения	руб.		350 000	778 000	330 000
Цена за единицу площади	руб./м2		583,33	598,46	452,05
Состав оцениваемых имущественных прав		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на состав передаваемых имущественных прав	%		0%	0%	0%
	руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		583,33	598,46	452,05
Состояние рынка		17 апреля 2024г.	27.03.2024г.	16.04.2024 г.	20.03.2024 г.

Корректировка на состояние рынка	%		0%	0%	0%
	руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		583,33	598,46	452,05
Торг		без торга	с торгом	с торгом	с торгом
Корректировка на торг	%		-8,8%	-8,8%	-8,8%
	руб.		-51,33	-52,66	-39,78
Скорректированная цена	руб.		532,00	545,80	412,27
Местоположение		Кемеровская область г. Новокузнецк, Кузнецкий район, СНТ «Урожайное», участок 86	Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, СНТ Приозёрное, Заливная ул.	Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, СНТ Энергетик	Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, СНТ Энергетик, Крайняя ул., 10
Корректировка на местоположение	%		0%	0%	0%
	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		532,00	545,80	412,27
Физические характеристики:					
Площадь земельного участка, кв.м.		758	600	1300	730
Корректировка на тип объекта	%		-4%	11%	0%
	руб.		21,28	60,04	0,0
Скорректированная цена	руб.		510,72	605,84	412,27
Тип объекта		земельный участок, категории «земли населенных пунктов»	земельный участок, категории «земли населенных пунктов»	земельный участок, категории «земли населенных пунктов»	земельный участок, категории «земли населенных пунктов»
Корректировка на тип объекта	%		0%	0%	0%
	руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		510,72	605,84	412,27

Экономические характеристики:					
Наличие подключенных коммуникаций		нет	нет	нет	электричество
Корректировка на наличие подключенных коммуникаций	%		0%	0%	-15%
	руб.		0,0	0,0	-61,84
Скорректированная цена	руб.		510,72	605,84	350,43
Разрешённое использование (функциональное назначение)		Под СНТ	Под СНТ	Под СНТ	Под СНТ
Корректировка на использование (функциональное назначение)	%		0%	0%	0%
	руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		510,72	605,84	350,43
Дополнительные улучшения		нет	ветхий домик	нет	фундамент 6*8м
Корректировка на дополнительные улучшения	%		-14%	0%	-14%
	руб.		-71,50	0,0	-49,06
Скорректированная цена	руб.		439,22	605,84	301,37
Общая валовая коррекция (ОВК)	руб.		144,11	112,70	150,68
	%		26,8	19,8	37,8
Доля общей валовой коррекции	1/ОВК в % от цены	0,1143	0,0373	0,0505	0,0265

	продажи				
Весовой коэффициент	Доля от суммы долей	1,00	0,3263	0,4418	0,2319
Среднее значение	руб.	448,40			
Медиана	руб.	439,22			
Коэффициент вариации	%	27,74			
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. земельного участка (округлённо)	руб.	480,87			

Выборка характеризуется небольшим значением коэффициента вариации, что говорит о низком разбросе цены предложения как случайной величины. Выборка симметрична относительно центра рассеивания, поэтому значения средней и медианы близки по значению, поэтому были взяты данные всей выборки, а в качестве расчетной величины для объекта оценки выбрано взвешенное значение.

Тогда стоимость оцениваемых помещений на земельном участке, относящимся к этим помещениям сравнительным подходом будет определяться произведением средневзвешенной стоимости 1 м² на общую площадь помещений

Таблица 8.4 Расчет стоимости оцениваемого земельного участка сравнительным подходом

Наименование объекта	Общая площадь, м ²	Наиболее вероятная расчетная стоимость 1 кв.м., руб.	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	Рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб.
			(столбец 2 × столбец 3)	(столбец 2 × столбец 3)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
Земельный участок общей площадью 758,0 кв.м. Кадастровый номер: 42:30:0113007:86	758	480,87	364 449,46	3640

8.8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Затратный подход не учитывает такие особенности объекта оценки, как характер месторасположения, сложившийся имидж, уровень рентабельности, присущий данному способу использования объекта и т.п. Кроме того, затратный подход базируется на расчетах себестоимости строительства, оставляя вопросы местной ценовой конъюнктуры в стороне.

Сравнительный подход. Метод сравнительного анализа продаж может быть весьма полезным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. Единицы сравнения, извлеченные из данных о сопоставимых продажах, могут быть применены к оцениваемому объекту для определения его расчетной рыночной стоимости. Существенным недостатком является то, что нет двух полностью идентичных продаж и нет достаточно полной достоверной информации об условиях сделки. Они могут совпадать по некоторым характеристикам, но, в конечном счете, оценщику придется привносить в анализ определенную долю субъективности, что ослабляет этот метод.

Доходный подход. Этот подход считается наиболее надежным при определении рыночной стоимости объектов, приносящих доход. Наиболее сложной проблемой при использовании данного метода является выявление чистого операционного потока дохода от объекта и выведение соответствующей ставки дисконтирования для последующего применения к чистому операционному доходу, что привносит в результат оценки большую долю субъективизма.

