



ООО «Мобильный оценщик»

109147 г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10,
этаж А1, Помещение 1, Ком. 49, 55

ОГРН: 1077847398419 от 15.05.2007 г.

ИНН/КПП: 7842358640 / 770901001

Тел: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80

Эл. почта: info@ocenka.mobi

Веб-сайт: <https://ocenka.mobi>

Отчет №1-240213-626708

об оценке рыночной и ликвидационной стоимости жилого дома, площадью 61,6 кв. м, с кадастровым номером 23:01:0202037:1017, и земельного участка общей площадью 2373 кв. м с кадастровым номером 23:01:0202037:2, расположенных по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст.Федоровская, ул. Южная, д.8

Основание для проведения оценки:	Договор № 50003821932 от 29.10.2021 и Задание на оценку № 1-240213-626708 от 13.02.2024
Дата оценки:	20.02.2024
Срок (период) проведения работ по оценке:	с 13.02.2024 по 20.02.2024
Дата составления Отчета об оценке:	20.02.2024
Цель проведения оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Заказчик Отчета:	ПАО «СБЕРБАНК»

Москва 2024 г.

Структура Отчета

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	3
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3.	УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	6
1.4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
1.4.1.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	7
1.4.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	7
1.4.3.	ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
1.5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.6.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	9
1.7.	ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ	10
1.8.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	10
1.9.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	12
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.2.1.	ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	14
2.2.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
2.2.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
2.2.4.	АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	18
2.2.5.	ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ	18
2.3.	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	18
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3.1.	АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3.1.1.	АНАЛИЗ ОБЩЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2023Г.	20
3.1.2.	ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	21
3.1.3.	КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ 2024 ГОДА В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	28
3.1.4.	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ В ЯНВАРЕ-НОЯБРЕ 2023.	30
3.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	31
3.3.	АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	32
3.3.1.	ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ	32
3.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	34
3.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	35
3.6.	ИНВЕСТИЦИИ В РОССИИ В 2023 ГОДУ И ПРОГНОЗ НА 2024 ГОД	36
3.7.	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
3.8.	АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
3.9.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	52
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	53
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	55
5.1.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	55
5.2.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	56
5.2.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА	56
5.2.2.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	57
5.2.3.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	66
5.3.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	76
5.4.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	76
5.4.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА	77
6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	78
7.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	80
8.	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	81
9.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	83
10.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	84
11.	СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	85
11.1.	ФОТОМАТЕРИАЛЫ	86
11.2.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	87
11.3.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА	114

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	1-240213-626708
Основание для проведения оценки	Договор № 50003821932 от 29.10.2021 между Заказчиком – ПАО Сбербанк и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик» и Задание на оценку № 1-240213-626708 от 13.02.2024
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок, площадью 2373 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Абинский, ст-ца Федоровская, ул. Южная, 8, с кадастровым номером: 23:01:0202037:2, без учета обременений: «Ипотека в силу закона». Жилой дом, назначение: жилое, площадью 61,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст.Федоровская, ул.Южная, д.8, с кадастровым номером: 23:01:0202037:1017, без учета обременений: «Ипотека в силу закона». Правообладателем объекта оценки является Жук Аркадий Александрович
Стоимость	Рыночная и ликвидационная
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Предпосылки стоимости	<i>Предпосылки рыночной стоимости:</i> <ul style="list-style-type: none">• Предполагается сделка с объектом оценки.• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).• Дата оценки – 20.02.2024.• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.• Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i> <ul style="list-style-type: none">• Предполагается сделка с объектом оценки.• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).• Дата оценки - 20.02.2024.• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.• Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции, 3 месяца
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводится в соответствии с заданием на оценку. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком.
Дата составления Отчета	20.02.2024
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none">• ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг;• мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на стоимость объекта оценки• В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»»).

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	2 122 000 (Два миллиона сто двадцать две тысячи) рублей
Ликвидационная стоимость, руб.	1 761 000 (Один миллион семьсот шестьдесят одна тысяча) рублей
В том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 2373 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Абинский, ст-ца Федоровская, ул. Южная, 8, с кадастровым номером: 23:01:0202037:2	883 000 (Восемьсот восемьдесят три тысячи) рублей
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 61,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст.Федоровская, ул.Южная, д.8, с кадастровым номером: 23:01:0202037:1017	1 239 000 (Один миллион двести тридцать девять тысяч) рублей

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

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

Таблица 2. Задание на оценку

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок, площадью 2373 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Абинский, ст-ца Федоровская, ул. Южная, 8, с кадастровым номером: 23:01:0202037:2, без учета обременений: «Ипотека в силу закона». Жилой дом, назначение: жилое, площадью 61,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст.Федоровская, ул.Южная, д.8, с кадастровым номером: 23:01:0202037:1017, без учета обременений: «Ипотека в силу закона». Правообладателем объекта оценки является Жук Аркадий Александрович
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.11.2023г. № КУВИ-001/2023-264572979; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.11.2023г. № КУВИ-001/2023-264572828; Технический паспорт по состоянию на 20.11.2022г.; Акт проверки недвижимого имущества от 09.02.2024г.
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность Ограничение (обременение): «Ипотека в силу закона» Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимость
Предпосылки стоимости	<i>Предпосылки рыночной стоимости:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки – 20.02.2024 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.

Показатель	Описание или характеристика показателя
	<ul style="list-style-type: none"> • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <p><i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки – 20.02.2024 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. <p>Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции, 3 месяца перед проведением аукциона</p>
Дата оценки	20.02.2024 г.
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	<ol style="list-style-type: none"> 1. Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются. 2. Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости. 3. При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг. 4. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки. 5. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. 6. Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком. 7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения. 8. Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	<ol style="list-style-type: none"> 1. Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком. 2. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки. 3. Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07. 2014 г. №225-ФЗ). 4. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. 5. Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно. 6. Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать и распространять Отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором оказания оценочных услуг.
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Возможными/допустимыми пользователями результатами оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) являются лица, на права и интересы которых, влияет такой результат оценки и/или отчет об оценке при реализации/достижении установленной цели оценки.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам округления в рублях, результат рыночной стоимости указывать без указания границ интервала. Рыночная стоимость должна быть указана за объект недвижимости целиком.
Специфические требования к Отчету об оценке	Отсутствуют.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

1.3. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

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

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г., с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: СРО «СФСО».

1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

1.4.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

1. Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.
2. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации;
6. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;
7. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
9. Ликвидационная стоимость объекта оценки определяется исходя из срока экспозиции не более трех месяцев.
10. Прочие допущения будут указаны по тексту Отчета об оценке.

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

1. Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
2. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.
3. Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07. 2014 г. №225-ФЗ).
4. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
5. Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.

1.4.3. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. В процессе оценки Оценщик исходит из допущений, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчете об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки.
3. Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, а также на результатах осмотра объекта оценки.
4. Осмотр объекта оценки не проводился в соответствии с заданием на оценку, фотоматериалы предоставлены Заказчиком. Оценка проводилась исходя из допущения, что качество отделки объекта оценки «простая внутренняя отделка», физическое состояние «удовлетворительное (нормальное). На участке имеются хозяйственные постройки.
5. Согласно техническому паспорту по состоянию на 20.11.2022г. в доме имеют следующие коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление газовое, газоснабжение.

6. Поскольку в предоставленных документах отсутствует информация о материале стен, а по фотоматериалам невозможно сделать однозначный вывод, Оценщик принял решение не вносить корректировку по данному параметру.

7. В случае выяснения иных обстоятельств и характеристик объекта оценки, Отчет об оценке должен быть отозван, а результат расчета стоимости подлежит пересмотру.

8. Законом РФ от 25.06.1993 г. №5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" определено, что место жительства - жилой дом, квартира, комната, жилое помещение специализированного жилищного фонда либо иное жилое помещение, в которых гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, по договору найма (поднайма), договору найма специализированного жилого помещения либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, и в которых он зарегистрирован по месту жительства. Абзацем 1 и 2 статьи 2 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ (ред. От 03.08.2018) «О личном подсобном хозяйстве» установлено следующее определение понятия Личного подсобного хозяйства. Личное подсобное хозяйство - форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции. Личное подсобное хозяйство ведется гражданином или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение личного подсобного хозяйства членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для ведения личного подсобного хозяйства. Так же Абзацами 1 и 2 статьи 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ (ред. От 03.08.2018) «О личном подсобном хозяйстве» дается определение земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства. Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок). Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. Параметры жилого дома, возводимого на приусадебном земельном участке, должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Учитывая изложенное, на земельных участках, относящихся к категории земель «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства» возможно возводить жилые дома, которые должны соответствовать параметрам объектов индивидуального жилищного строительства, что означает соответствие ценообразующих характеристик данных земельных участков участкам с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства».

9. Оценка объекта оценки проводилась путем расчетов, осуществляемых с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.

10. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающих существенного влияния на итоговый результат стоимости Объекта оценки.

11. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца/собственника. В ходе интервьюирования уточнялись физические характеристики аналогов, стоимость и актуальность предложений. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки, оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

В таблице ниже представлены реквизиты заказчика оценки.

Таблица 3. Реквизиты Заказчика

Организационно-правовая форма и полное наименование	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	Публичное акционерное общество
Юридический адрес	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Местонахождение (фактический адрес)	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

ИНН/КПП	7707083893/ 773601001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	ОГРН: 1027700132195, дата присвоения ОГРН 16.08.2002
Дата регистрации	16.08.2002
Генеральный директор	Греф Герман Оскарович

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

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»
Сокращенное наименование	ООО «Мобильный оценщик»
Юридический адрес (место нахождения)	109147 г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, этаж А1, Помещение 1, Ком. 49, 55
Почтовый адрес	info@ocenka.mobi
ИНН	7842358640
КПП	772801001
ОГРН	1077847398419
Дата присвоения ОГРН	15.05.2007
Банковские реквизиты	АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) Расчетный счет 40702810824000004790 БИК 044525976 К/с 30101810500000000976
Генеральный директор	Шарапова Марина Александровна
Телефон, факс	8-495-107-91-80 8-800-707-91-80
E-mail	info@ocenka.mobi
Сайт	ocenka.mobi
Страховой полис	Страховой полис № 2300SB40R8618 от 15.09.2023 г., выдан САО «ВСК», на страховую сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей срок действия с 24.09.2023 г. по 23.09.2024 г.
Сведения о соответствии Исполнителя требованиям ст. 15.1 ФЗ-135 от 29.07.1998 г. (в посл. ред.)	Соответствует

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

Таблица 5. Сведения об Оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Ф.И.О.	Прокопенко Екатерина Андреевна
Документы о профессиональном образовании	Диплом о профессиональной переподготовке №202000288 по программе «Оценка стоимости бизнеса», выдан ООО «КонтурПроф» 31.03.2022 г.
Квалификация	- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 033704-1 от 03.06.2022 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»
Членство в СРО	Член СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (№ в реестре 992, дата вступления 10.06.2022 г.). Почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 176. Место нахождения: г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10. Тел.: +7 495 107-93-70. E-mail: info@fsosro.ru. Сайт: www.fsosro.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № 2300SB40R5533, выдан САО «ВСК» 06.06.2023 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 08.06.2023 по 07.06.2024
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2018 года
Место нахождения	109147, г. Москва, Марксистская ул., д. 34, корп. 10, пом. I, эт. А1, комн. 10
Почтовый адрес	109147, г. Москва, Марксистская ул., д. 34, корп. 10, пом. I, эт. А1, комн. 10
Номер контактного телефона	8-495-107-91-80
Адрес электронной почты	help@ocenka.mobi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Стоимость - представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенной на конкретную дату в

соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п.7 ФСО I).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

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

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

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

Заказчик предоставил копии документов и информацию, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Указанные документы приведены в разделе 12 настоящего Отчета. Оценщик проанализировал представленные документы/материалы и пришел к выводу, что состав и объем представленных Заказчиком документов является достаточным и соответствует целям оценки и специфике объекта оценки.

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

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

Копии документов, предоставленные для оценки имущества:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.11.2023г. № КУВИ-001/2023-264572979;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.11.2023г. № КУВИ-001/2023-264572828;
3. Технический паспорт по состоянию на 20.11.2022г.;
4. Акт проверки недвижимого имущества от 09.02.2024г.

Перечень источников внешней информации

1. Официальный сайт в сети Интернет Банка России (<http://www.cbr.ru>).
2. Сайты агентств недвижимости, указанные в тексте настоящего Отчета.
3. Мониторинг социально-экономического развития РФ (МЭР РФ).
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

Дополнительная информация, используемая в Отчете, получена из ряда других источников и архива оценщиков. Ссылки на источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Перечень нормативных актов

1. Гражданский кодекс РФ (с изм. и доп.).
2. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г., с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.

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

2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст.Федоровская, ул.Южная, д.8.

Местоположение объекта недвижимости¹

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

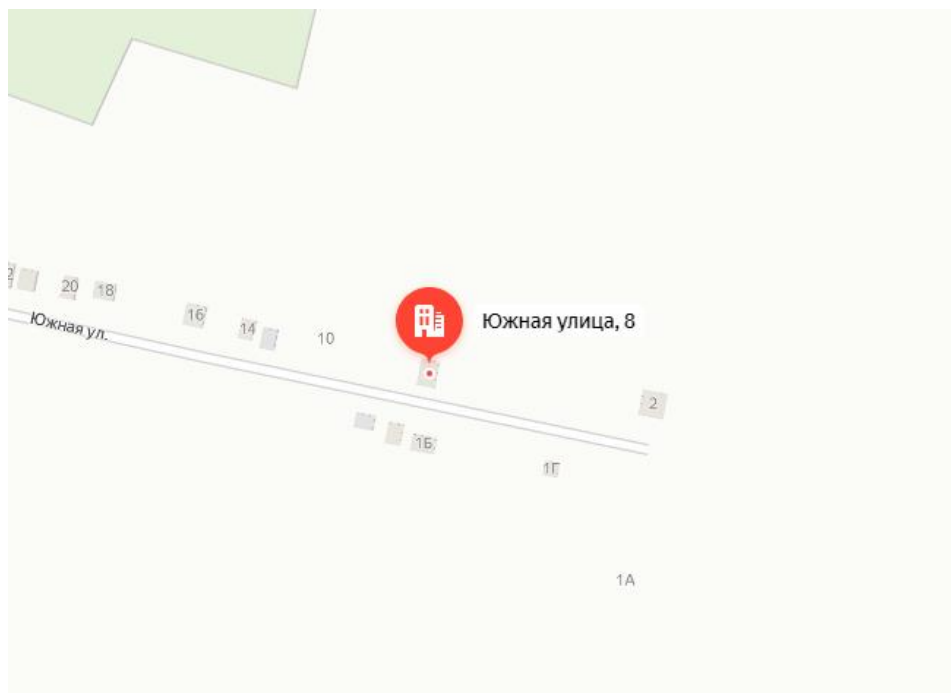


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

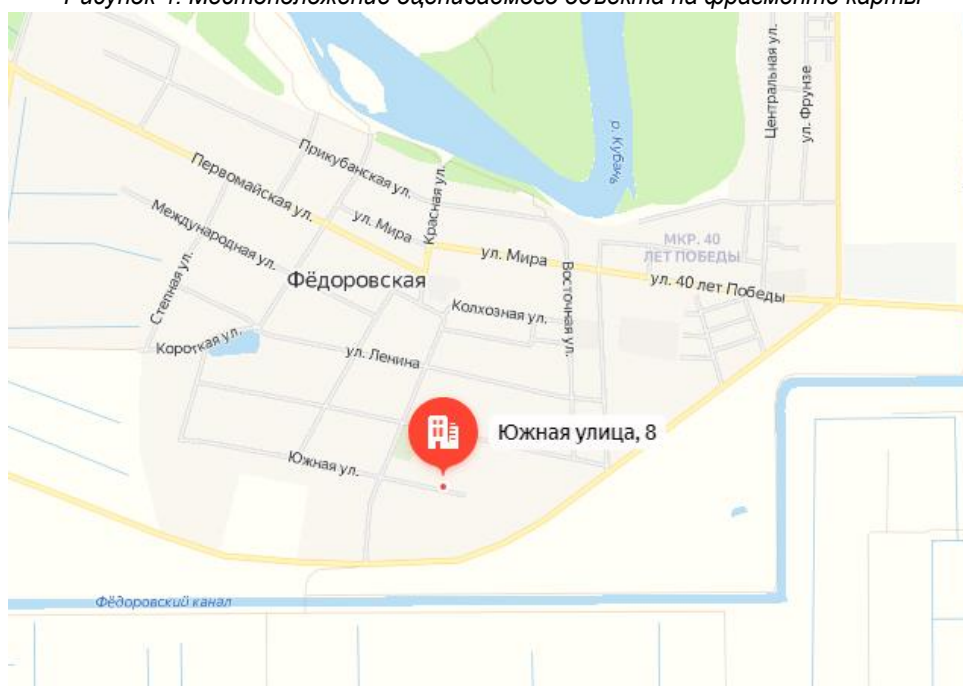


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

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

Описание Краснодарского края²

Краснодарский край — субъект Российской Федерации, расположенный на юго-западе страны. Входит в состав Южного федерального округа. Граничит с Ростовской областью, Ставропольским краем, Карачаево-Черкесской Республикой, Республикой Адыгеей, Абхазией. По морю через Керченский пролив граничит с Крымом[b]. Административный центр — город Краснодар.