Полученные результаты расчетов, основанных на доходном подходе, рассматриваются как реалистичный ориентир стоимости объекта ввиду того, что именно оценка текущей стоимости будущих доходов от владения является основой мотивации типичного разумного покупателя объектов такого типа и его представлении о разумной стоимости сделки.

Таблица №8.5. Вывод коэффициентов значимости итоговой стоимости

Показатели	Подход		
	Затратный	Сравнительный	Доходный

Достоверность и полнота информации	не использовался	100	не использовался
Допущения, принятые в расчетах	не использовался	100	не использовался
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	не использовался	100	не использовался
Способность учитывать конъюнктуру рынка	не использовался	100	не использовался
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	не использовался	100	не использовался
Весовые коэффициенты, %	не использовался	100	не использовался

Таблица №8.6. Вывод итоговой величины рыночной стоимости

Наименование	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость, руб.
	Весовой коэффициент	Стоимость с учетом весового коэффициента, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость с учетом весового коэффициента, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость с учетом весового коэффициента, руб.	
земельный участок площадью 758 кв.м., кадастровый номер: 42:30:0113007:86, расположенный по адресу: Кемеровская область г. Новокузнецк, Кузнецкий район, СНТ «Урожайное», участок 86	0	0,00	1	364 450	0	0,00	364 450
Итого, руб.							364 450

Таким образом,

рыночная стоимость земельного участка площадью 758 кв.м., кадастровый номер: 42:30:0113007:86, расположенный по адресу: Кемеровская область г. Новокузнецк, Кузнецкий район, СНТ «Урожайное», участок 86, составила, округленно, 364 450 (Триста шестьдесят четыре тысячи четыреста пятьдесят) рублей.

рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 758 кв.м., кадастровый номер: 42:30:0113007:86, расположенный по адресу: Кемеровская область г. Новокузнецк, Кузнецкий район, СНТ «Урожайное», участок 86, составила, округленно:

$364\,450/4 = 91\,100$ (Девяносто одна тысяча сто) рублей.

Отчет подготовила:



Н.В. Киприк

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ФОТОТАБЛИЦА





ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Таблица 1. Шкала оценки физического состояния помещения

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новая
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожаротехническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новая или не требует ремонта
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных матер-в.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новая или не требует ремонта

Нормальное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует ремонта
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта

Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодное к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.			требуется ремонт	требуется ремонт
Аварийное	помещение не пригодное к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.			требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Аналоги квартиры

Добавлено на эту страницу сайты, которые вы часто посещаете. [Изменить список сайтов](#)

Avito [Войти](#) [Зарегистрироваться](#) [Настройка уведомлений](#) [Настройки](#) [Новоскуляцк, район](#)

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Продажа > 2-комнатная

2-к. квартира, 51,5 м², 9/9 эт.

Добавить описание Добавить фото Добавить видео

4 800 000 Р
 91384 руб/м²
 Ипотеку от 49 555 руб/мес.
[Получить ипотеку](#)

8 961 723-84-83

[Написать сообщение](#)
 Отменить отмену

[Расчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте

[Написать сообщение](#) [Написать сообщение](#)
[Написать сообщение](#)

Ин. ЗЕТСНЕ4 УЛЬЦА
 Новоскуляцк
 Новоскуляцк, ул. Дроздова Союз, 8
[Получить ипотеку](#)
[Взять ипотеку онлайн](#)

[Получить ипотеку](#)
 Новоскуляцк
 Новоскуляцк

[Сообщения](#)

Добавлено на эту страницу сайты, которые вы часто посещаете. [Изменить список сайтов](#)

Avito [Войти](#) [Зарегистрироваться](#) [Настройка уведомлений](#) [Настройки](#) [Новоскуляцк, район](#)

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Продажа > 2-комнатная

2-к. квартира, 51,5 м², 9/9 эт.

Добавить описание Добавить фото Добавить видео

4 800 000 Р
 91384 руб/м²
 Ипотеку от 49 555 руб/мес.
[Получить ипотеку](#)

8 961 723-84-83

[Написать сообщение](#)
 Отменить отмену

[Расчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте

[Написать сообщение](#) [Написать сообщение](#)
[Написать сообщение](#)

Ин. ЗЕТСНЕ4 УЛЬЦА
 Новоскуляцк
 Новоскуляцк, ул. Дроздова Союз, 8
[Получить ипотеку](#)
[Взять ипотеку онлайн](#)

[Получить ипотеку](#)
 Новоскуляцк
 Новоскуляцк

О квартире

Количество комнат: 2
 Общая площадь: 51,5 м²
 Площадь кухни: 6 м²
 Этаж: 9 из 9
 Количество этажей: 9

Полностью оборудованная
 Система кондиционирования
 Ремонт косметический
 Стены покрашены водоэмульсионкой
 Вид из окна: видовой вид

Рыночная цена

Показать подробную статистику за последние 12 месяцев

4 427 000 Р **4 800 000 Р** 4 979 000 Р

Средняя цена за последние 12 месяцев в районе

Подобные объекты расположены недалеко отсюда [Получить ипотеку](#)

Расположение

Ин. ЗЕТСНЕ4 УЛЬЦА, Новоскуляцк район, Новоскуляцк, мкр. Новоскуляцк, ул. Дроздова Союз, 8 р. Новоскуляцк район

[Скрыть карту](#)

[Сообщения](#)

Добавлено на эту страницу сайта, потому что часто посещаете. [Изменить список сайтов](#)

Описание

Предлагается приобрести квартиру в Орджоникидзевском районе (Новосадовский).
 Квартира 1-этажная.
 Планировка стандартная.
 Сделан качественный ремонт.
 Большая зал с балконом.
 Балкон выдает на двор.
 Благоустроенный двор и парковка.
 Рядом все развитая инфраструктура.
 Записывайтесь на просмотр!

4 800 000 Р
 4138,6 кв.м.
 Апартаменты от 48 000 Р/мес.
[Получить расчеты](#)

8 961 723-84-83

[Написать сообщение](#)
 Отправить фото или видео

[Рассчитать ипотеку](#)

О доме

Тип дома: панельный
 Год постройки: 2013
 Этажей в доме: 9
 Планировочный этаж: 1
 Б/о: мусоропровод

[Почитать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Сумма займа: 4 800 000 Р
 Первый взнос: 1 440 000 Р
 Срок ипотеки: 25 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос	Срок ипотеки
ВТБ	15,6%	48 553 Р	32 757 Р
Сбербанк	15,9%	30 644 Р	32 757 Р
Сбербанк	16,7%	17%	32 757 Р
Промсвязьбанк	16,7%	17,3%	32 757 Р

[Почитать больше](#)

Спросите у продавца

Адрес:

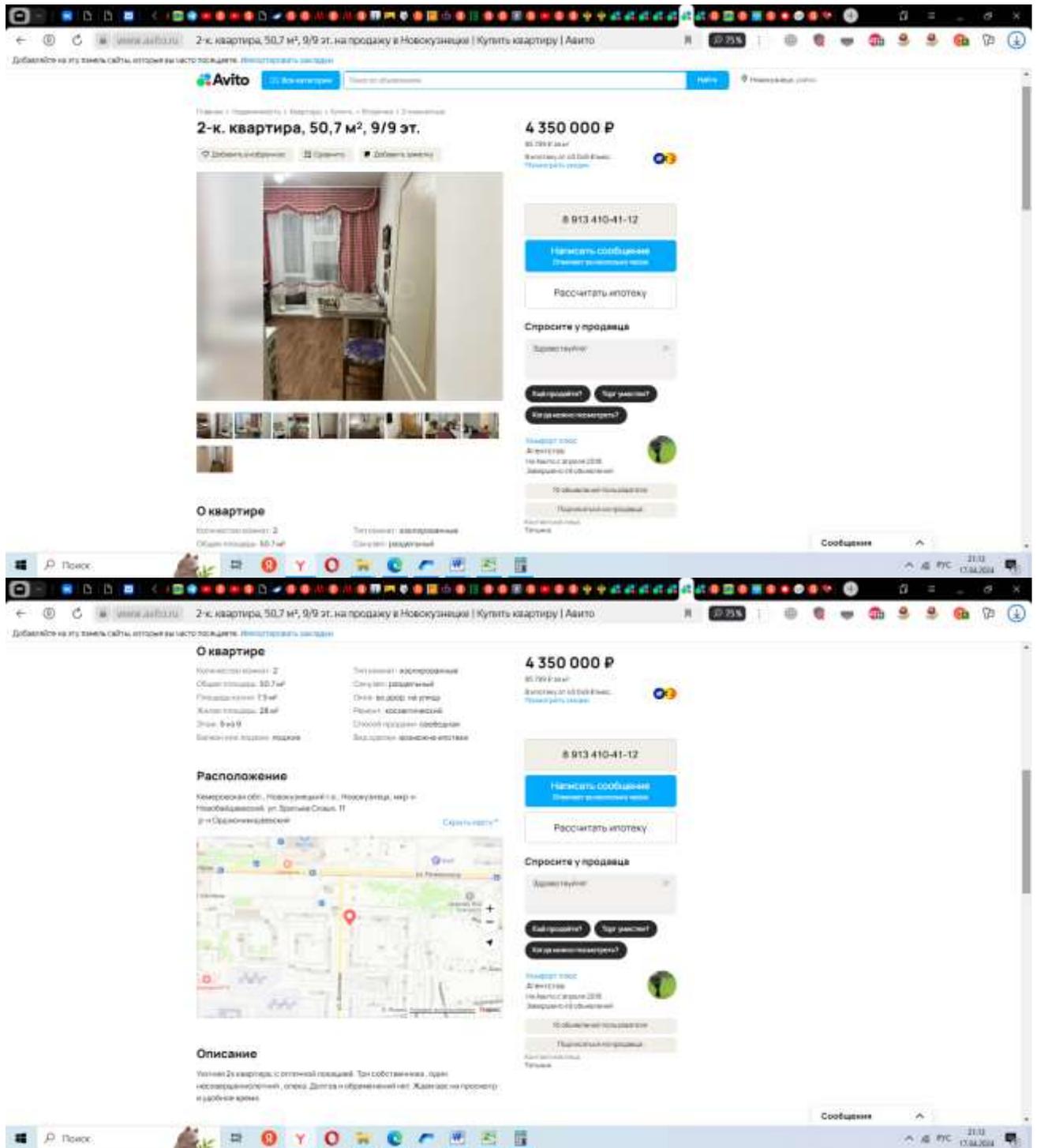
[Написать сообщение](#)
[Получить скидку](#)
[Получить ипотеку](#)