Северная часть Краснодарского края относится к Донской степи, а средиземноморский климат сделал его популярным местом для туристов. Новороссийск — главный порт России на Чёрном море, один из немногих городов, удостоенных звания «Город-герой», а Сочи принимал XXII Зимние Олимпийские игры в 2014 году. Краснодарский край располагает значительной инфраструктурой Черноморского флота.

Образован 13 сентября 1937 года путём разделения Азово-Черноморского края. Исторически краю предшествовала Кубанская область, образованная в 1860 году.

Численность населения края по данным Росстата составляет 5 819 345 чел. (2023). Край занимает 3-е место среди субъектов Российской Федерации по числу жителей — после Москвы и Московской области. Плотность населения — 77,09 чел./км² (2023). Городское население — 57,09% (2022). Уровень урбанизации ниже, чем в среднем по стране (75,1%).

Экономика

В связи с проведением в городе Сочи Олимпиады 2014 года произошёл приток инвестиций в инфраструктуру Черноморского побережья Краснодарского края.

Краснодарский край по итогу 2020 года поднялся на 7 ступеней в рейтинге инвестиционного климата, заняв 6 место.

В отраслевой структуре краевого ВВП выделяются транспорт (16,2 % против 8,2 % для России в целом) и сельское хозяйство (16,0 % против 7,8 %). Удельный вес промышленности по сравнению со среднероссийским показателем в два раза ниже — 16 % (против 33 % по РФ в целом и 23 % для Южного федерального округа).

В 2019 году большинство отраслей экономики Краснодарского края показали положительную динамику. Сельское хозяйство и розничная торговля на Кубани опередили прошлогодние темпы роста.

В АПК темп роста составляет 103,1 % на фоне 101,7 % роста год назад. Валовый объём производства достиг 81,7 млрд рублей. Розничный товарооборот увеличился на 2,3 % до 491,3 млрд рублей. Оборот общественного питания возрос на 1,5 %, достигнув 23,4 млрд рублей. Рост объёма платных услуг населению составил 101,1 % достигнув 196,1 млрд рублей.

Доходы бюджета в 2020 г. — 292 млрд р., в 2021 г. прогноз — +273,9 млрд р. Расходы бюджета в 2020 году — 317 млрд р., в 2021 прогноз — -297,5 млрд р.

Промышленность

Ведущее место в структуре промышленности принадлежит перерабатывающим производствам. Пищевая отрасль обеспечивает 42,8 % общего объёма промышленной продукции; далее идут электроэнергетика (13,4 %), топливная отрасль (10,5 %), машиностроение и металлообработка (9,4 %) и промышленность строительных материалов (7,9 %). На химический и лесной комплексы приходится всего по 3—4 % промышленного производства. Доля лёгкой отрасли совсем незначительна (1,3 %). Во времена СССР в Краснодарском крае было развито станкостроение и приборостроение.

Отличительной чертой промышленной инфраструктуры Краснодарского края является высокая степень концентрации специализированных производств в основных промышленных центрах — Краснодаре (где сосредоточено более трети краевого промышленного потенциала), Армавире и Новороссийске.

В Краснодаре и его окрестностях сосредоточено 38 % объёма промышленной продукции и 47 % инвестиций в основной капитал, сконцентрировано 16 % населения.

Аналитический центр при правительстве РФ опубликовал рейтинг регионов страны, составленный в зависимости от уровня развития промышленности. Краснодарский край занял 17 место с показателем в объёмах отгрузки товаров в 2018 году на сумму 1,2 трлн рублей. Как сообщает пресс-служба администрации края, из указанной цифры 291,5 млрд рублей были обеспечены промышленными предприятиями Кубани. Всего, на 7 тысяч промпредприятий края трудится свыше 80 тысяч человек.

Фонд развития промышленности по итогам 2018 года занял 6 место среди 44 аналогичных региональных Фондов в России

Сельское хозяйство

В экономике России край выделяется как важнейший сельскохозяйственный регион страны (1-е место в России). По результатам 2018 года Кубань произвела свыше 10 процентов валовой сельскохозяйственной продукции России. В 2014-м этот показатель составлял около 8 процентов.

² Источники информации: [http:// ru.wikipedia.org/wiki/Краснодарский_край](http://ru.wikipedia.org/wiki/Краснодарский_край)

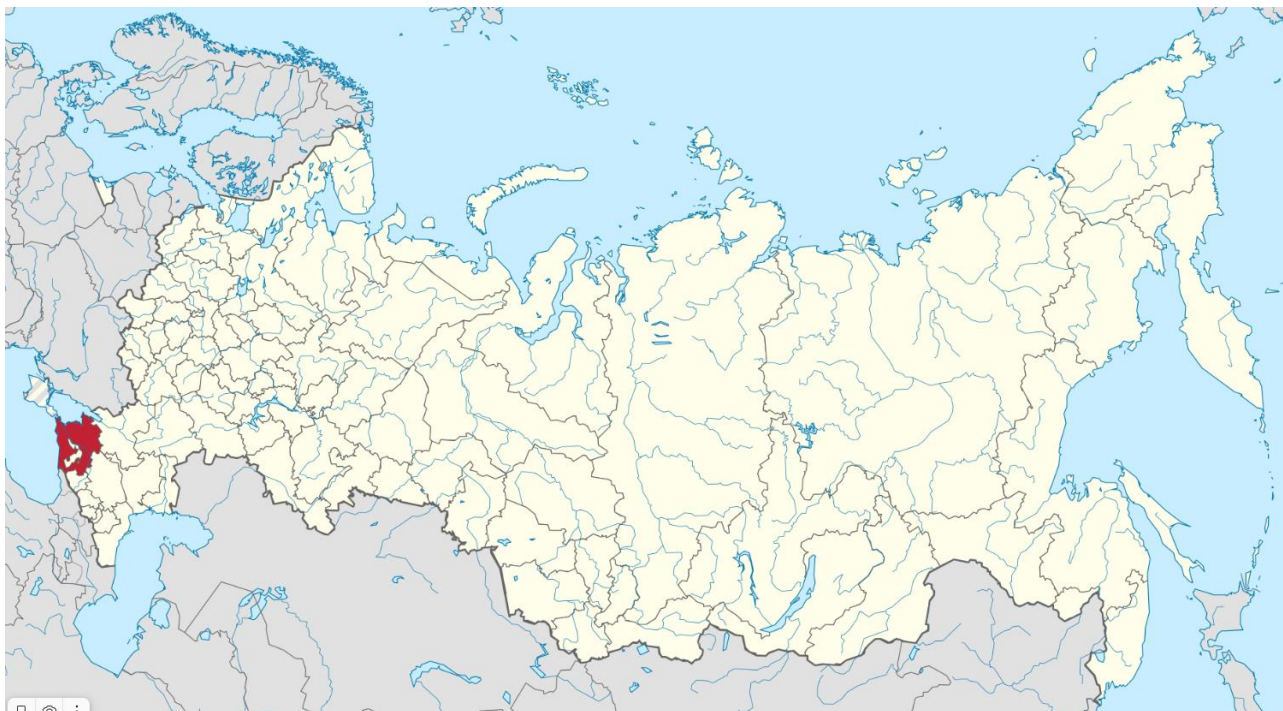


Рисунок 3. Расположение Краснодарского края на карте Российской Федерации

Описание ст. Федоровская³

Фёдоровская — станция в Абинском районе Краснодарского края России. Административный центр Фёдоровского сельского поселения.

Станция расположена в 45 км на северо-восток от Абинска и в 62 км на запад от Краснодара. На левом берегу реки Кубань, граничит с Северским и Красноармейским районами.

Население – 2081 чел. (2010).

2.2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁴

Объект оценки представляет собой:

- Земельный участок, площадью 2373 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Абинский, ст-ца Федоровская, ул. Южная, 8, с кадастровым номером: 23:01:0202037:2;
- Жилой дом, назначение: жилое, площадью 61,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст.Федоровская, ул.Южная, д.8, с кадастровым номером: 23:01:0202037:1017.

Далее приведена информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки источником для которых являются свидетельства о государственной регистрации права, правоудостоверяющие документы, а также данные Росреестра.

Таблица 6. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 23:01:0202037:2

Наименование	Значение
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Абинский, ст-ца Федоровская, ул. Южная, 8
Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв. м	2373
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	Собственность
Субъект права	Жук Аркадий Александрович
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Кадастровый номер	23:01:0202037:2
Категория земель	Земли населенных пунктов

³ Источники информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Фёдоровская_\(Краснодарский_край\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Фёдоровская_(Краснодарский_край))

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


Наименование	Значение																														
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства																														
Коммуникации	Электроснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение ⁵																														
Наличие улучшений	Жилой дом																														
Наличие лесных деревьев на участке	Отсутствуют																														
Форма и рельеф участка	Ровный																														
Картографическое отображение	<table border="1"> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>23:01:0202037:2</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>23:01:0202037</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>край Краснодарский, р-н Абинский, ст-ца Федоровская, ул. Южная, 8</td> </tr> <tr> <td>Площадь уточненная:</td> <td>2 373 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населённых пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для ведения личного подсобного хозяйства</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>Частная собственность</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>258 467,16 руб.</td> </tr> <tr> <td>дата определения:</td> <td>01.01.2022</td> </tr> <tr> <td>дата утверждения:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>дата внесения сведений:</td> <td>10.12.2022</td> </tr> <tr> <td>дата применения:</td> <td>01.01.2023</td> </tr> </table> 	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	23:01:0202037:2	Кадастровый квартал:	23:01:0202037	Адрес:	край Краснодарский, р-н Абинский, ст-ца Федоровская, ул. Южная, 8	Площадь уточненная:	2 373 кв. м	Статус:	Ранее учтенный	Категория земель:	Земли населённых пунктов	Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства	Форма собственности:	Частная собственность	Кадастровая стоимость:	258 467,16 руб.	дата определения:	01.01.2022	дата утверждения:	-	дата внесения сведений:	10.12.2022	дата применения:	01.01.2023
Тип:	Объект недвижимости																														
Вид:	Земельный участок																														
Кадастровый номер:	23:01:0202037:2																														
Кадастровый квартал:	23:01:0202037																														
Адрес:	край Краснодарский, р-н Абинский, ст-ца Федоровская, ул. Южная, 8																														
Площадь уточненная:	2 373 кв. м																														
Статус:	Ранее учтенный																														
Категория земель:	Земли населённых пунктов																														
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства																														
Форма собственности:	Частная собственность																														
Кадастровая стоимость:	258 467,16 руб.																														
дата определения:	01.01.2022																														
дата утверждения:	-																														
дата внесения сведений:	10.12.2022																														
дата применения:	01.01.2023																														
Особые отметки	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия: с 29.11.2000; реквизиты документа-основания: файл, содержащий сведения о зарегистрированных правах и обременениях на земельные участки от 20.12.2006 № ID_Package выдан: 23. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.07.2021; реквизиты документа-основания: приказ Кубанского бассейнового водного управления (Кубанское БВУ) Федерального агентства водных ресурсов "Об установлении зон затопления, подтопления" от 21.11.0620 № 79-пр выдан: Кубанское бассейновое водное управление (Кубанское БВУ) Федерального агентства водных ресурсов. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют																														

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики жилого дома с кадастровым (условным) номером 23:01:0202037:1017

Наименование	Значение
Адрес	Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст.Федоровская, ул.Южная, д.8
Назначение	Жилое
Наименование	Жилой дом
Количество этажей	1, в том числе подземных 0
Общая площадь, кв. м	61,6
Кадастровый (или условный) номер	23:01:0202037:1017
Права, учитываемые при оценке	Собственность
Субъект права	Жук Аркадий Александрович
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона

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

Наименование	Значение
Физическое состояние здания	Удовлетворительное (нормальное) ⁶
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Фасады с простой отделкой
Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	1960
Материал стен	Из прочих материалов
Наличие улучшений	Хоз. постройки на участке ⁶
Удаленность от водных объектов	На незначительном удалении
Качество отделки	Простая внутренняя отделка ⁶
Инженерные системы	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление газовое, газоснабжение ⁶

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

Не выявлены.

2.2.4. АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

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

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

2.2.5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

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

Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

2.3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете оценивается Право собственности на:

Земельный участок, площадью 2373 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Абинский, ст-ца Федоровская, ул. Южная, 8, с кадастровым номером: 23:01:0202037:2;

Жилой дом, назначение: жилое, площадью 61,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст.Федоровская, ул.Южная, д.8, с кадастровым номером: 23:01:0202037:1017.

⁶ См. допущение, пункт 1.4 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ «Содержание права собственности», собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

Право собственности на оцениваемый земельный участок и жилой дом подтверждено Выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. На дату составления отчета собственником оцениваемого объекта является Жук Аркадий Александрович.

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

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

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

3.1.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2023Г.⁷

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития оцениваемой компании.

Таблица 8. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации, в % к соответствующему периоду предыдущего года

	2023 г.	В % к 2022 г.	Справочно 2022 г. в % к 2021 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	171041,0 ¹⁾	103,6 ¹⁾	98,8
Реальные располагаемые денежные доходы		105,4 ²⁾	99,0
1) Первая оценка. 2) Оценка.			

	Январь-сентябрь 2023 г.	В % к январю-сентябрю 2022 г.	Справочно январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	20017,8	110,0	105,4

	2023 г.	В % к 2022 г.	Декабрь 2023 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2022 г.	ноябрю 2023 г.	2022 г. в % к 2021 г.	декабрю 2022 г. в % к декабрю 2021 г.	ноябрю 2022 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		105,1		105,5	111,9	99,6	97,4	111,6
Индекс промышленного производства		103,5		102,7	109,7	100,7	97,8	111,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	8341,3	99,7	316,3	105,5	58,1	111,3	107,2	41,3
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	110,4	107,5	17,2	182,2	245,3	111,0	82,8	173,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5547,2	99,4	470,1	99,5	101,3	97,7	95,7	102,4
в том числе железнодорожного транспорта	2638,0	100,0	209,0	93,4	96,3	99,9	100,8	100,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	47404,9	106,4	4943,5	110,2	116,9	93,5	89,6	117,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	14770,7	104,4	1358,8	104,7	105,3	105,0	103,1	105,2
Индекс потребительских цен		105,9		107,4	100,7	113,8	111,9	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		104,0		119,2	96,9	111,4	96,7	99,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,4 ³⁾	81,4	2,3	82,5	102,5	81,3	86,2	101,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5 ³⁾	75,9	0,4	75,2	100,6	48,7	72,6	101,4
3) В среднем за месяц.								

⁷ Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>

	Январь-ноябрь-2023 г.	В % к январю-ноябрю 2022 г.	Ноябрь 2023 г.	В % к		Справочно		
				ноябрю 2022 г.	октябрю 2023 г.	январь-ноябрь-2022 г. в % к январю-ноябрю 2021 г.	ноябрь 2022 г. в % к ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	70969	113,8	73383	115,2	99,4	112,7	112,3	100,9
реальная		107,6		107,2	98,3	98,9	100,3	100,5

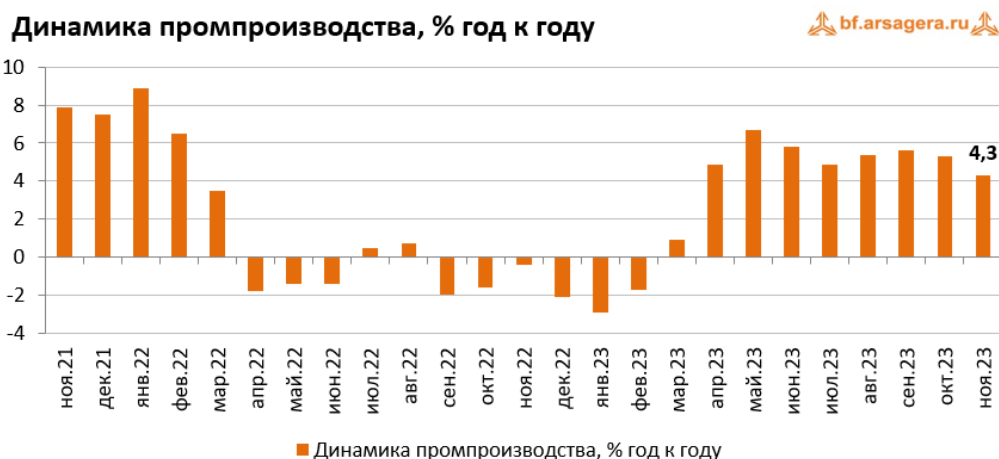
3.1.2. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ⁸

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в декабре 2023 года.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в ноябре 2023 года в 4,4% после увеличения на 5,1% в октябре. По итогам января-ноября 2023 года, по оценке МЭР, ВВП страны увеличился на 3,3%. При этом, в конце года глава Минэка заявил, что на основании статистики за 11 месяцев оценивает рост российского ВВП по итогам прошедшего года в 3,5%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в ноябре 2023 года рост промышленного производства продолжился, при этом его темп замедлился до 4,3% к соответствующему периоду 2022 года после роста на 5,3% в октябре. По итогам января-ноября промышленное производство показывает рост на 3,3%.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в ноябре снижение в сегменте **«Добыча полезных ископаемых»** продолжило замедляться и составило 0,4% после сокращения на 0,1% в октябре. В сегменте **«Обрабатывающие производства»** рост замедлился до 8,1% после 9,5% месяцем ранее. Что касается сегмента **«Электроэнергия, газ и пар»**, то здесь увеличение в октябре на 1,3% сменилось снижением в ноябре на 0,5%. В сегменте **«Водоснабжение»**, в свою очередь, рост выпуска в ноябре замедлился до 3% после 3,5% месяцем ранее.

⁸ Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/december_2023/

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Период / сегмент				
Август'23	-1,2	+10,3	+2,1	+2,3
Сентябрь'23	-0,7	+10,9	-3,0	+0,3
Октябрь'23	-0,1	+9,5	+1,3	+3,5
Ноябрь'23	-0,4	+8,1	-0,5	+3,0
Январь-ноябрь'23	-1,1	+7,5	+0,1	-1,5

Таким образом, замедлению темпов роста совокупного индекса промышленного производства в октябре было обусловлено ухудшением динамики во всех без исключения сегментах. При этом наиболее серьезные изменения в динамике за прошедший месяц произошли в сегментах **«Обрабатывающие производства»**, а также **«Электроэнергия, газ и пар»**. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

bf.arsagera.ru	Январь-ноябрь 2023	Ноябрь 2023 / Ноябрь 2022	Январь-ноябрь 2023 / Январь-ноябрь 2022
Вид продукции			
Добыча угля, млн тонн	391,0	-7,7%	-0,2%
Природный газ, млрд м3	479,0	+1,9%	-8,5%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	29,6	+4,1%	-3,2%
Мясо скота, млн тонн	3,3	+2,5%	+4,9%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,6	-2,9%	-0,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	4,1	-4,0%	+8,0%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	187,0	-4,8%	+1,1%
Спецодежда прочая, млрд руб.	48,0	+3,9%	+32,8%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,9	-5,2%	-6,0%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	26,5	+3,6%	+2,2%
Цемент, млн тонн	59,5	+10,1%	+3,0%
Бетон товарный, млн м3	63,0	+10,8%	+12,6%
Прокат готовый, млн тонн	59,0	+8,4%	+4,4%
Трубы стальные, млн тонн	12,4	+1,2%	+2,7%
Автомобили легковые, тыс. штук	482,0	> в 2,7 раза	+17,5%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	151,0	+49,1%	+20,4%

В **добывающем сегменте** отметим заметное ускорение снижения добычи угля с 0,8% до 7,7%, при этом с начала года добыча перешла в отрицательную область (за 11 месяцев отмечается сокращение на 0,2%). Динамика добычи **природного газа** в отчетном периоде оставалась положительной, однако темпы роста замедлились до 1,9% после 7,4% в октябре. При этом за январь-ноябрь 2023 года отмечается падение добычи на 8,5% (сократилась с 9,6% за 10 месяцев). Что касается **СПГ**, то в последние месяцы объемы его добычи вели себя волатильно: так, в августе добыча падала на 12%, в сентябре - увеличилась на 3,2%, а в октябре объемы добычи вновь снизились (-1,1%). В ноябре добыча вновь увеличилась, на 4,1%, при этом по итогам 11 месяцев прошлого года добыча снизилась на 3,2%.

В **продовольственном сегменте** в октябре динамика выпуска мясной продукции оставалась разнонаправленной. Так, производство **мяса скота** увеличилось на 2,5%, а с начала года выпуск вырос на 4,9%. Производство **мяса птицы** снизилось на 2,9%, а по итогам января-ноября выпуск показал слабую отрицательную динамику (-0,2%). Производство **рыбной продукции** в ноябре снизилось на 4%, при этом по итогам 11 месяцев 2023 года темпы роста производства составляют умеренные 8%.

В **легкой промышленности** вернулось к росту производство **спецодежды** - в ноябре выпуск увеличился на 3,9% после падения на 11%. За 11 месяцев объемы производства спецодежды выросли на 32,8%. При этом выпуск **трикотажных и вязаных изделий** продолжил снижаться, в ноябре

сокращение составило 4,8%. Но, тем не менее, с начала года производство этой позиции увеличилось на 1,1%.

Динамика производства **стройматериалов** в октябре была положительной по большинству основных групп строительных товаров, за исключением **керамических кирпичей**. Их производство сократилось на 5,2%, а с начала 2023 года оно показывает снижение на 6%. В остальном, лидером по темпу роста среди строительных материалов остается **бетон** (+10,8% в ноябре, с начала года рост составляет 12,6%), а с наименьшей скоростью увеличивается производство **строительных блоков** (+3,6% в ноябре, с начала года: +2,2%). В тяжелой промышленности динамика выпуска по всем рассматриваемым позициям также была положительной. Отдельно отметим, что в ноябре второй месяц подряд положительные изменения показывало производство **стальных труб** (+1,2%, с начала года отмечается рост на 2,7%). В остальном, производство **готового проката** увеличилось на 8,4% после роста на 12,5% в октябре (по итогам января-ноября 2023 года рост выпуска составляет 4,4%). Что же касается выпуска автомобилей, то в ноябре сохранились значительные темпы роста производства как по легковым, так и по грузовым транспортным средствам. При этом выпуск **легковых авто** значительно ускорился (вырос в ноябре в 2,7 раза после роста на 58% месяцем ранее, при этом рост с начала года ускорился до 17,5% после 8,1% по итогам десяти месяцев). Что же касается выпуска **грузовых авто**, то его рост в ноябре составил 49,1% после 51% месяцем ранее, а рост с начала года составил 20,4% после увеличения на 17,6% за январь-октябрь.

Переходя к финансовым результатам организаций, отметим, что в конце 2023 года Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам десяти месяцев 2023 года. Этот показатель составил 29,01 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2022 года сопоставимый круг предприятий заработал 22,93 трлн руб. Таким образом, рост накопленной с начала 2023 года сальдированной прибыли ускорился до 26,5% после увеличения на 24,3% по итогам января-сентября 2023 года.

Показатель	bf.arsagera.ru	
	Январь-октябрь 2023 г.	Справочно: Январь-октябрь 2022 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+ 29 010,9	+ 22 934,0
Доля убыточных предприятий	26,7%	28,3%

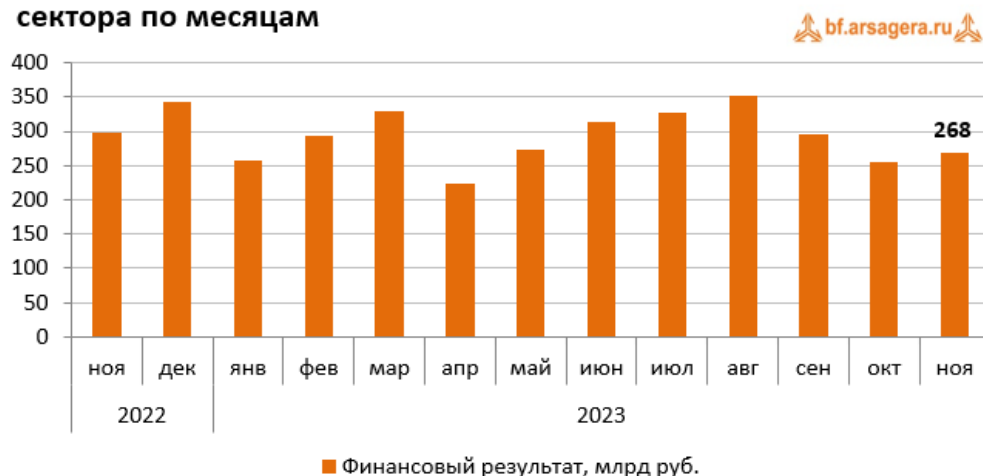
Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,6 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 26,7%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	bf.arsagera.ru	
	Сальдированный результат в январе-октябре 2023 г., млрд руб.	Январь-октябрь 2023 г. / Январь-октябрь 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+568,8	-7,1%
Добыча полезных ископаемых	+5 853,0	+6,1%
Обрабатывающие производства	+7 998,5	-6,8%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром, в т. ч.:	+1 683,5	> в 2,2 раза
производство, передача и распределение электроэнергии	+1 647,7	> в 2,1 раза
Водоснабжение	+78,0	+29,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+3 919,3	+9,0%
Строительство	+582,6	+85,7%
Транспортировка и хранение, в т.ч.:	+1 861,2	+29,9%
в т. ч. ж/д транспорт:		
пассажирские перевозки	+46,0	> в 2 раза
Почтовая связь и курьерская деятельность	-4,2	-
Информация и связь	+785,7	+90,0%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+69,8	+26,4%

С начала 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность** (зафиксирован убыток в 4,2 млрд руб.). Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** (рост в 2,2 раза) на фоне схожей динамики **Производства, передачи и распределения электроэнергии**. Кроме того, сегмент **Информация и связь** нарастил свой финансовый результат на 90%, **Строительство** – на 85,7%, финрез в **Пассажирских перевозках на ж/д транспорте** вырос вдвое. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение показателя в относительном выражении произошло в **Сельском хозяйстве** (-7,1%). В **Обрабатывающих производствах** снижение финреза составило 6,8%. Отметим при этом, что снижение финреза в **Оптовой и розничной торговле** по итогам девяти месяцев сменилось увеличением на 9% по итогам января-октября.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль в ноябре 2023 года составила 268 млрд руб. после 256 млрд руб. месяцем ранее. По пояснениям Банка России, прибыль поддержали доходы от ценных бумаг и валютная переоценка. За январь-ноябрь 2023 года сектор заработал 3,2 трлн руб. по сравнению с убытком в 117 млрд руб. за аналогичный период 2022 года.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций ноября 2023 года отмечает, что темп роста **корпоративного кредитования** снизился до 2% (1,4 трлн руб.) после 2,3% месяцем ранее, однако он по-прежнему остается высоким: так, среднемесячный прирост за I полугодие 2023 года и за весь 2022 год составил 1,1%. ЦБ уточняет, что около четверти прироста пришлось на финансирование крупных сделок слияний и поглощений, без учета которых он составил бы умеренные 1,6%. Еще около 10% прироста пришлось на проектное финансирование строительства жилья, которое мало чувствительно к рыночным ставкам из-за высокого покрытия счетами эскроу. Кроме того, значительный вклад внесли транспортные и нефтегазовые компании, а также финансовые дочерние компании банков. Что касается **ипотечных кредитов**, то темп роста ипотеки составил значительные 2,8%. В целом, это соответствовало уровню октября, но было ниже экстремально высокого сентябрьского прироста в 4,2%. Рост ипотеки по-прежнему стимулируют льготные программы, при этом в условиях инфляционных ожиданий сохраняется высокий спрос на недвижимость. По итогам 11 месяцев 2023 года ипотечный портфель вырос на 30,6%.

По состоянию на конец ноября объем портфеля составил 17,9 трлн руб.

Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что в ноябре его рост незначительно замедлился, до 1% после роста на 1,1% месяцем ранее. Способствовать этому могло удорожание стоимости кредитования на фоне роста процентных ставок, а также ужесточение макропруденциального регулирования (лимиты на высокорисковые кредиты). В итоге общий объем кредитного портфеля физических лиц на конец ноября составил 13,9 трлн руб. после 13,7 трлн руб. месяцем ранее.

Отметим также, что в ноябре существенно вырос объем **корпоративных средств**. Так, приток средств юридических лиц составил значительные 1,3 трлн руб. (+2,6%) после слабого увеличения месяцем ранее. В основном рост средств коснулся компаний из нефтегазовой, горнодобывающей и металлургической отраслей из-за притока экспортной выручки. Что же касается **средств населения**, то их прирост в ноябре ускорился по сравнению с октябрем с 1,4% до 2,1%. Продолжался переток рублевых средств на срочные вклады с текущих счетов из-за роста привлекательности вкладов на фоне увеличения ключевой ставки. На конец ноября размер средств населения составил 42 трлн руб. Ускорение темпов роста объема средств населения на банковских счетах может свидетельствовать о некотором ограничении потребительской активности.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в декабре 2023 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0,12-0,20%. За декабрь рост цен составил 0,73% (в декабре прошлого года инфляция составила 0,78%). По итогам всего 2023 года потребительские цены выросли на 7,42% (месяцем ранее инфляция в годовом выражении составляла 7,5%).

Динамика инфляции по месяцам в 2022-2023 гг.



Месяц	2023	2022
Сентябрь	0,87%	0,05%
Октябрь	0,83%	0,18%
Ноябрь	1,11%	0,37%
Декабрь	0,73%	0,78%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. На фоне снижения средней цены на нефть по итогам декабря по сравнению с ноябрем, средний курс рубля за месяц незначительно ослаб. Так, среднее значение курса доллара в декабре составило 90,8 руб. после 90,4 руб. месяцем ранее. При этом на конец 2023 года его значение составило 89,7 руб. после 88,9 руб. месяцем ранее. Банк России пояснял, что курс рубля в декабре ослаблялся вследствие операций по выкупу активов у компаний из недружественных стран, а также на фоне роста спроса на иностранную валюту со стороны физических лиц в ожидании новогодних праздников и снижения цен на нефть.

Динамика официального курса доллара США в 2023 г.

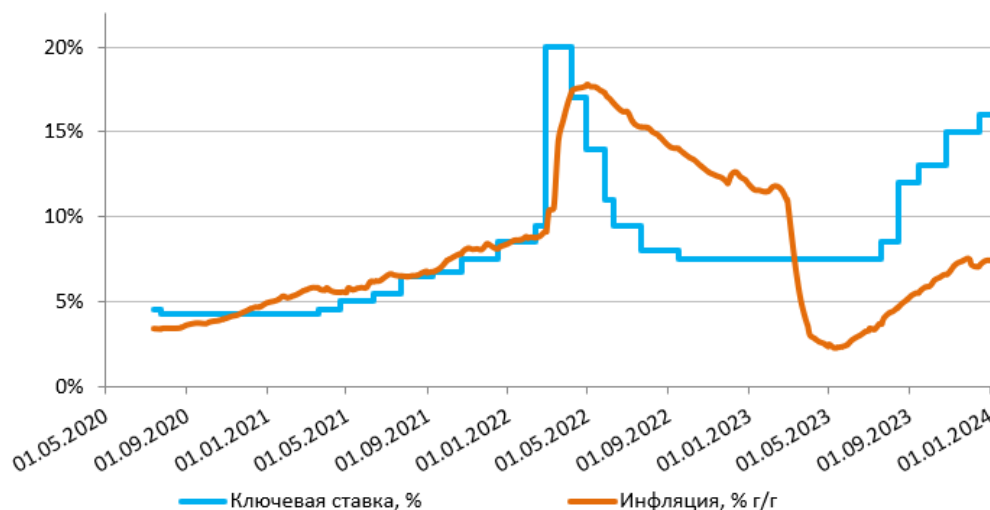


Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Сентябрь'23	95,9	97,4	96,6
Октябрь'23	97,4	93,2	97,1
Ноябрь'23	93,2	88,9	90,4
Декабрь'23	88,9	89,7	90,8

Отметим, что 15 декабря по итогам очередного заседания Совета директоров Банк России повысил ключевую ставку на 100 б.п. до 16% годовых. Регулятор обосновал свое решение высоким текущим инфляционным давлением, более значительным ростом экономики, чем оценивал ЦБ, высокими темпами роста кредитования, а также остающимися существенными проинфляционными рисками на среднесрочном горизонте. Вместе с этим, ЦБ сохранил нейтральный сигнал по дальнейшей динамике ставки, а также руководство Банка России отметило, что регулятор близок к завершению цикла повышения ставки, но она будет оставаться высокой до тех пор, пока не сложится устойчивая тенденция к замедлению роста цен и к снижению инфляционных ожиданий.