Авт. 301 Ем4 УТ4СД
 Д.м.н.11.10.18
 На фото с октября 2018
[Дополнительные фото](#)
[Видеообзор недвижимости](#)

Получить ипотеку
 Сумма займа:
 Первый взнос:
 Срок ипотеки:

№ 30104040 - Планируемая дата: 02.09.2018 (14 человек)

21.12 13.04.2014



2-к. квартира, 50,7 м², 9/9 эт. на продажу в Новокосино | Купить квартиру | Авито

Добавлено на эту тему сайт, который вы часто посещаете. [Изменить список сайтов](#)

Описание

Уютная 2-к квартира, с отличной планировкой. Тон собственника, один несовершенный момент, описка. Дитова и удобнейший мет. Ждем вас на просмотр в удобное время.

О доме

Тип дома: панельный
Подъезд: 2013
Этаж: дом - 9
Поскольку этаж: 1

4 комнаты: 2 комнаты, кухня, ванная, туалет, коридор, лоджия
Дополнительная площадь: Парковка: открытая/закрытая

[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стаимость жилья: 4 300 000 Р
Первый взнос: 1 300 000 Р
Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
ВТБ	15,6%	40 000 Р
Московский кредитный банк	15,9%	40 950 Р
Сбер БТБ	16,7%	42 000 Р
Промсвязьбанк	16,7%	42 000 Р

[Получить ипотеку](#)

№ 2018/014-02, 22 января 19 22, 807 Прямые линии 14 01/2019

8 913 410-41-12

[Написать сообщение](#)

[Расчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Дополнительно

[Вай-фай](#) [Поп-ап](#) [Вопросы](#)

Новосибирск
Дмитрий
На Авито с июня 2018
Зарегистрирован

Областная администрация
Пенсионный фонд
Агентство по недвижимости
Телефон

2-к. квартира, 42,9 м², 4/9 эт. на продажу в Новокосино | Купить квартиру | Авито

Добавлено на эту тему сайт, который вы часто посещаете. [Изменить список сайтов](#)

Avito

Поиск по ключевым словам: [Найти](#) [Новосибирск, район](#)

Продажи в Новосибирске, в Авито, в Авито, в Авито, в Авито

2-к. квартира, 42,9 м², 4/9 эт.

4 785 000 Р

19 830 Р за м²
3 комнаты по 14,475 кв.м.

8 961 725-38-54

[Написать сообщение](#)

[Расчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Дополнительно

[Вай-фай](#) [Поп-ап](#) [Вопросы](#)

Александр
На Авито с мая 2014
Зарегистрирован

Пенсионный фонд
Системный оператор
Телефон Авито




2-к. квартира, 42,9 м², 4/9 эт. на продажу в Новокузнецке | Купить квартиру | Авито

4 785 000 Р

19,538 кв. м
Возраст от 15-17 лет

8 961 725-38-54

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

О доме

Тип дома: панельный
Этаж в доме: 9

Площадный номер: 1
Проект: 10/1-10/1

Ипотека со скидкой на Авито

Сумма займа: 4 785 000 Р
Первый взнос: 1 426 000 Р
Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

ИП	УБД/ИП	Московский кредитный банк	Промсвязьбанк	Сбер БТБ
15,8%	15,8%	15,9%	16,5%	16,7%
36 675 Р	36 675 Р	37 881 Р	38 399 Р	

№ 80088000, Шадринск 8.05.522 (дальний) (Новосибирск)

Аналоги земельного участка

<https://novokuznetsk.olan.ru/sale-land-lot/agricultural/97214549-13-0-sot-778000-rub-snt-energetik>

Продам земля сельскохозяйственного назначения в садовом некоммерческом товариществе Энергетик в Куз...