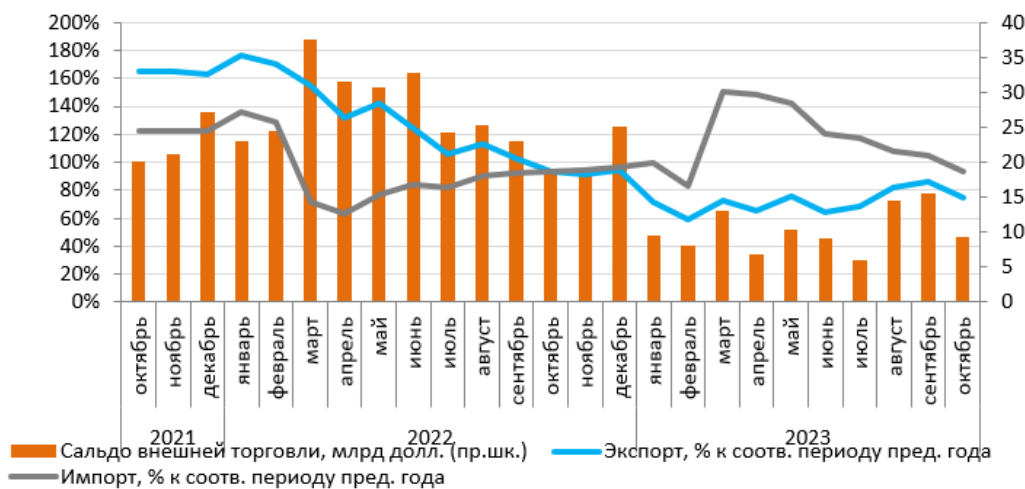
Динамика ключевой ставки и инфляции, %

bf.arsagera.ru



В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться не решениями Банка России в области денежно-кредитной политики, а платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В частности, в конце прошедшего года Банк России опубликовал денежную оценку экспорта и импорта товаров по итогам января-октября 2023 года.


Динамика экспорта и импорта товаров РФ



На графике выше видно, что динамика импорта с начала 2023 года опережала динамику экспорта, а к концу первого квартала – значительно оторвалась от нее и ускорила темпы роста, что создало предпосылки для давления на курс рубля. При этом, как можно видеть, по последним данным, сальдо внешней торговли оставалось положительным во всех месяцах с января по октябрь 2023 года.

Кроме того, в середине декабря Банк России опубликовал предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса России по итогам января-ноября 2023 года.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель 	Справочно:		Изменение
	Январь-ноябрь 2023 г.	Январь-ноябрь 2022 г.	
Счет текущих операций	50,5	223,0	< в 4,4 раза
Торговый баланс	109,0	290,4	< в 2,7 раза
Баланс услуг	-29,0	-19,4	+49,5%
Баланс первичных и вторичных доходов	-29,5	-48,0	-38,5%
	1.01.24	1.01.23	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	598,592	581,989	+2,8%

Снижение профицита **счета текущих операций** до \$50,5 млрд за январь-ноябрь 2023 года относительно аналогичного периода 2022 года произошло вследствие уменьшения положительного сальдо **торгового баланса** до \$109 млрд за счет сокращения экспорта и увеличения импорта товаров. Дефицит **баланса внешней торговли услугами** расширился на \$9,6 млрд по сравнению с аналогичным периодом 2022 года до \$29 млрд за счет роста импорта услуг по статье «Поездки», а также снижения объема предоставленных нерезидентам прочих услуг. Совокупный дефицит **первичных и вторичных доходов** сократился на \$18,5 млрд до \$29,5 млрд в основном за счет существенного уменьшения объема начисленных российскими компаниями дивидендов в пользу нерезидентов по сравнению с предыдущим годом. Что касается объема золотовалютных резервов, то за прошедший 2023 год он увеличился на 2,8% до \$598,6 млрд.

Выводы:

- ВВП в ноябре вырос в годовом выражении на 4,4% после повышения на 5,1% месяцем ранее. При этом по итогам января-ноября 2023 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 3,3% к соответствующему периоду годом ранее;
- Промпроизводство в ноябре 2023 года в годовом выражении выросло на 4,3% после роста на 5,3% месяцем ранее. За 11 месяцев 2023 года промпроизводство увеличилось на 3,3%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-октября 2023 года составил 29 трлн руб., продемонстрировав рост на 26,5% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- На потребительском рынке в декабре 2023 года цены выросли на 0,73% после увеличения на 1,11% в ноябре, при этом по итогам 2023 года инфляция составила 7,42% по сравнению с годовой инфляцией в 7,5%, рассчитанной месяцем ранее;
- По итогам заседания Совета директоров Банка России 15 декабря ключевая ставка была повышена на 100 базисных пунктов, с 15% до 16% годовых;
- Среднее значение курса доллара США в декабре 2023 года выросло до 90,8 руб. после 90,4 руб. месяцем ранее. При этом на конец 2023 года курс доллара составил 89,7 руб. после 88,9 руб. на конец ноября;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-ноября 2023 года упало в 4,4 раза до \$50,5 млрд по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом отрицательное сальдо баланса услуг увеличилось почти на 50% до \$29 млрд;
- Объем золотовалютных резервов России за 2023 год увеличился на 2,8% и по состоянию на 1 января 2024 года составил \$598,6 млрд.

Таблица 9. Долгосрочный прогноз ИПЦ 2030 гг.

Наименование	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.	2029 г.	2030 г.
Индекс потребительских цен	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6

3.1.3. КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ 2024 ГОДА В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ⁹

Аварийное жилье

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

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

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

Земельный налог

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

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

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

Общее имущество в СНТ

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

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

Налог на утраченную недвижимость

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

Отопление в многоэтажках

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

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

Маткапитал

С 1 января 2024 года вступил в силу закон, согласно которому материнский капитал, который граждане чаще всего тратят на улучшение жилищных условий, будет выплачиваться только на детей, получивших гражданство России по рождению. Сейчас получить выплату могут родители с детьми, которые приехали из-за рубежа и получили российский паспорт. С нового года это будет возможно, только если на момент рождения ребенка родители являются гражданами РФ.

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

Также с нового года заработал закон, согласно которому граждане могут получать материнский капитал для реконструкции домов блокированной застройки — таунхаусов и дуплексов. Речь идет о случаях, когда площадь таунхауса можно увеличить за счет разрешенных методов реконструкции, тем самым улучшив жилищные условия. После индексации на 7,5% 1 февраля 2024 года сумма материнского капитала при рождении первенца составит 631 тыс. руб., а при рождении второго ребенка — 833,8 тыс. руб. В 2023 году выдавали сертификат на 586,9 тыс. руб. за первого ребенка и 775,6 тыс. руб. — за второго.

Границы участков

С 1 февраля 2024 года заработает закон, благодаря которому становится возможным устанавливать границы населенных пунктов и территориальных зон, несмотря на пересечение ими границ земельных участков.

Документ упрощает процедуру устранения таких пересечений — для внесения изменений в документы территориального планирования муниципальных образований можно не проводить ни общественные обсуждения, ни публичные слушания. Ожидается, что эти изменения позволят устранить многочисленные ошибки в реестре и приведут к ускорению процедур установления границ населенных пунктов и территориальных зон, что позитивно скажется на сроках подготовки территорий и участков для развития».

Этот же закон сократил срок устранения реестровой ошибки с трех до одного месяца. Кроме того, он позволил Росреестру вносить новые сведения в ЕГРН, если по результатам исправления реестровой ошибки площадь земельного участка увеличится не более чем на 10% или уменьшится не более чем на 5% по сравнению с площадью, сведения о которой содержатся в ЕГРН. Сейчас же Росреестр не может самостоятельно исправить реестровую ошибку, если площадь земельного участка в результате ее исправления отличается от площади, сведения о которой содержатся в ЕГРН, более чем на 5%.

Сельхозземли

С 1 февраля 2024 года вступает в силу закон, согласно которому участки с агролесомелиоративными насаждениями, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, будут предоставляться в аренду без проведения торгов. Нововведение определяет порядок предоставления таких земельных участков без торгов:

- сельскохозяйственной организации в случае осуществления ею сельскохозяйственного производства на смежном земельном участке;
- гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в случае осуществления ими на смежном земельном участке деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства.

Собрание жильцов

С 1 сентября 2024 года заработает закон, согласно которому общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме сможет принять решение о проведении обследования технического состояния дома, включенного в региональную программу капитального ремонта.

В ходе обследования будут подлежать оценке системы инженерно-технического обеспечения дома, в том числе системы электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, а также системы противопожарной защиты. Результаты будут являться основанием для внесения изменений в программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Проведение обследования даст возможность собственникам помещений в многоквартирном доме самостоятельно определять возможность дальнейшей эксплуатации дома, в котором они живут, и принимать решения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества.

Перепланировка жилья

С 1 апреля 2024 года вступает в силу закон, уточняющий понятие перепланировки и ускоряющий перевод жилого помещения в нежилое. Сейчас перепланировкой считается изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменений в техпаспорт. Новый закон уточняет это определение. В документе говорится, что перепланировка помещения в многоквартирном доме — это изменение границ или площади такого помещения или образование новых помещений. Таким образом, согласно нововведению, теперь любое изменение площади помещения признается перепланировкой.

Закон также уточняет сроки подачи документов о перепланировке и реконструкции помещений. Согласно действующему законодательству, завершение перепланировки подтверждается актом приемочной комиссии, который потом должен быть направлен в Росреестр, однако срок для такого направления не был установлен. Новый закон устанавливает срок для утверждения акта — 30 дней. Кроме того, документ устанавливает срок пять рабочих дней для направления органом местного самоуправления информации о переводе помещения из жилого в нежилое или о перепланировке.

Кроме того, 31 декабря 2023 года закончился мораторий на незаконную перепланировку квартир в Москве. С 2024 года штрафы за несогласованную перепланировку возвращаются. Они составят до 2,5 тыс. руб. для физических лиц и до 50 тыс. руб. — для юридических.

Оформление прав на тайные объекты

С 1 мая 2024 года вступят в силу изменения, касающиеся порядка оформления прав на отдельные виды объектов недвижимости. Новые правила регулируют порядок публикации сведений об объекте

недвижимости в ЕГРН, если это может привести к разглашению сведений, составляющих государственную тайну.

Если подлежащие внесению в ЕГРН сведения о режимном объекте могут привести к разглашению гостайны, то в отношении них возможна госрегистрация только права собственности Российской Федерации. В таких случаях договор аренды считается заключенным с момента его подписания сторонами, а права хозяйственного ведения и оперативного управления таким объектом и права постоянного и безвозмездного пользования земельным участком возникают с момента передачи соответствующего имущества.

Тарифы ЖКХ

С июля 2024 года плата за коммунальные услуги увеличится во всех регионах России. Согласно постановлению, со второго полугодия следующего года средний размер повышения платы за коммунальные услуги будет варьироваться в зависимости от региона.

В Москве он составит 11%, в Санкт-Петербурге — 9,8%, в Подмоскowie — 10,7%, Ленинградской области — 10,2%. Больше всего услуги вырастут в цене для жителей Забайкалья — на 15%, Омской области — на 14% и Северной Осетии — на 13,7%. Наименьший рост будет для жителей Хакасии — на 4%, Чукотки и Магаданской области — на 4,9%.

Льготы по оплате коммуналки

С июля 2024 года банки, платежные агенты и операторы почтовой связи не будут брать комиссию при оплате жилищно-коммунальных услуг и пени за их неуплату с граждан, которые нуждаются в социальной поддержке.

Для многих граждан сумма комиссии, которую приходится платить в составе обязательных ежемесячных расходов, «является значимой и представляется несправедливой, поскольку человек стремится соблюдать платежную дисциплину», при этом часть населения не имеет другой возможности оплатить ЖКУ, кроме как обратившись в банк, почтовое отделение или к платежному агенту. Предполагается, что нововведение будет «способствовать защите интересов граждан и приведет к снижению финансовой нагрузки населения».

3.1.4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ В ЯНВАРЕ-НОЯБРЕ 2023.¹⁰

Таблица 10. Основные показатели социально-экономического развития, в % к соответствующему периоду предыдущего года

Показатели	январь-ноябрь 2023 года		январь-ноябрь 2022 года	
	значения	Темп роста, %	значения	Темп роста, %
Экономический рост				
Рост ВРП (оценка), в % к соответствующему периоду предыдущего года	102,8 ¹⁾		100,1 ¹⁾	
Индекс промышленного производства, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	106,1	X	102,5
Объем продукции сельского хозяйства, млрд. руб.	531,4	98,1	572,0	109,7
Объем строительных работ, млрд. руб.	323,3	104,5	297,7	93,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	6 083,0	89,8	6 776,3	120,0
Оборот оптовой торговли, млрд. руб.	3 271,5	121,1	2 927,5	104,9
в том числе по организациям оптовой торговли, млрд. рублей	2 750,0	117,9	2 528,0	109,0
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	2 108,0	106,6	1 889,2	96,7
Оборот общественного питания, млрд. руб.	106,3	102,1	92,4	107,2
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	859,6	101,8	730,0	106,4
Инфляция				
Индекс потребительских цен, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	106,1	X	113,4
Индекс потребительских цен, в % к декабрю предыдущего года	X	107,5	X	110,2
Цены производителей промышленных товаров, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	104,0	X	116,5
Цены производителей промышленных товаров, в % к декабрю предыдущего года	X	108,9	X	107,3
Уровень жизни населения				
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата (оценка), руб.	54 354	115,3	47 141	113,9
Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	108,6	X	100,4
Задолженность по заработной плате, млн. рублей	0,0	-	10,7	30,4
Уровень зарегистрированной безработицы, в % к численности рабочей силы	0,3	X	0,5	X

1) оценка министерства экономики Краснодарского края

¹⁰ Источник информации: <https://neweconomy.krasnodar.ru/activity/makroekonomika/analiz/kk-v-tsifrakh/269488>

Вывод

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

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

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве совместной собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. Жилая недвижимость:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них;
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы).

3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- здания, помещения и сооружения производственно-складского назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи.

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

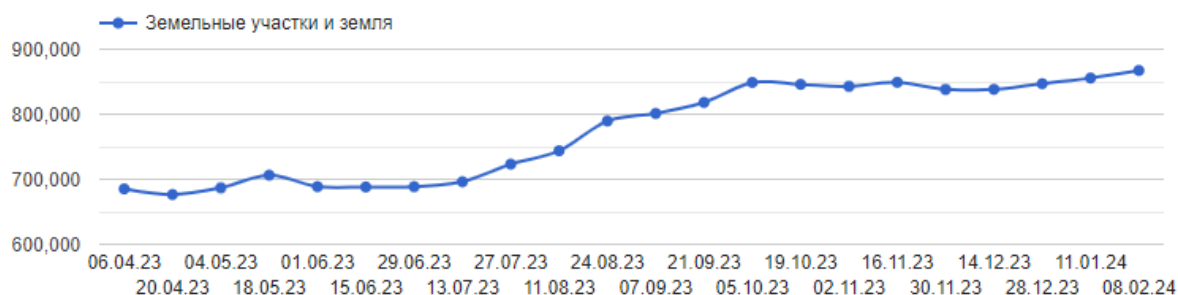
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

На основании изучения предоставленных документов и фотоматериалов установлено, что оцениваемый объект относится к объектам жилой недвижимости и представляет собой загородный жилой дом.

3.3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

3.3.1. ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ¹¹

Цена продажи участков в Краснодарском крае



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 08.02.2024)
Земельные участки и земля (сотку)	867 343 руб.	+ 182 184 руб. За сотку	600 000 ... 112 000 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля за сотку	Изменение
08.02.2024	867343,2	+1.35%
11.01.2024	855655,4	+1.02%
28.12.2023	846951,8	+1.02%
14.12.2023	838277,7	+0%
30.11.2023	838239	-1.3%
16.11.2023	849137,3	+0.74%
02.11.2023	842895,2	-0.36%
19.10.2023	845896,8	-0.35%
05.10.2023	848892	+3.63%
21.09.2023	818113,5	+2.07%
07.09.2023	801204,5	+1.45%
24.08.2023	789604,7	+5.8%
11.08.2023	743779,6	+2.76%

¹¹Источник: <https://krasnodarskiy-kray.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

<https://krasnodarskiy-kray.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-domov/>

Даты	Земельные участки и земля за сотку	Изменение
27.07.2023	723236,5	+3.74%
13.07.2023	696170,2	+1.1%
29.06.2023	688545,1	+0.06%
15.06.2023	688113,7	-0.07%
01.06.2023	688612,1	-2.57%
18.05.2023	706287,65	+2.76%
04.05.2023	686817,2	+1.51%
20.04.2023	676470,4	-1.28%
06.04.2023	685158,9	

Цена продажи домов в Краснодарском крае



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 08.02.2024)
Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках (объект)	15 588 165 руб.	+ 1 713 480 руб. За объект	2 500 000 ... 85 000 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках за объект	Изменение
08.02.2024	15588165,4	-0.75%
11.01.2024	15705612,3	+0.93%
28.12.2023	15559216,8	+1.63%
14.12.2023	15304942,5	+0.79%
30.11.2023	15183368,4	+1.44%
16.11.2023	14965131	+1.55%
02.11.2023	14733882,4	+1.49%
19.10.2023	14513701,8	-1.58%
05.10.2023	14743675,1	+0.48%
21.09.2023	14672607,1	+0.08%
07.09.2023	14660708	+1.25%
24.08.2023	14477020,7	+2.71%
27.07.2023	14085066,1	+2.48%
13.07.2023	13735426,5	+0.86%
29.06.2023	13617626,4	-0.62%
15.06.2023	13701696,5	+1.42%
01.06.2023	13506971,8	+6.05%
18.05.2023	12690137,3	-10.48%
04.05.2023	14020347,7	+2.02%
20.04.2023	13737536,8	-1%
06.04.2023	13874685,3	

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

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

Анализ рынка показал присутствие достаточного количества предложений в районе расположения объекта оценки. В результате проведенного анализа предложений по продаже жилой недвижимости в регионе расположения объекта оценки, Оценщик выявил, следующие предложения:

Таблица 11. Анализ рынка продажи жилых домов

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена за кв. м, руб.	Источник информации
1	Краснодарский край, Абинский р-н, ст-ца Федоровская, ул. Первомайская, д. 27	38,8	1 500 000	38 660	https://www.avito.ru/mingrelskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_349_m_na_uchastke_16_sot._2429347383
2	Краснодарский край, Абинский район, ст-ца Федоровская, ул. Мира, д. 1	59,2	1 700 000	28 716	https://realty.ya.ru/offer/7567098580693108238/#location
3	Краснодарский край, р-н Абинский, с/п Федоровское, ст-ца Федоровская, ул.Южная, д.15	62,6	1 500 000	23 962	https://www.avito.ru/mingrelskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_62_m_na_uchastke_23_sot._3728610285
4	Краснодарский край, Абинский район, станица Федоровская	47	1 980 000	42 128	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_2-komnatnaya_dom_dacha_ploschadyu_47_kv_m_ploschadyu_30_sotok_krasnodarskiy_abinskiy_fedorovskoe_fedorovskaya_prikubanskaya_ul_6885494149/
5	Краснодарский край, Абинский район, Федоровская, ул. Прикубанская	41,5	1 500 000	36 145	https://krasnodar-region.afy.ru/abinskiy-rayon-fedorovskaya/kupit-kottedzh/505669878
6	Краснодарский край, Абинский р-н, Фёдоровское сельское поселение, станица Фёдоровская, Международная ул.	52	2 500 000	48 077	https://www.avito.ru/mingrelskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_52_m_na_uchastke_44_sot._2760443206

Таблица 12. Анализ рынка продажи земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
1	Краснодарский край, р-н Абинский, ст-ца Федоровская, ул. Южная, 9	1 488	500 000	336	https://www.avito.ru/mingrelskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_3611713248
2	Краснодарский край, р-н. Абинский, ст-ца. Федоровская, ул. Южная, д. 2-е	1 485	660 000	444	https://www.avito.ru/mingrelskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2143910791
3	Краснодарский край, р-н Абинский, ст-ца Федоровская, ул. Южная, 54	1 680	600 000	357	https://www.avito.ru/mingrelskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_3583395859
4	Краснодарский край, Абинский р-н, Фёдоровское сельское поселение, станица Фёдоровская, Восточная ул.	1 600	600 000	375	https://www.avito.ru/mingrelskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_2381429578

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
5	Краснодарский край, р-н. Абинский, ст-ца. Федоровская, ул. Южная, д. 2-д	1 493	580 000	388	https://m2.ru/krasnodarskiy-kray/nedvizhimost/prodazha-uchastka-15-sotok-f387113e-fc76-4807-ae6f-afa981b72ef7/
6	Краснодарский край, Абинский р-н, Фёдоровское сельское поселение, станица Фёдоровская, Первомайская ул.	2 700	900 000	333	https://www.avito.ru/mingrelskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._izhs_3039493477

Выводы

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

Таблица 13. Диапазон цен жилых домов

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
38,8-62,6	23 962	48 077	36 281

Таблица 14. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
1485-2700	333	444	372

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

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 2 до 9 месяцев, по данным анализа дат предложений. Исходя из информации, представленной в таблице «Шкала ликвидности» в разделе «7. Анализ ликвидности объекта оценки» настоящего отчета, оцениваемый объект характеризуется низкой степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 5 месяца.

3.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;

- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

3.6. ИНВЕСТИЦИИ В РОССИИ В 2023 ГОДУ И ПРОГНОЗ НА 2024 ГОД.¹²

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

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

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

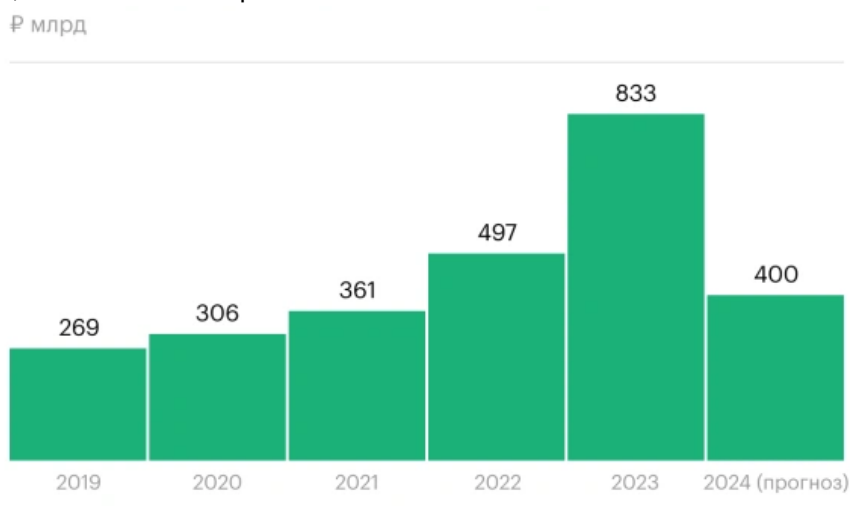


Рисунок 4. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России

Сегменты-лидеры

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

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

Четвертое место разделили складская недвижимость и гостиничная недвижимость, в которые в 2023 году было проинвестировано 53 млрд и 54 млрд руб. — примерно по 6% от общего объема, подсчитали в IBC Real Estate. Причем если инвестиции в склады в 2023 году снизились на 36%, то в гостиницы, наоборот, резко выросли — на 203%. Меньше всего в прошлом году инвесторы вложили

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

в многофункциональные комплексы — примерно 2 млрд руб., что на 94% меньше, чем в 2022-м. Доля этого сегмента в общем объеме оказалась ниже 1%.

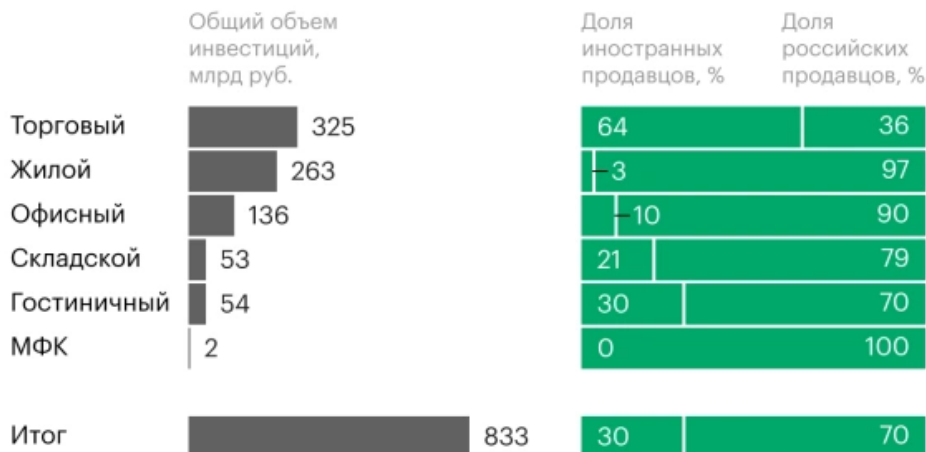


Рисунок 5. Структура инвестиционных сделок по сегментам и продавцам

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



Рисунок 6. География инвестиций

Прогноз на 2024 год

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

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

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

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

3.7. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

- «Справочник оценщика Недвижимости – 2022, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022 г.;

- «Справочник оценщика недвижимости – 2024, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.;

- данные аналитического портала «СтатРиэлт», по состоянию на 01.01.2024 г.

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

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

На разброс цен земельных участков обычно влияют следующие факторы:

- Наличие/отсутствие улучшений;
- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Поправка на торг;
- Категория земли / разрешенное использование;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Удаленность от водных и лесных объектов;
- Общая площадь объекта;
- Снос ветхих зданий, строений и сооружений;
- Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Наличие/отсутствие улучшений

Наличие/отсутствие улучшений на земельном участке может положительно или отрицательно влиять на итоговую рыночную стоимость земельного участка по сравнению с аналогичными незастроенными земельными участками. Если улучшение на земельном участке не советует принципу наиболее эффективного использования, находится в плохом физическом состоянии, или функциональное назначение улучшения не совпадает с видом разрешенного использования земельного участка, или не соответствует объемно-планировочным решениям окружающей застройки

и т.п., то такое улучшение подлежит сносу. При варианте сноса улучшения уменьшение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на снос данного улучшения, с учетом времени на снос.

Если улучшение находится в хорошем физическом состоянии и отвечает всем принципам наиболее эффективного использования пригодном для дальнейшего использования, то увеличение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на строительство данных улучшений, с учетом прибыли предпринимателя (застройщика) за вычетом накопленного износа.

Размер затрат на снос или на строительство определяется исходя из конкретных ситуаций, каких-либо общих диапазонов снижения стоимости на наличие/отсутствие улучшений на земельном участке, как правило, не выделяются. Это связано с тем, что вариации возможных вариантов застройки земельных участков, может исчисляться сотнями. Поэтому, размер поправки на наличие/отсутствие улучшений на земельном участке определяется для каждого конкретного случая индивидуально с указанием источника информации.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

По действующему законодательству предполагаются следующие виды прав на землю:

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

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

По состоянию на дату оценки, наиболее распространённые виды передаваемых прав при купле-продаже земельных участков выступает Право собственности и право аренды как долгосрочное, так и краткосрочное. При сопоставлении земельных участков, имеющих различный объем передаваемых прав при продаже, необходимо учитывать данное различие путем введение поправочных коэффициентов.

Размер поправочных коэффициентов на объем передаваемых прав при продаже земельного участка определяется на основании анализа рынка, общения с экспертами рынка недвижимости и сборников по оценке.

Согласно данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2022, Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 15. *Корректировка на имущественные права*

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

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

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

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

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

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

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

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)

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

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

При необходимости введения поправки по данному параметру, Оценщик использует данные компании «RRG» (<http://rrg.ru/company/about>), где анализируются изменение индекса цен или ретроспективные данные сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Скидка на торг

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

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

Таблица 16. Корректировка на торг

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,94	0,98	0,96
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,99	0,94
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,97	0,92
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,89	0,81
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89

Категория/Разрешенное использование

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

Корректировка по данному ценообразующему параметру, в случае ее необходимости, вводится на основании Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 N 33995).

Согласно данным аналитического сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2022, Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А

Таблица 17. Корректировка на категорию/разрешенное использование

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под коммерческую застройку	под промышленную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под жилую застройку (ЛПХ)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	2,01	3,52	3,73		
	под промышленную застройку	0,50	1,00	1,75	1,85	2,10	2,64
	Под жилую застройку (ИЖС)	0,28	0,57	1,00	1,06	1,20	1,51
	Под жилую застройку (ЛПХ)	0,27	0,54	0,94	1,00	1,14	1,43
	Под жилую застройку (СНТ, дачи)		0,48	0,83	0,88	1,00	1,26
	с/х назначения		0,38	0,66	0,70	0,80	1,00

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

Данная поправка вносится в случае, когда объекты аналоги находятся на различном расстоянии от основных магистралей, или имеется большее количество подъездных путей, что в свою очередь, отражается на их транспортной доступности, и существенным образом влияет на их стоимость. Корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости объектов, расположенных в охраняемых поселках к стоимости объектов, расположенных в не охраняемых поселках. Согласно данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2022, Земельные участки. Часть 1», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

Таблица 18. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,68	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,58	0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54

Удаленность от водных и лесных объектов

Для земельных участков под ИЖС значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость. Применение данной корректировки проводилось на основании данных, указанных в «Справочник оценщика Недвижимости – 2022, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 19. Значение корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоемы, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,21	1,26

Площадь объекта

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

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

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

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

b – коэффициент активности рынка,

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

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

Таблица 20. Корректировка на площадь для земель населенных пунктов

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
млн. человек	0,742	-0,14	$K s = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,698	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,675	-0,18	$K s = (So/Sa)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,656	-0,22	$K s = (So/Sa)^{-0,22}$

Таблица 21. Корректировка на площадь для разных категорий земельных участков

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,613	-0,26	$K s = (So/Sa)^{-0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,688	-0,31	$K s = (So/Sa)^{-0,31}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

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

Снос ветхих зданий, строений и сооружений

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

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

Таблица 22. Размер корректировок на снос ветхих зданий, строений и сооружений

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,78	0,96	0,88

Примечание:

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

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

Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков

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

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

Таблица 23 Корректировка на наличие благоустройства

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,22	1,14
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,05	1,17	1,10
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,06	1,29	1,15
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,13	1,29	1,20
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,14	1,09
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,09	1,04

Наличие коммуникаций

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

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

Таблица 24. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость загородной жилой недвижимости

В рамках анализа рынка Жилых домов были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Поправка на торг;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Удаленность от водных и лесных объектов;
- Общая площадь объекта;
- Наружная (внешняя) отделка фасадов дома;
- Физическое состояние здания;
- Материал стен;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- На наличие мебели;
- Наличие типовых хозяйственных построек;
- Качество отделки;
- Благоустройство участка;
- Обеспеченность земельным участком;
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Наиболее распространенные виды передаваемых прав, на рынке купли-продажи недвижимости, являются:

- - индивидуальная собственность;
- - доля в общей собственности;
- - право требования.

Как правило, объекты-аналоги подбираются полностью сопоставимые по данному параметру с объектом оценки. Если требуется введение поправки по данному фактору, то она определяется индивидуально, исходя из сравниваемых объектов.

Подобранные объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, имеют вид права –собственность. Земельные участки также передаются на праве собственности. Корректировка по данному фактору не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом

по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а не фактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

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

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

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

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

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)

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

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

При необходимости введения поправки по данному параметру, Оценщик использует данные компании «RRG» (<http://rrg.ru/company/about>), где анализируются изменение индекса цен или ретроспективные данные сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Скидка на торг

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

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

Таблица 25. Корректировка на торг

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²
1	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью до <u>100 кв.м.</u> с земельным участком	0,90	0,97	0,94
2	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,87	0,97	0,93
3	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,85	0,95	0,91
4	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,78	0,92	0,86
5	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью до <u>150 кв.м.</u> с земельным участком	0,90	0,98	0,95
6	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью от <u>150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,88	0,98	0,94
7	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,82	0,95	0,90
8	<u>Садовый</u> (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,85	0,95	0,91
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,84	0,97	0,92

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

Данная поправка вносится в случае, когда объекты аналоги находятся на различном расстоянии от основных магистралей, или имеется большее количество подъездных путей, что в свою очередь, отражается на их транспортной доступности, и существенным образом влияет на их стоимость. Корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости объектов, расположенных в охраняемых поселках к стоимости объектов, расположенных в не охраняемых поселках. Согласно данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2024, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

Таблица 26. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Областной центр		1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,87	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,79	0,77	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,66	0,63	0,68
Прочие населенные пункты	0,55	0,52	0,58

Удаленность от водных и лесных объектов

Для объектов жилой недвижимости значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2024, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.»

Таблица 27. Значение корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного на удалении от объектов, повышающих стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного рядом с такими объектами	0,86	0,84	0,87

Общая площадь объекта оценки

Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений.

Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведенной) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь дома, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,732$) выявило коэффициент торможения $n = - 0,14$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a) - 0,14$$

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.