№ 97214549 | Объявление № 97214549 | Прозвоните этого продавца

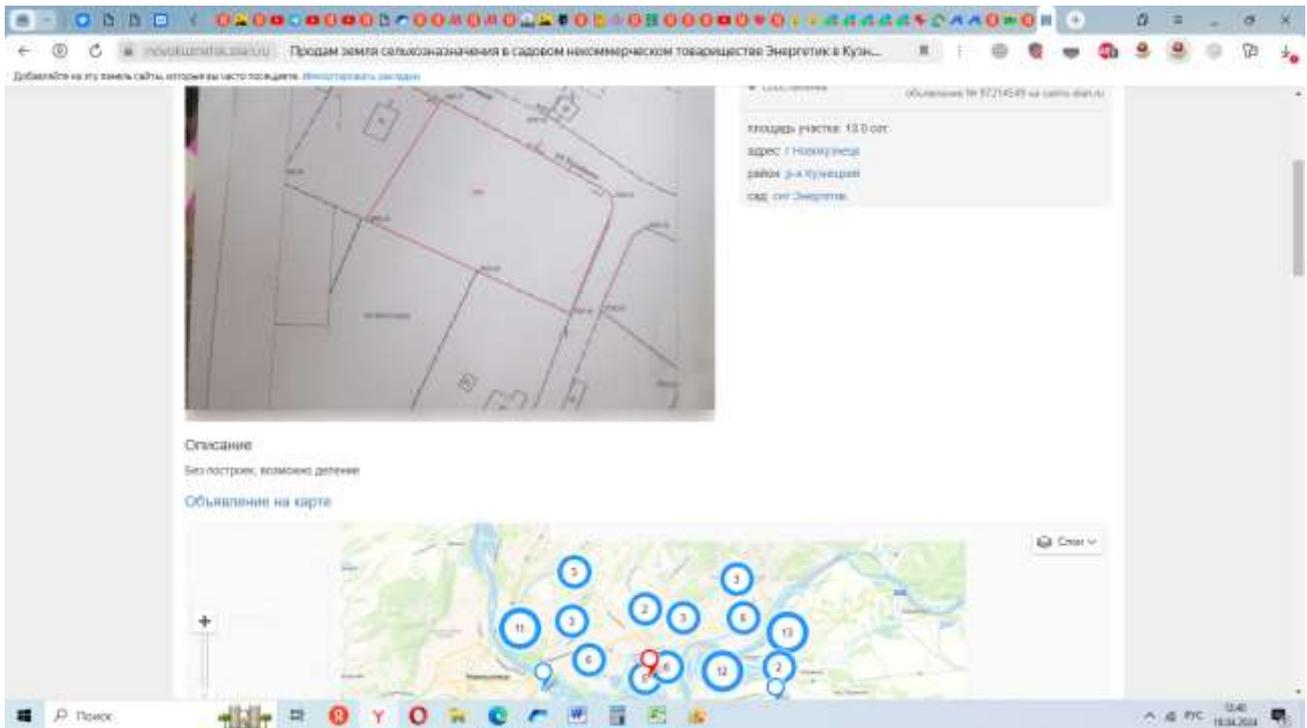
Изданность | Новокузнецк | Продажа земельных участков | Сельскохозяйственный

цена: 778 000 Р

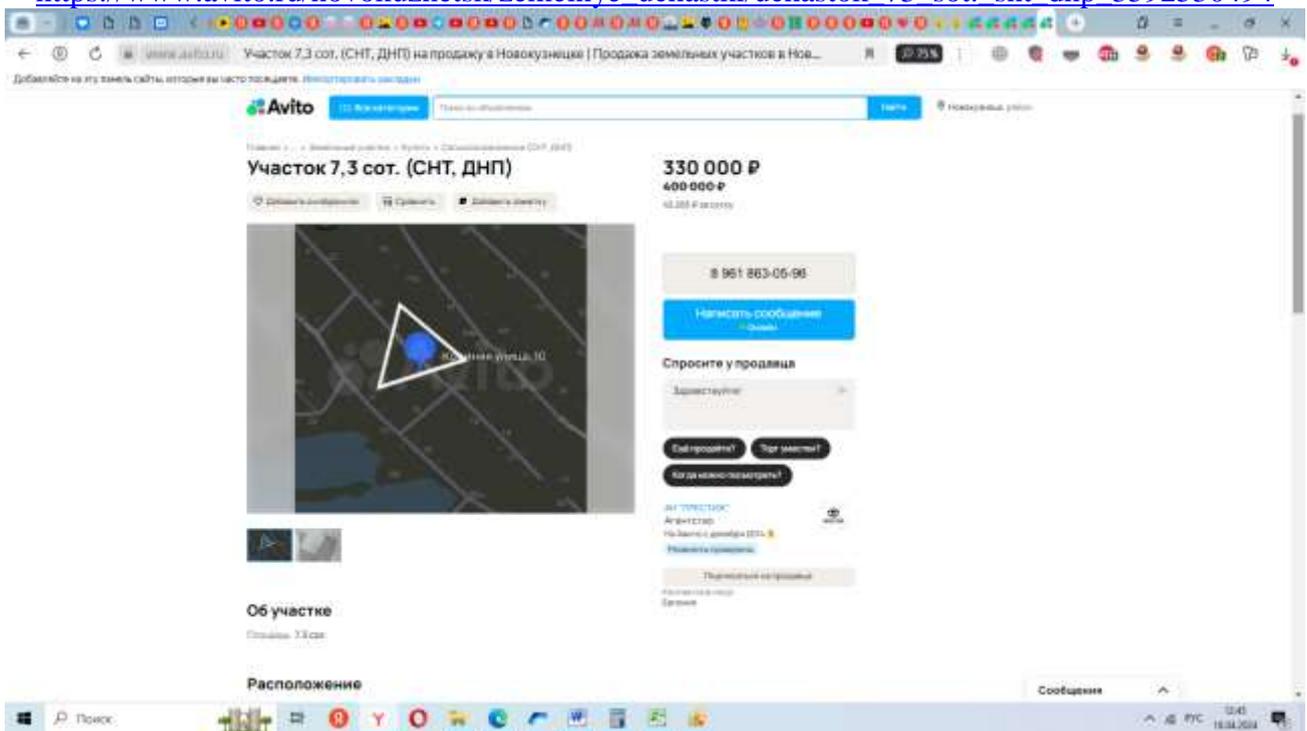
✓ собственник | +79610022519
объявление № 97214549 на сайте avito.ru