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

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

Физическое состояние здания

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его долгоживущих конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Очевидно, что степень физического износа жилого дома влияет на его потребительские качества и, как следствие, на его рыночную стоимость.

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

Таблица 28. Значение корректировки на физическое состояние здания.

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,92	0,98	0,95
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,73	0,91	0,79
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,33	0,72	0,55
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо слом и новое строительство	0,10	0,29	0,18

Наружная (внешняя) отделка фасадов дома

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки.

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

Таблица 29. Значение корректировки на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены, покрытые высококачественным кирпичом; или каменные оштукатуренные и	1,06	1,08	1,07

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом, блокхаусом			
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,08	1,15	1,11

Материал стен

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на тип, конструкцию, материал стен дома - отношения удельной рыночной стоимости аналогичных домов, отличающихся конструкцией.

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

Таблица 30. Значение корректировки на материал стен.

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно каменные (частично - из легких блоков), с облицовкой или оштукатуренные			1,00
2	Монолитные сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные кирпичные или блочные и с наружной отделкой облицовочными материалами	1,02	1,07	1,04
3	Облегченные здания	Фундамент — каменный. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,90	0,93	0,92
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные	0,72	0,83	0,78
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,60	0,78	0,70

Наличие инженерных коммуникаций

На завершающем этапе строительства жилого дома очень важным моментом является проектирование и разводка систем коммуникаций, которые обеспечивают все жизненно необходимые удобства современного жилья.

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

Таблица 31. Значение корректировки на наличие инженерных коммуникаций

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт" (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,94	0,97	0,96
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина,	0,93	0,95	0,94

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
		насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)			
4	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,89	0,94	0,92
5	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,85	0,93	0,90
6	Угольное, пропановое или пеллетное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,93	0,95	0,94
7	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,92	0,95	0,94
8	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростную или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,98	1,00	0,99

На наличие мебели

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет. Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений индивидуальных домов, аналогичных по параметрам (местоположение и транспортная доступность, тип и этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

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

Таблица 32. Значение корректировки на наличие мебели

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,05	1,03
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,03	1,02

Наличие хозяйственных построек

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

характеристики домовладения и, как следствие, увеличивают стоимость единого объекта недвижимости.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2024, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.»

Таблица 33. Значение корректировки на наличие хоз.построек.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого нет хозяйственных построек к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные (баня, гараж и т. д.),	0,87	0,82	0,92

Качество отделки

Существуют различные уровни отделки (виды ремонта) жилой недвижимости. Проведенный анализ сети Интернет, в частности сайтов строительных организаций, показал, что назначения уровней отделки разнообразны, однако по содержанию можно выделить основные:

- Без внутренней отделки;
- Простая внутренняя отделка;
- Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка;
- Высококачественная внутренняя отделка.

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

Таблица 34. Значение корректировки на качество отделки

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки	Здание со стенами, оконными блоками и наружными дверными блоками, с выровненными стяжкой полами, крышей и кровлей, при наличии систем коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, вентиляция), без инженерного оборудования (котлов, кухонных плит, сантех. приборов, светильников, кондиционеров), без внутренних дверных блоков, без шпатлевки и финишной отделки	0,76	0,81	0,77
2	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпатлёваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование. Отделочные материалы - эконом-класса качества			1,00
3	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,07	1,05
4	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,10	1,18	1,13

Благоустройство участка

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Благоустройство участка (гараж, бассейн, дороги, площадки, тротуар, газон, цветники, теплица, оранжерея, навес, садовые насаждения и кустарники, пруд, клумба, беседка, барбекю и пр.) -

определены как отношение удельных рыночных цен домовладений (земельный участок совместно с домом, всеми постройками и благоустройством) к ценам домовладений с частичным благоустройством участка и окружения при прочих аналогичных условиях.

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

Таблица 35. Значения корректировок на благоустройство

№ п/п	Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения, подъездной дорогой, каменным или стальным забором, воротами, калитками и другими элементами благоустройства (газон, цветники, декоративные деревья, пруд, беседка, спортивная площадка и другие)	1,11	1,17	1,14
2	Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
3	Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,91	0,96	0,93
4	Ухоженный сад, виноградник, занимающие не менее половины общей площади земельного участка	Наличие плодоносящего благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,04	1,08	1,06

Обеспеченность земельным участком

Влияние фактора «обеспеченность земельным участком» имеет немаловажное значение, поскольку площадь земельного участка влияет на стоимость единого объекта.

Величина корректировки на разницу в площади земельного участка определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 м² общей площади здания для единого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$V = \frac{S_{зу}}{S_{строен}}, \text{ где}$$

$S_{зу}$ – площадь земельного участка, м²;

$S_{строен}$ – общая площадь здания, расположенного на земельном участке, м².

Величина V - отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определяется разница коэффициентов V обеспеченности здания земельным участком между Объектом оценки и Объектами аналогами.

3. Полученные величины умножаются на стоимость кв. м земельного участка Объекта оценки.

3.8. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

3.9. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Проанализировав предложения о продаже аналогичных объектов, Оценщик пришел к выводу, что рынок оцениваемой недвижимости (жилой дом с земельным участком как единый объект недвижимости) в рассматриваемой локации – существует. Рассматриваемый сектор рынка можно охарактеризовать как активный. Под активным понимается «рынок, характеризующийся средним уровнем торговой активности, незначительным разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей»¹³.

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

Таблица 36. Диапазон цен жилых домов

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
38,8-62,6	23 962	48 077	36 281

Источник: составлено Оценщиком

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

Проанализировав предложения о продаже аналогичных объектов, Оценщик пришел к выводу, что рынок оцениваемой недвижимости (земельный участок) в рассматриваемой локации – существует. Рассматриваемый сектор рынка можно охарактеризовать как активный. Под активным понимается «рынок, характеризующийся средним уровнем торговой активности, незначительным разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей»¹⁴.

Таблица 37. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
1485-2700	333	444	372

Источник: составлено Оценщиком

¹³ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2024, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.

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

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного

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

Законодательная разрешенность

В соответствии с предоставленными документами, земельный участок имеет разрешенное использование «для ведения личного подсобного хозяйства», категория земель – Земли населенных пунктов.

Представляется маловероятным изменение данного назначения. Данное назначение подразумевает размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных¹⁵.

Физическая осуществимость

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

Земельный участок, площадью 2373 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Абинский, ст-ца Федоровская, ул. Южная, 8, с кадастровым номером: 23:01:0202037:2, имеет хороший подъезд, на участок заведены коммуникации: Электроснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение на участке.

На участке размещен жилой дом. Земельный участок имеет достаточную площадь для размещения и эксплуатации подобных объектов.

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

Финансовая оправданность

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

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

Максимальная эффективность

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

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

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

Наиболее эффективное использование участка с улучшениями

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Это должен быть такой вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

Законодательная разрешённость

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения земельного кодекса.

Физическая осуществимость

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

В ходе анализа предоставленной документации и изучения фотоматериалов, предоставленных заказчиком, было выявлено, что в настоящее время жилой дом может использоваться по назначению. Объект недвижимости пригоден для дальнейшей эксплуатации.

Оценщик считает, что использование улучшений в текущем варианте является эффективным.

Финансовая оправданность

Текущее использование объектов недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость.

Объект оценки находится в удобном по транспортной доступности месте. Единственно возможным и наиболее вероятным способом использования является проживание в жилом доме.

Максимальная эффективность

Расчет максимальной доходности Объекта оценки возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Таким образом, по мнению Оценщика, наилучшее и наиболее эффективное использование среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – текущее использование в качестве жилого дома.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

5.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

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

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достоверности, надежности и существенности для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

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

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

Согласно п.1 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»,

утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 16.04.2022 г. №200, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки. Не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

5.2.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

<http://www.cian.ru>

<http://www.avito.ru/>

<http://www.domofond/>

<http://rosrealt.ru>

<http://www.invst.ru>

<http://kupizemli.ru>

<http://www.kvmeter.ru>

<http://www.mega-realty.ru>

<http://www.beboss.ru/>

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его рыночную стоимость.

Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения рыночной стоимости, при этом в рамках сравнительного подхода будет использован метод сравнительного анализа.

5.2.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Анализ рынка загородной недвижимости Краснодарского края показал, что на земельном рынке достаточно объектов, аналогичных оцениваемому, поэтому Оценщик счел целесообразным применение метода сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка, как наиболее показательный и наиболее отражающий стоимость данного рода объектов.

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод сравнения продаж является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по условиям продажи, времени продажи, местоположению, физическим характеристикам;
- корректировка цен продаж или цен предложений на продажу по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости земельного участка является одним из этапов определения рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Информация о ценах сделок купли-продажи является коммерческой тайной, и обычно не разглашается. Оценщик не смог получить информацию относительно цен сделок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому.

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

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости:

<http://realty.dmir.ru/>

<https://www.cian.ru>

<http://www.domofond.ru/>

<http://www.avito.ru/>

<http://www.roszem.ru/>

<http://www.restate.ru/>

Допущение:

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

Реальные объекты отличаются от указанной «нормы», но в настоящих условиях выбор аналогов и расчет производится по данным усредненных параметров.

В расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом не принимались элементы

(факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость оцениваемого объекта. Расчет оцениваемого земельного участка производится как для условно свободного от улучшений.

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже земельных участков, расположенных в Краснодарском крае в районе расположения оцениваемого объекта.

Обоснование выбора единицы сравнения

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

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

Можно выделить несколько основных критериев выбора единицы сравнения:

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

Формирование репрезентативной выборки

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

Анализируя рынок земельных участков в Краснодарском крае, Оценщик отобрал 4 аналога, наиболее сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим параметрам, информацию по которым удалось подтвердить в телефонных опросах продавцов.

Обоснование выбора/отказа от использования в качестве аналога

Из выборки аналогов, представленной выше, для расчета принимаются аналоги, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки. Для расчета не используются аналоги, отобранные по критериям:

- стоимость которых выпадает из общего ряда стоимости предложений (экстремумы);
- имеют существенные отличия в ценообразующих параметрах с объектом оценки;
- не имеют подтвержденной с помощью интервьюирования информации, представленной в тексте объявления.

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверил, уточнил и дополнил информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, состояние мест общего пользования и отделки и пр.). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что такая информация, как правило, изменяется со временем.

Таблица 38. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	край Краснодарский, р-н Абинский, ст-ца Федоровская, ул. Южная, 8	Краснодарский край, р-н Абинский, ст-ца Федоровская, ул. Южная, 9	Краснодарский край, р-н Абинский, ст-ца Федоровская, ул. Южная, 54	Краснодарский край, Абинский р-н, Фёдоровское сельское поселение, станица Фёдоровская, Восточная ул.	Краснодарский край, р-н. Абинский, ст-ца. Федоровская, ул. Южная, д. 2-д
Кадастровый номер ¹⁶	23:01:0202037:2	23:01:0202040:1014	23:01:0202035:1353	-	23:01:0202037:1027
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Площадь земельного участка, кв. м	2 373	1488	1680	1600	1493
Ветхие строения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	личное подсобное хозяйство	для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальные жилые дома	для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
Благоустройство	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен
Коммуникации ¹⁷	Электроснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение на участке	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Источник информации	Данные предоставлены заказчиком	https://www.avito.ru/mingrels-kaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3611713248	https://www.avito.ru/mingrels-kaya/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_3583395859	https://www.avito.ru/mingrels-kaya/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_2381429578	https://m2.ru/krasnodarskiy-kray/nedvizhimost/prodazha-uchastka-15-sotok-f387113e-fc76-4807-ae6f-afa981b72ef7/
Цена предложения, руб.	-	500 000	600 000	600 000	580 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	336	357	375	388
Дата предложения	20.02.2024	31.01.2024	11.02.2024	02.02.2024	17.02.2024
Комментарии	-	Данные о стоимости, наличии строений на участке, наличии коммуникаций уточнены в результате телефонных переговоров. Данные о площади, виде права, ври уточнены публичной кадастровой карты	Данные о стоимости, наличии строений на участке, наличии коммуникаций уточнены в результате телефонных переговоров. Данные о площади, виде права, ври уточнены публичной кадастровой карты	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, ври уточнены в результате телефонных переговоров	Данные о стоимости, наличии строений на участке, наличии коммуникаций уточнены в результате телефонных переговоров. Данные о площади, виде права, ври уточнены публичной кадастровой карты

¹⁶ Согласно данным Росреестра (см. Приложение)

¹⁷ Информация уточнена в результате телефонных переговоров

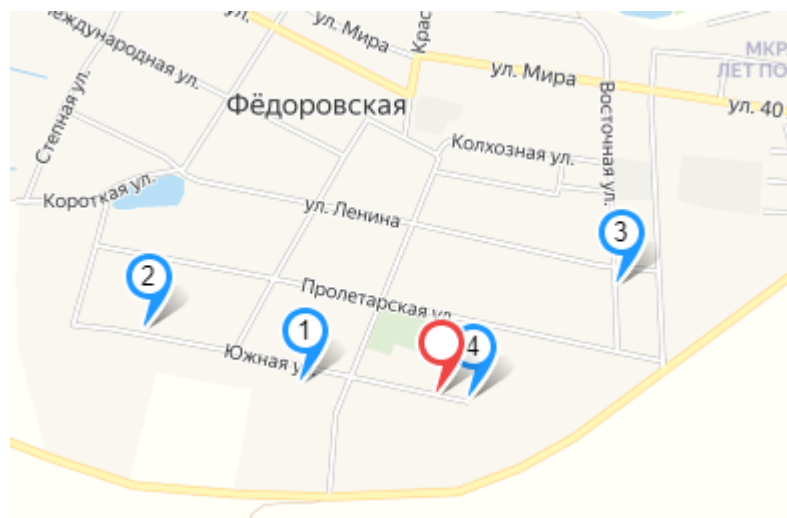


Рисунок 7. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Краснодарского края (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- Поправка на торг;
- Общая площадь;
- Наличие инженерных коммуникаций;

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

- Снос ветхих зданий, строений и сооружений;
- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Категория земли / разрешенное использования;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков;
- Удаленность от водных объектов;
- Наличие/отсутствие улучшений;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка.

Скидка на торг

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

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

Таблица 39. Корректировка на торг

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,94	0,98	0,96
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,99	0,94
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,97	0,92
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,89	0,81
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89

Примечание:

Коэффициент корректировки составляет **0,940**.

Площадь объекта

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

$$C = b * S^n$$

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

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

b – коэффициент активности рынка,

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

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

Таблица 40. Корректировка на площадь для земель населенных пунктов

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
млн. человек	0,742	-0,14	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,698	-0,15	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,675	-0,18	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,656	-0,22	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,22}$

Таблица 41. Корректировка на площадь для разных категорий земельных участков

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,613	-0,26	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,688	-0,31	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,31}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

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

Таблица 42. Расчет поправки на общую площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв.м	2 373	1 488	1 680	1 600	1 493
Уравнение зависимости	$y = (S_o/S_a)^{\Lambda-0,22}$				
Корректировка на площадь	-	0,902	0,927	0,917	0,903

Наличие инженерных коммуникаций

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

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

Таблица 43. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Таблица 44. Расчет поправки на наличие инженерных коммуникаций

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Коммуникации	Электроснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение на участке	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на коммуникации	-	1,191*	1,191	1,191	1,191

* =1,03*1,04*1,02*1,09

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

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n -го аналога.

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

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

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

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

Таблица 45. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб.	-	500 000	600 000	600 000	580 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	336	357	375	388
Корректировка на имущественные права					
Вид передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	336	357	375	388
Корректировка на условия финансирования					
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	336	357	375	388
Корректировка на условия продажи (предложения)					
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	336	357	375	388
Корректировка на условия рынка					
Дата предложения	20.02.2024	31.01.2024	11.02.2024	02.02.2024	17.02.2024
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	336	357	375	388
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,940	0,940	0,940	0,940
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	316	336	353	365
Корректировка на вид использования					
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	личное подобное хозяйство	для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальные жилые дома	для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	316	336	353	365
Характеристики месторасположения объекта					
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	316	336	353	365
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	316	336	353	365
Корректировка на различие физических характеристик					

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	2 373	1 488	1 680	1 600	1 493
Корректировка на площадь	-	0,902	0,927	0,917	0,903
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	285	311	324	330
Ветхие строение	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Благоустройство	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	285	311	324	330
Коммуникации	Электроснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение на участке	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на коммуникации	-	1,191	1,191	1,191	1,191
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	339	370	386	393
Коэффициент вариации	6%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – до 10%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,2430	0,2605	0,2535	0,2430
Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м		372			
Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м		2 373			
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается		882 756			
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается (округленно)		883 000			

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Земельного участка, площадью 2373 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Абинский, ст-ца Федоровская, ул. Южная, 8, с кадастровым номером: 23:01:0202037:2, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 20.02.2024 округленно составляет¹⁸:

883 000 (Восемьсот восемьдесят три тысячи) рублей, НДС не облагается

¹⁸ Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.

5.2.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже жилых домов, расположенных в Краснодарском крае, в районе расположения оцениваемого объекта.

Обоснование выбора единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом¹⁹. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки. Согласно обычаям делового оборота, на рынке жилой недвижимости измерение стоимости жилых домов, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м общей площади, в связи с чем оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

Формирование репрезентативной выборки

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

Анализируя рынок жилой недвижимости в Краснодарском крае, Оценщик отобрал 4 аналога, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, информацию по которым удалось подтвердить в телефонных опросах продавцов.

Обоснование выбора/отказа от использования в качестве аналога

Из выборки аналогов, представленной выше, для расчета принимаются аналоги, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки. Для расчета не используются аналоги, отобранные по критериям:

- стоимость которых выпадает из общего ряда стоимости предложений (экстремумы);
- имеют существенные отличия в ценообразующих параметрах с объектом оценки;
- не имеют подтвержденной с помощью интервьюирования информации, представленной в тексте объявления.

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверил, уточнил и дополнил информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, состояние мест общего пользования и отделки и пр.). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что такая информация, как правило, изменяется со временем.

¹⁹ Источник информации: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаянгов. М.: КноРус, 2010. С. 477.

Таблица 46. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Характеристики месторасположения объекта					
Местоположение	Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст.Федоровская, ул.Южная, д.8	Краснодарский край, Абинский р-н, ст-ца Федоровская, ул. Первомайская, д. 27	Краснодарский край, Абинский район, ст-ца Федоровская, ул. Мира, д. 1	Краснодарский край, Абинский район, станица Федоровская	Краснодарский край, Абинский район, Федоровская, ул. Прикубанская
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Кадастровый номер здания	23:01:0202037:1017	23:01:0202017:1369	23:01:0202027:1011	-	-
Кадастровый номер земельного участка	23:01:0202037:2	23:01:0202017:40	23:01:0202020:45	-	-
Состав передаваемых прав на объект					
Вид права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики					
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Общая площадь, кв. м	61,6	38,8	59,2	47	41,5
Площадь земельного участка, кв. м	2373	1537	900	3000	1200
Коэффициент обеспеченности ЗУ	0,026	0,025	0,066	0,016	0,035
Физическое состояние здания	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Фасады с простой отделкой (среднее значение)	Фасады с простой отделкой (среднее значение)	Фасады с простой отделкой (среднее значение)	Фасады с простой отделкой (нижняя граница)	Фасады с простой отделкой (среднее значение)
Материал стен	Из прочих материалов	Из прочих материалов	Деревянные	Из прочих материалов ²⁰	Из прочих материалов ²⁰
Наличие коммуникаций ²⁰	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: газовое; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: газовое; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: печное; газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: печное; газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: печное; газоснабжение: нет
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Качество отделки	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
Экономические характеристики					
Назначение объекта	Жилое	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Текущее использование	Жилое	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Прочие характеристики					

²⁰ Информация уточнена в результате телефонных переговоров

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Благоустройство участка	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное
Наличие мебели	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Хоз. Постройки на участке	Хоз. Постройки на участке	Хоз. Постройки на участке	Хоз. Постройки на участке	Хоз. Постройки на участке
Стоимостные характеристики					
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	1 500 000	1 700 000	1 980 000	1 500 000
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	38 660	28 716	42 128	36 145
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации					
Дата предложения	Данные, предоставленные Заказчиком	25.01.2024	16.02.2024	20.02.2024	20.02.2024
Контактная информация		8 918 260 56 90	8 965 459 80 44	+7 (958) 469-33-20	+7 (962) 765-55-02
Источник информации		https://www.avito.ru/mingrelnskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_349_m_na_uchastke_16_sot._2429347383	https://realty.ya.ru/offer/7567098580693108238/#location	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_2-komnatnaya_dom_dacha_ploschadyu_47_kv_m_ploschadyu_30_sotok_krasnodarskiy_abinskiy_fedorovskoe_fedorovskaya_prikubanskaya_ul_6885494149/	https://krasnodar-region.afy.ru/abinskiy-rayon-fedorovskaya/kupit-kottedzh/505669878
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров		В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.

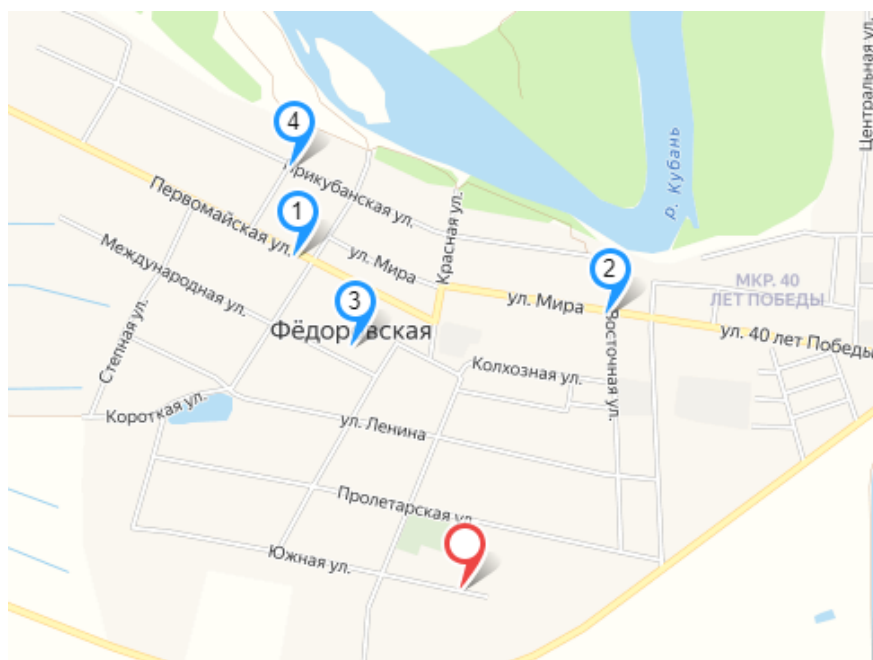


Рисунок 8. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Краснодарского края (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется):

- Поправка на торг;
- Общая площадь;
- Наружная (внешняя) отделка фасадов дома;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Обеспеченность земельным участком.

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

- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Удаленность от водных и лесных объектов;
- Физическое состояние здания;
- Материал стен;
- Наличие мебели;
- Наличие типовых хозяйственных построек;
- Качество отделки;
- Благоустройство участка;

Скидка на торг

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

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

Таблица 47. *Корректировка на торг*

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²
1	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,90	0,97	0,94
2	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,87	0,97	0,93
3	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,85	0,95	0,91
4	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,78	0,92	0,86
5	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,90	0,98	0,95
6	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,88	0,98	0,94
7	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,82	0,95	0,90
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,85	0,95	0,91
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,84	0,97	0,92

Коэффициент корректировки составляет **0,940**.

Общая площадь объекта оценки

Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений.

Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведенной) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь дома, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,732$) выявило коэффициент торможения $n = - 0,14$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,14}$$

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.

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

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

Таблица 48. *Расчет поправки на общую площадь*

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв. м	61,6	38,8	59,2	47	41,5
Формула	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,14}$				
Коэффициент корректировки	-	0,937	0,994	0,963	0,946

Наружная (внешняя) отделка фасадов дома

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки.

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

Таблица 49. Значение корректировки на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены, покрытые высококачественным кирпичом; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом, блокхаусом	1,06	1,08	1,07
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,08	1,15	1,11

Таблица 50. Расчет поправки на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Фасады с простой отделкой (среднее значение)	Фасады с простой отделкой (среднее значение)	Фасады с простой отделкой (среднее значение)	Фасады с простой отделкой (нижняя граница)	Фасады с простой отделкой (среднее значение)
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,009*	1,000

* =1,07/1,06

У объекта-аналога №3 фасад дома без финишной отделки. На основании этого оценщиком было принято решение корректирующий коэффициент принять как отношение среднего значения к нижней границе интервала.

Наличие инженерных коммуникаций

На завершающем этапе строительства жилого дома очень важным моментом является проектирование и разводка систем коммуникаций, которые обеспечивают все жизненно необходимые удобства современного жилья.

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

Таблица 51. Значение корректировки на наличие инженерных коммуникаций

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт" (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,94	0,97	0,96
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподдачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,93	0,95	0,94
4	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,89	0,94	0,92

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
5	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,85	0,93	0,90
6	Угольное, пропановое или пеллетное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,93	0,95	0,94
7	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,92	0,95	0,94
8	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,98	1,00	0,99

Таблица 52. Расчет поправки на наличие инженерных коммуникаций

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие коммуникаций	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: газовое; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: газовое; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: печное; газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: печное; газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: печное; газоснабжение: нет
Коэффициент коммуникаций	1,206 (=1/0,98*1/0,94*1/0,9)	1,206 (=1/0,98*1/0,94*1/0,9)	1,155 (=1/0,98*1/0,94*1/0,94)	1,155 (=1/0,98*1/0,94*1/0,94)	1,155 (=1/0,98*1/0,94*1/0,94)
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,044	1,044	1,044

Обеспеченность земельным участком

Влияние фактора «обеспеченность земельным участком» имеет немаловажное значение, поскольку площадь земельного участка влияет на стоимость единого объекта.

Величина корректировки на разницу в площади земельного участка определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 м² общей площади здания для единого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$V = \frac{S_{зу}}{S_{строен}}, \text{ где}$$

$S_{зу}$ – площадь земельного участка, м²;

$S_{строен}$ – общая площадь здания, расположенного на земельном участке, м².

Величина V - отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определяется разница коэффициентов V обеспеченности здания земельным участком между Объектом оценки и Объектами аналогами.

3. Полученные величины умножаются на стоимость кв. м земельного участка Объекта оценки.

Таблица 53. Расчет поправки на обеспеченность земельным участком

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь зу, кв. м	2373	1537	900	3000	1200
Площадь зданий, кв. м	61,6	38,8	59,2	47	41,5
Отношение площади земельного участка к площади зданий и сооружений	38,52	39,61	15,20	63,83	28,92
Отклонение	-	-1,09	23,32	-25,31	9,60
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв. м	237				
Корректировка, руб./кв. м	-	-405	8 675	-9 415	3 571

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 54. Расчет рыночной стоимости единого объекта

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	38 660	28 716	42 128	36 145
Корректировка на имущественные права					
Вид права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	38 660	28 716	42 128	36 145
Корректировка на условия финансирования					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	38 660	28 716	42 128	36 145
Корректировка на условия продажи (предложения)					
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	38 660	28 716	42 128	36 145
Корректировка на условия рынка					
Дата предложения	20.02.2024	25.01.2024	16.02.2024	20.02.2024	20.02.2024
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,940	0,940	0,940	0,940
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	36 340	26 993	39 600	33 976
Корректировка на вид использования					
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Назначение объекта	Жилое	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	36 340	26 993	39 600	33 976
Характеристики месторасположения объекта					
Местоположение	Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст.Федоровская, ул.Южная, д.8	Краснодарский край, Абинский р-н, ст-ца Федоровская, ул. Первомайская, д. 27	Краснодарский край, Абинский район, ст-ца Федоровская, ул. Мира, д. 1	Краснодарский край, Абинский район, станица Федоровская	Краснодарский край, Абинский район, Федоровская, ул. Прикубанская
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	36340	26993	39600	33976
Корректировка на различие физических характеристик					
Общая площадь, кв. м	61,6	38,8	59,2	47	41,5
Коэффициент корректировки	-	0,937	0,994	0,963	0,946
Физическое состояние здания	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Фасады с простой отделкой (среднее значение)	Фасады с простой отделкой (среднее значение)	Фасады с простой отделкой (среднее значение)	Фасады с простой отделкой (нижняя граница)	Фасады с простой отделкой (среднее значение)
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,009	1,000
Материал стен	Из прочих материалов	Из прочих материалов	Деревянные	Из прочих материалов	Из прочих материалов
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Наличие коммуникаций	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: газовое; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: газовое; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: печное; газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: печное; газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: печное; газоснабжение: нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,044	1,044	1,044
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Хоз. Постройки на участке	Хоз. Постройки на участке	Хоз. Постройки на участке	Хоз. Постройки на участке	Хоз. Постройки на участке
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Наличие мебели	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Благоустройство участка	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Качество отделки	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	34051	28012	40171	33556
Площадь земельного участка, кв. м	2373	1537	900	3000	1200
Коэффициент корректировки	-	-405	8675	-9415	3571
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	33646	36687	30756	37127
Коэффициент вариации	9%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – до 10%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,4539	0,1478	0,1629	0,2354
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м	34 444				
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	2 121 750				
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается (округленно)	2 122 000				
Стоимость улучшений земельного участка (жилой дом), полученная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	1 239 000				

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Единого объекта (жилой дом с кадастровым (условным) номером 23:01:0202037:1017 и Земельного участка с кадастровым номером: 23:01:0202037:2) расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст.Федоровская, ул.Южная, д.8, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 20.02.2024 округленно составляет²¹:

2 122 000 (Два миллиона сто двадцать две тысячи) рублей, НДС не облагается

²¹ Согласно ст. 149 пункт 3 подпункт 22 НК РФ операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей них не являются объектом налогообложения по НДС

5.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

5.4.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 55. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для единого объекта

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок, площадью 2373 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Абинский, ст-ца Федоровская, ул. Южная, 8, с кадастровым номером: 23:01:0202037:2 Жилой дом, назначение: жилое, площадью 61,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст.Федоровская, ул.Южная, д.8, с кадастровым номером: 23:01:0202037:1017	Не применялся	2 122 000	Не применялся

Таблица 56. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для земельного участка

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок, площадью 2373 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Абинский, ст-ца Федоровская, ул. Южная, 8, с кадастровым номером: 23:01:0202037:2	Не применялся	883 000	Не применялся

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

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

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

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

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

Таблица 57. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости единого объекта

Единый объект недвижимости		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	2 122 000	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	2 122 000	

Таблица 58. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости жилого дома

Жилой дом, назначение: жилое, площадью 61,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст.Федоровская, ул.Южная, д.8, с кадастровым номером: 23:01:0202037:1017		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	1 239 000	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	1 239 000	

Таблица 59. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка

Земельный участок, площадью 2373 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Абинский, ст-ца Федоровская, ул. Южная, 8, с кадастровым номером: 23:01:0202037:2		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	883 000	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	883 000	

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом допустимого округления составляет²²:

Таблица 60. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	2 122 000 (Два миллиона сто двадцать две тысячи) рублей
в том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 2373 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Абинский, ст-ца Федоровская, ул. Южная, 8, с кадастровым номером: 23:01:0202037:2	883 000 (Восемьсот восемьдесят три тысячи) рублей
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 61,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст.Федоровская, ул.Южная, д.8, с кадастровым номером: 23:01:0202037:1017	1 239 000 (Один миллион двести тридцать девять тысяч) рублей

²² Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации жилых домов и земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.

7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Таблица 61. Шкала ликвидности²³

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

Таблица 62. Сроки экспозиции загородной недвижимости²⁴

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²
1	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>до 100 кв.м.</u> с земельным участком	2	9	5
2	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	3	12	6
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	5	17	9
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	10	30	20
5	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>до 150 кв.м.</u> с земельным участком	1	8	4
6	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	1	9	5
7	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	10	18	14
8	Садовый участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	1	9	4
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	2	9	5

Примечания:

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 2 до 9 месяцев, по данным анализа дат предложений. Исходя из информации, представленной в таблице «Шкала ликвидности» в разделе «7. Анализ ликвидности объекта оценки» настоящего отчета, оцениваемый объект характеризуется низкой степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 5 месяца.

²³ Источник информации: Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.)

²⁴ <https://statrielt.ru/>

8. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно статье 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ: «под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества».

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

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

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

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

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

$$V_L = V_m \times k_L = \frac{V_m}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} \times K_e, \text{ где:}$$

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

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости** V_m согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчетам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта недвижимости, составляет **2 122 000 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции** t_r – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества, определенного Оценщиком ранее как ликвидного с низким показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **5 месяцам.**

- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции** t_f - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию, на оценку и составляет **3 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования** $t_d = t_r - t_f = 5 - 3 = 2 \text{ месяц} = 0,167 \text{ года}$.
- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки** дисконта i , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, что составляет **16,0%** (https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/).
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным **12**.
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента K_e , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **среднее**, степень специализации объекта оценки - **незначительная**. В соответствии со следующей таблицей (*источник - Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции», Украина, Консалтинговая группа «Каупервуд», 2003*) коэффициент K_e , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость, будет равен **0,85**.