площадь участка: 13,0 сот
адрес: Новокузнецк
район: р-н Кузнецкий
сад: снт Энергетик

Описание



https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_73_sot._snt_dnp_3592530494



Участок 7,3 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Новокузнецке | Продажа земельных участков в Ново...

Добавьте на эту землю сайт, чтобы вы часто находили. [Изменить название закладки](#)

Расположение
Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, СНТ
Энергетик, Крайняя ул., 10
д-ч Кузнецкий [Скрыть карту](#)

330 000 Р
~~400 000 Р~~
44,253 кв.м. участка

8 961 863-05-06

[Написать сообщение](#)
Отправить сообщение

Спросите у продавца
Адрес участка:

[Как продать?](#) [Что уместно?](#)
[Как не потерять покупателя?](#)

Ан ТРОСТНИК
Александр
На время работы СНТ
[Написать сообщение](#)

Описание
Предлагается продать земельный участок СНТ «Энергетик» районик расположен в черте города.
на участке залит фундамент 6*6м, имеются колоды с водой, вырыты два дренажных канала, электропроводка. Рядом двор и 2 магазина, автомобильные соседи, недалеко прокатка круглых труб. Дорога асфальт (частично).
Рассмотрим обмен на авто!

№ 0000000000 Энергетик П/38 800 кв.м. участка (10 соток) [Написать сообщение](#)

Сообщения

https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_4178241329

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Новокузнецке | Продажа земельных участков в Ново...

Добавьте на эту землю сайт, чтобы вы часто находили. [Изменить название закладки](#)

Avito [Войти](#) [Настройка уведомлений](#) [Настройка уведомлений](#)

Почему Avito? [Экспертная оценка](#) [Акции](#) [Самостоятельное ДНП, ДНТ](#)

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

[Добавить фотографии](#) [Создать](#) [Добавить закладку](#)

350 000 Р
~~40 000 Р~~
44,253 кв.м. участка

8 962 704-30-04

[Написать сообщение](#)
Отправить сообщение

Спросите у продавца
Адрес участка:

[Как продать?](#) [Что уместно?](#)
[Как не потерять покупателя?](#)

Анна
Частный Инд.
На время работы СНТ

Об участке
Площадь: 6 сот.

Расположение
Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, СНТ
Прогрессив, Залесная ул.
д-ч Кузнецкий [Скрыть карту](#)

2 объявления по этому участку

[Написать сообщение](#)

Сообщения

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Новокузнецке | Продажа земельных участков в Новосибирске

Добавьте карту земель садов, которые вы часто посещаете. [Изменить список закладок](#)

Город: 6.021

Расположение

Кедровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, СНТ
 Район: Завенцовский
 ул. Кузнецкая

[Скрыть карту](#)



Описание

Продаем данный участок в СНТ (Приватизация на участок стоит дороже) не пригодный для проживания но можно сделать от дождя), ервос от теплица, бассейн - бассейн, гараж, бассейн, бассейн (бассейн), 2 комнаты, участок. Участок находится не далеко от острого "Ван" Зона, участок давно не обрабатывали, земля НЕ В СОБСТВЕННОСТИ. (НО МОЖНО ПРИВАТИЗИРОВАТЬ ЧЕРЕЗ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ) Отличное место для воплощения ваших идей. Забор ставит покупатель. Реальная покупка в отличии от других!

№ 17881028 | 2 комнаты | 30 м² | 120 кв. м | 1 этаж

[Позвоните](#)

350 000 Р

350 000 Р за сотку

8 982 704-30-04

[Написать сообщение](#)
 0 сообщений

Спросите у продавца

Адрес тут:

[Выпробовать?](#) [Тут место!](#)
[Куда можно посмотреть?](#)

Алекс
 Частная продажа
 На фото: 1 января 2017

[Публиковать мое объявление](#)
[Подписать историю](#)

Сообщения

12:46
 16.11.2014

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы. Документы технической инвентаризации и заключения специальных экспертиз (отсутствуют).

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ - КУЗБАССУ

Решение I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение				
<small>код объекта недвижимости</small>				
Лист №	Решения I,	Всего листов решения I,	Всего решений,	Всего листов выписки,
16.03.2020				
Кадастровый номер:			42:30:0501001:0913	
Номер кадастрового квартала:			42:30:0501001	
Дата присвоения кадастрового номера:			03.07.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			Инвентарный номер: 7848/2, Кадастровый номер: 42:30:050000:0500:7848/2:0091/А	
Адрес:			654084 Кемеровская область, г Новокузнецк, пр-кт Шахтеров, д 30, кв 91	
Площадь, м²:			43,3	
Назначение:			Жилые помещения	
Назначение:			Жилые помещения	
Номер этажа, на котором расположена постройка, машино-место:			Этаж № 5	
Вид жилого помещения:			Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):			1166543,67	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположена объект недвижимости:			42:30:0501001:177	
Вид разрешенного использования:			данные отсутствуют	
Сведения об отношении жилого помещения к специальному виду жилых помещений социального назначения жилищного фонда, к жилым помещениям специального назначения или жилого дома специального назначения или жилого дома коммерческого назначения:			данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:			Сведения об объекте недвижимости имеют статус "неустановлено, ранее установлен"	
Особые отметки:			Сведения необходимые для внесения записей в отсутствуют.	
Получить выписку:			Перкуман Денис Андреевич	
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Минбаева Н. С.	
<small>подпись</small>			<small>подпись</small>	
М.П.			<small>подпись</small>	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(по общему назначению)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки
16.03.2020			
Кадастровый номер:		42:30:0501001:3913	

1. Владелец (правообладатель):	1.1. Перушкин Денис Андреевич, дата рождения: 19.01.1981, место рождения: гор. Новокузнецк Кемеровской обл., гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 047-794-940 17, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 32 01 № 152678, выдан 08.02.2002 Орджоникидзевским РОВД Новокузнецкого УВД Кемеровской обл., код подразделения 422-024
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Община долевая собственность, № 42:30:0501001:3913-42/006/2020-3 от 16.03.2020, доля в праве 1/8
3. Документы-основания:	3.1. Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан нотариусу Новокузнецкого нотариального округа Кемеровской области Киселева А.А. 14.03.2020, реестровый номер 42/128-н/42-2020-1-483
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Владелец (правообладатель):	1.2. Перушкина Любовь Николаевна
1. Владелец (правообладатель):	1.3. Перушкин Елань Михайлович
1. Владелец (правообладатель):	1.4. Пономаренко Ольга Андреевна
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Мамбаев Н. С.
(подпись)	(подпись)	(подпись, печать)
М.П.		

Сведения об электронной подписи

ФИО	Мамбаев Наталья Сергеевна	ИДН	90420307178
Адрес	42 Кемеровская область - Кузбасс, Кемерово, пр-кт Октябрьский, д. 3, корп. Г	СНИЛС	0257117097
Должность		Организация	Управление Росреестра по Кемеровской области - Кузбассу
Номер сертификата	912A44E0011A92A0348D1A6E7978A93	Сертификат выдан	ФГБУ "ФКП Росреестра"
Дата и время подписания	16.03.2020 22:12:15	Дата и время проверки	17.03.2020 13:00:39
Статус подписи	Подпись действительна	Статус сертификата	Сертификат действителен

Российская Федерация

Город Новокузнецк Кемеровская область - Кузбасс.

Восемнадцатого марта две тысячи двадцатого года.

Я, Киселева Анна Алексеевна, нотариус Новокузнецкого нотариального округа Кемеровской области, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 42/128-н/42-2020-1-528

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 100 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 200 руб. 00 коп.



А. А. Киселева

А. А. Киселева

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ -
КУЗБАССУ

(полное наименование органа регистрации права)

Листов 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздел Д
16.03.2020	
Кадастровый номер:	42:30:0113007:86
Номер кадастрового квартала:	42:30:0113007
Дата присвоения кадастрового номера:	03.11.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Кемеровская, г. Новокузнецк, Кузнецкий район, СНТ "Урожайное", участок № 86
Площадь:	758 +/- 9 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	189295 34
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	земельные участки садоводческих объединений*
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Перевухин Денис Андреевич
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Мыльбин Н. С.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Календарный номер: <u>16.03.2020</u>	
Кадастровый номер: <u>42:30:0113007:86</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Перечкин Денис Андреевич, дата рождения: 19.01.1981, место рождения: г.р. Новокузнецк Кемеровской обл., гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 047-794-940 17, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 32 01 № 152678, выдан 08.03.2002 Орджоникидзевским РОВД Новокузнецкого УВД Кемеровской обл., код подразделения 422-024
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 42:30:0113007:86-42/006/2020-4 от 16.03.2020, доля в праве 1/4
3. Документы-основания:	3.1. Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан нотариусу Новокузнецкого нотариального округа Кемеровской области Каселева А.А. 14.03.2020, реестровый номер 42-128-и/42-2020-1-482
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Пономаренко Ольга Андреевна
1. Правообладатель (правообладатели):	1.3. Пертухина Елена Михайловна
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Маубина Н. С.	
МП	

Лист
16/

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

дубликат
от 14.07.2015



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.
в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Киприк Нина Владимировна

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер 1237
дата включения в реестр 20 декабря 2007

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор   А.И. Выселева

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Киприк

Александр Сергеевич

гражданин Российской Федерации

русский

« **01** » **сентября** **1984** г.

р.п. Благовещенка, Благовещенский район, Алтайский край, Российская Федерация

Миронова

и

Нина Владимировна

гражданка Российской Федерации

русская

« **23** » **сентября** **1974** г.

г. Рубцовск, Алтайский край, Российская Федерация

заключили брак **26.10.2012 года**

двадцать шестого октября

две тысячи двенадцатого года

о чем **2012** года **октября** месяца **26** числа

составлена запись акта о заключении брака № **934**

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу **Киприк**

жене **Киприк**

Место государственной регистрации

отдел ЗАГС администрации Центрального района г. Барнаула

Алтайского края Российской Федерации

Дата выдачи « **26** » **октября** **2012** г.

Руководитель органа
записей актов гражданского состояния

С. В. Метлашевская

I-ТО № 820781

Госнип, МГПФ, Москва, 1998.



14112134

ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 0991R/776/20643/23

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «25» декабря 2023 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б" ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 3010181020000000593 БИК 044525593 Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.
Страхователь	Киприк Нина Владимировна Дата рождения 23.09.1974 ИНН: 222502455469 Паспорт серия 0119 номер 613381 Выдан ГУ МВД РОССИИ ПО АЛТАЙСКОМУ КРАЮ 17.10.2019

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0daf.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования	С «09» января 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «08» января 2025 г. (Период страхования)
Страховая сумма	500 000,00 (Пятьсот тысяч и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора.
Страховая премия	1 300,00 (Одна тысяча триста и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «09» января 2024 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация

*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б



Правила страхования оценщиков



г. Москва, Россия

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «05» июня 2023 г.

**ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/20195/23**

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «БИЗНЕС ЦЕНТР АКЦЕНТ-ОЦЕНКА»
656037, Алтайский край, г. БАРНАУЛ, ПР-КТ ЛЕНИНА, Д. 126, КВ. 38
ИНН: 2221248290 ОГРН: 222101001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д.31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 ОГРН: 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от «13» ноября 2017 г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящим Полисом-офертой Страховщик, в соответствии со ст.436 ГК РФ предлагает Страхователю заключить Договор страхования (далее – Договор) на следующих условиях: Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодоприобретателю), в пределах определенных Договором страховых сумм и лимитов ответственности убытки, причиненные в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая). Договор заключен в соответствии с «Условиями страхования по Полису-оферте» (Приложение № 1) и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г. (далее – Правила или Правила страхования) (Приложение № 2). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a6be25fed966a0af.pdf> и являются его неотъемлемой частью.

3.2. Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя или доставкой на почтовый адрес Страхователя. На основании ст. 435, 438 ГК РФ, согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Полиса-оферты и его акцепта. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение Договора) считается оплата Страхователем страховой премии. Страхователь акцептует оферту путем оплаты страховой премии, указанной в настоящем Полисе-оферте и счете, в течение срока отведенного для акцепта настоящего Полиса-оферты. Настоящий Полис-оферта подлежит акцепту в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Страховщиком Полиса-оферты на электронную почту, указанную Страхователем.

В случае неплаты страховой премии в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Полиса-Оферты, период акцепта оферты истекает. В случае, если страховая премия уплачивается Страхователем после истечения периода акцепта настоящего полиса-оферты, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным. В случае уплаты Страхователем в течение периода акцепта настоящего полиса-оферты суммы меньшей, чем страховая премия по указанному Договору, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным.

3.3. Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- а) подтверждает, что Правила на сайте Страховщика получены, ознакомлены и согласен с их положениями и положениями настоящего Полиса-оферты. Условий страхования по Полису-оферте, Страховщик разъяснил условия страхования;
- б) подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с п.20.3 Условий страхования по Полису-оферте;
- в) согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- г) подтверждает достоверность данных, указанных в разделе 1 Страхователь;

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

4.1. С «09» июня 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «08» июня 2024 г. (Период страхования)

5. СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

6. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователю.

7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

7.1. 5 000,00 (Пять тысяч и 00/100) рублей

7.2. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «08» июня 2023 г.

8. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1. Условия страхования по Полису-оферте; Приложение № 2. Правила.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по корпоративному
страхованию

Имя Фамилия
Алфимова Елена Анатольевна
Подпись
003/19
003/19