Таблица для определения коэффициента K_e

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

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

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

$$k_l = \frac{0,85}{\left(1 + \frac{0,160}{12}\right)^{0,167 * 12}} = 0,83$$

- Девятым, заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости путём умножения рыночной стоимости объекта V_m на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта k_l :

$$2\,122\,000 \times 0,83 = 1\,761\,260$$

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

1 761 000 (Один миллион семьсот шестьдесят одна тысяча) рублей

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 63. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки²⁵.

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	2 122 000 (Два миллиона сто двадцать две тысячи) рублей
Ликвидационная стоимость, руб.	1 761 000 (Один миллион семьсот шестьдесят одна тысяча) рублей
В том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 2373 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Абинский, ст-ца Федоровская, ул. Южная, 8, с кадастровым номером: 23:01:0202037:2	883 000 (Восемьсот восемьдесят три тысячи) рублей
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 61,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст.Федоровская, ул.Южная, д.8, с кадастровым номером: 23:01:0202037:1017	1 239 000 (Один миллион двести тридцать девять тысяч) рублей

Объектом оценки является земельный участок и расположенный на нем жилой дом, которые оцениваются как единый прочно связанный объект недвижимости. Продажа их по отдельности не целесообразна и невозможна.

Объект оценки оценивался свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества.

Если не указано иначе, оценщик исходил из того, что не существует фактов нарушений действующего законодательства, касающегося объекта оценки.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

• Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг.

• Мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.

• В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»).

Отчёт утвердил Руководитель клиентского сервиса, действующий на основании доверенности №23-2/08 от 01.08.2023

О.В. Ходаева

Оценку выполнил, и подготовил отчёт оценщик

Е.А. Прокопенко

²⁵ В соответствии с п. 2 ст. 146 НК РФ «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости величина НДС не применима.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действ. ред.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г., с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СФСО».
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
- Болдырев В.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1998.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. проф. В.М. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Сивец С.А., Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости: Учебно-практическое пособие для оценщиков. Запорожье: Полиграф, 2003. 220 с.
- Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: Радио и связь, 1993.
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2022, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022 г.;
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2022, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022 г.;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2024, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.;
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные интернет-ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.irr.ru, www.russianrealty.ru, <http://realty.dmir.ru>, www.realto.ru, www.incom.ru, <http://orsn.rambler.ru> и др.

11. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

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

11.1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Жилой дом

(наименование объекта недвижимости)

Жилой дом

(вид объекта недвижимости)

Адрес (местоположения) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Краснодарский край	
Район	Абинский	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	Станица
	Наименование	Федоровская
Улица (проспект, переулок и т. д.)	Тип	улица
	Наименование	Южная
Номер дома	8	
Номер корпуса		
Номер строения	-	
Литера	-	
Иное		

Технический паспорт составлен по состоянию на 20 ноября 2022 года

Кадастровый инженер
М. П.



(Дьячков Е. А.)

(Фамилия И. О.)

Данный технический паспорт не является основанием для проведения технического учета и технической инвентаризации - постановление правительства РФ № 546 от 27.06.2013г.

I. Сведения о принадлежности

№ П.П.	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по Уставу	вид права	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	Жук Анастасия Георгиевна	Собственность № 23-01-0202037:1017-23/248/2021-9 от 29.06.2021	Весь

II. Экспликация площади Жилого дома

1	2	3	4	5	В т.ч. Площадь				10	11	12
					6	из нсе		9			
						7	8				
Общая площадь					дом	жилая	подсобная	лоджий, балконов, террас, веранд	Высота помещений по вн. обмеру	Самовольно переоборуд. площадь	Примечание
	1	Кухня	11,7	11,7	11,7		11,7		2,50		
	2	Сан.Узел	4,0	4,0	4,0		4,0		2,50		
	3	Жилая	12,9	12,9	12,9	12,9			2,70		
	4	Жилая	9,2	9,2	9,2	9,2			2,70		
	5	Гостинная	23,8	23,8	23,8		23,8		2,70		
Итого с холодными помещениями:				61,6	61,6	22,1	39,5				

Подпись: _____
 Печать: _____

III. Техническое описание жилого дома

Год постройки здания 1960 . Этажность - 1. Фактический износ 43%

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2
1. Наружные стены (материал)	Прочее
2. Перегородки (материал)	Прочее
3. Перекрытия (материал)	Деревянные
4. Полы: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной г) в других помещениях	Деревянные Деревянные Плитка
5. Проемы	оконные
	дверные
	2-й стеклопакет
	Простые
6. Отделка стен: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной г) в других помещениях	Окрашено Окрашено Плитка Окрашено
7. Отделка потолков: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной г) в других помещениях квартиры	
8. Вид отопления	Автономное
9. Наличие: а) водоснабжения б) электроснабжения (тип проводки) в) канализации г) горячего водоснабжения д) ванн или душа, сауны или бассейна е) лоджий или / и балконов з) Электроплита и) лифт к) мусоропровод л) вентиляция	да да да да да да да

Кадастровый инженер

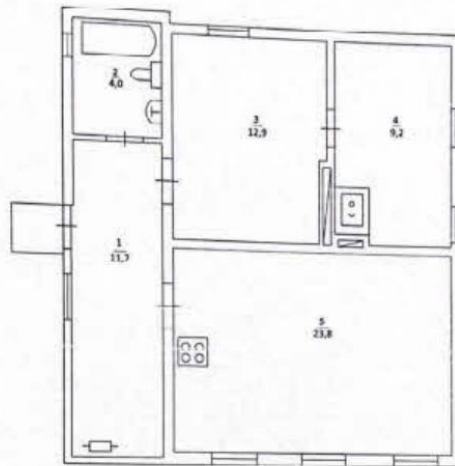
М.П.



(Дьячков. Е. А.)

Поэтажный план

1 этаж



Кадастровый инженер		Поэтажный план		
		Лист	1	
		Листов	1	
		Краснодарский край, Абинский район, ст. Федоровская, ул. Южная, д. 8	Масштаб	1:200

Ситуационный план



дластровый инженер		Ситуационный план		
		Краснодарский край, Абинский район, ст. Федоровская, ул. Южная, д. 8	Лист	1
			Листов	1
		Масштаб	1:200	

Акт проверки недвижимого имущества от 09.02.2024г.

Акт проверки недвижимого имущества

Дата проверки «09» февраля 2024 г.

Мы, представитель, ПАО Сбербанк: Иванова Надежда Александровна, и

Заемщик/залогодатель: Жук Аркадий Александрович (не присутствовал на осмотре), финансовый управляющий должника – Хисамутдинов Тимур Мяскутович (не присутствовала на осмотре), составили настоящий Акт проверки имущества, принадлежащего Жук Аркадию Александровичу предоставленного в залог ПАО Сбербанк.

Общая информация:

Договор	кредитный договор №1678582 от 01.06.2023 (Залог недвижимости)
Вид имущества	- Жилой дом, площадью 61,6 кв.м., кадастровый номер 23:01:0202037:1017, - земельный участок площадью 2373 кв.м., кадастровый номер 23:01:0202037:2
Адрес нахождения/хранения	Краснодарский край, Абинский район, ст. Федоровская, ул. Южная, д.8
Вид права пользования площадями по месту нахождения/хранения заложенного имущества	Собственность
Идентификация имущества	-

Информация о результатах проверки имущества и выявленных нарушениях:

Контроль права собственности на заложенное имущество	Выписка из ЕГРН от 23.11.2023
Контроль фактического наличия имущества	В наличии,
Контроль состояния и условий хранения/эксплуатации/ содержания имущества	-
Контроль наличия обременений	Выписка из ЕГРН от 23.11.2023
Дополнительная информация	-

Подписи сторон:

Представитель ПАО Сбербанк:



Залогодатель:

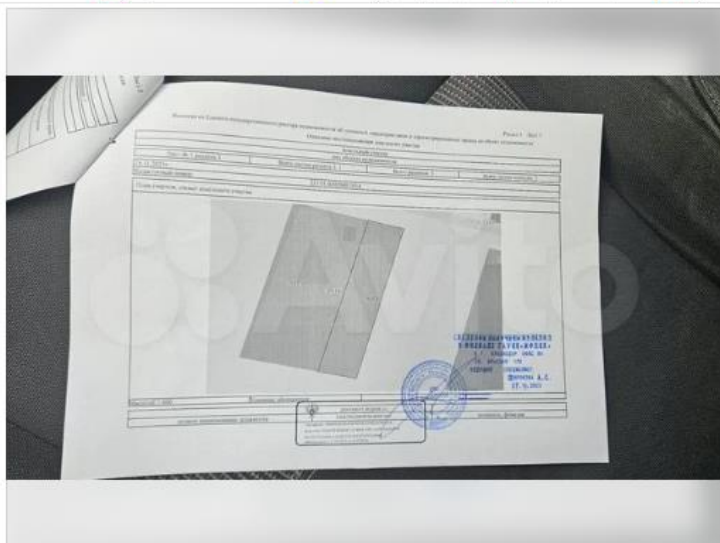


Дата подписания 09.02.2024

Объект аналог № 1 для оцениваемого земельного участка

https://www.avito.ru/mingrelskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3611713248

Ключевая ставка | Архив бесплатно | Конструктор карт | Яндекс.Карты | Публичная кадастр | Определение обь | статриелт



Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Краснодарский край, Абинский р-н, Фёдоровское сельское поселение, станица Фёдоровская, Южная ул.

[Показать карту](#)

500 000 ₽

33 333 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 988 966-46-03

[Написать сообщение](#)

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей

Агентство
На Авито с июля 2012

[Документы проверены](#)

11 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

https://www.avito.ru/mingrelskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3611713248

Ключевая ставка | Архив бесплатно | Конструктор карт | Яндекс.Карты | Публичная кадастр | Определение обь | статриелт | Отч

Описание

Продаю земельный участок 15 соток в ст. Фёдоровская.

Участок вычещен и готов к строительству.

Участок отмежеван.

Есть и другие участки.

Могу построить для вас дом по вашим пожеланиям.

Помогу открыть ипотеку под 6% на покупку и строительство дома.

В станице имеется все необходимое для комфортного проживания.

Возможен обмен на автомобиль, мотоцикл.

Так-же есть соседний участок с новым домом с подключённым коммуникациями.

Можно объединить в один большой и реализовать любой проект дома.

По запросу скину фото и видео.

№ 3611713248 · 31 января в 18:53 · 972 просмотра (+6 сегодня)

[Пожаловаться](#)

8 988 966-46-03

[Написать сообщение](#)

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей

Кадастровый номер: [23:01:0202040:1014](#)



Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)
личное подобное хозяйство

Земельный участок по адресу: [Краснодарский край, р-н Абинский, ст-ца Федоровская, ул. Южная, 9](#)

Уточненная площадь: 1 488 кв.м.

Объект аналог № 2 для оцениваемого земельного участка

https://www.avito.ru/mingrelskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_3583395859

Ключевая ставка | Архив бесплатно | Конструктор карт | Яндекс.Карты | Публичная кадаст | Определение объ | статриел



600 000 ₽

37 500 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

vega
Частное лицо
На Авито с апреля 2018
Эковклад: -102 кг CO₂



6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 16 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Краснодарский край, Абинский р-н, Фёдоровское сельское поселение, станица Фёдоровская

[Показать карту](#)

https://www.avito.ru/mingrelskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_3583395859

Ключевая ставка | Архив бесплатно | Конструктор карт | Яндекс.Карты | Публичная кадаст | Определение объ | статриел

Описание

Продам ровный участок. В тихом месте станицы. Коммуникации по меже. (в дальнейшем планируется подведение света и воды на участок, с повышением его стоимости соответственно). Участок прекрасно подходит для воплощения мечты в жизнь. Построй дом своей мечты, создай свой дизайн дворовой и пред дворовой территории, посади сад своих любимых фруктов и наслаждайся чистым воздухом 😊. Станица отлично развита, школа, детсад, больница, множество магазинов прод. товаров и хоз. товаров, магнит, магазины одежды и обуви, также детские площадки для развлечения и спорта, Парковая зона у реки. Река Кубань подходит для отличного отдыха и рыбалки. В г. Краснодар ходит маршрутка. В г. Абинск также ходит 2 маршрутки. По станице есть возможность заказать такси. Больше фото добавлю по приезду на место.. Сейчас лучшее время года для просмотра. Только сейчас вы можете оценить насколько подтопляемы участки и насколько качественны подъезды к участку. 🙌 Участок межеван, границы выделены специалистом.

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

№ 3583395859 · 11 февраля в 14:10 · 27 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

vega



Кадастровый номер: [23:01:0202035:1353](#)



Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

для индивидуального жилищного строительства

Земельный участок по адресу: [Не указано](#)

Уточненная площадь: 1 680 кв.м.

Объект аналог № 3 для оцениваемого земельного участка

https://www.avito.ru/mingrelskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_2381429578

авито Ключевая ставка Архив бесплатны Конструктор карт Яндекс.Карты Публичная кадастр Определеие обь статри



600 000 ₽

37 500 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 918 451-25-29

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Татьяна

Частное лицо

На Авито с мая 2016

T

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 16 сот.

Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Краснодарский край, Абинский р-н, Фёдоровское сельское поселение, станция Фёдоровская, Восточная ул.

[Показать карту](#)

Описание

Продаётся земельный участок в ст.Федоровская, Абинского района, Краснодарского края. До Краснодара 48км, до Абинска 40км, 110 км до Чёрного и Азовского морей. Хорошая развязка, соединяющая 2 трассы:

- Краснодар - Новороссийск
- Краснодар - Крымский мост

Прекрасное, экологически чистое, тихое место для строительства своего загородного дома, дома своей мечты.

Красивая природа, до р.Кубань 250 метров, набережная, где можно порыбачить и насладиться природой и чистым воздухом.

Вода центральная, улица газифицированная, газовая труба и вода проходят вдоль участка.

На участке имеется плодоносящий сад (вишни, яблони, сливы, черешня, орехи) и кустарники (малина, инжир, виноград). Земля в собственности, документы в порядке, имеется межевание.

В станице развита инфраструктура: большая общеобразовательная школа, детский сад, почта, до больницы 150метров, рынок, аптеки, пивоваренный завод (Абинский пивовар), большое количество магазинов, в т.ч. Магнит, Магнит-косметик.

На дополнительные вопросы отвечу с удовольствием, звоните!!!

№ 2381429578 · 2 февраля в 23:18 · 861 просмотр (+2 сегодня)

Пожаловаться

600 000 ₽

37 500 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 918 451-25-29

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Татьяна

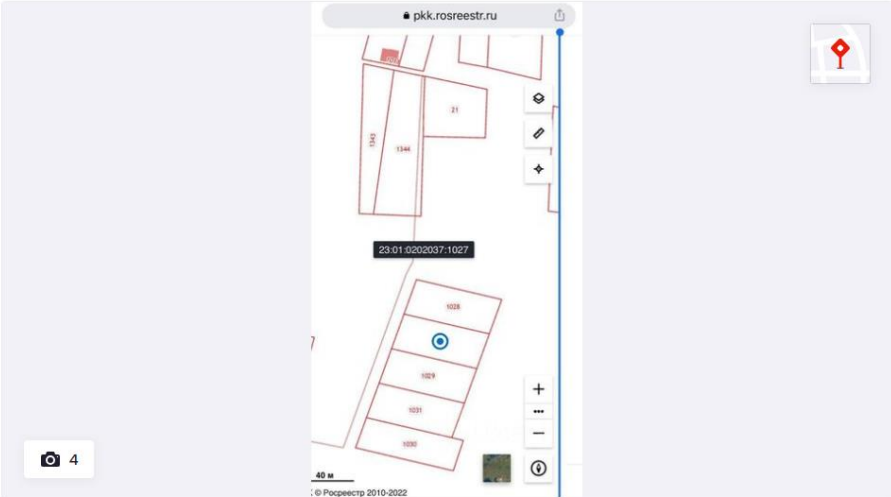
Частное лицо



Объект аналог № 4 для оцениваемого земельного участка

https://m2.ru/krasnodarskiy-kray/nedvizhimost/prodazha-uchastka-15-sotok-f387113e-fc76-4807-ae6f-afa981b72ef7/

Продажа участка, 15 соток
Краснодарский край, Абинский район, станция Фёдоровская, Южная улица



580 000 ₽
38 667 ₽/сот.
Следить за ценой
В ипотеку:
от 6 700 ₽ в месяц
Статус участка
ИЖС
Агентство
Собственник
Купить в ипотеку
Показать телефон

Описание

Площадь участка
15 соток

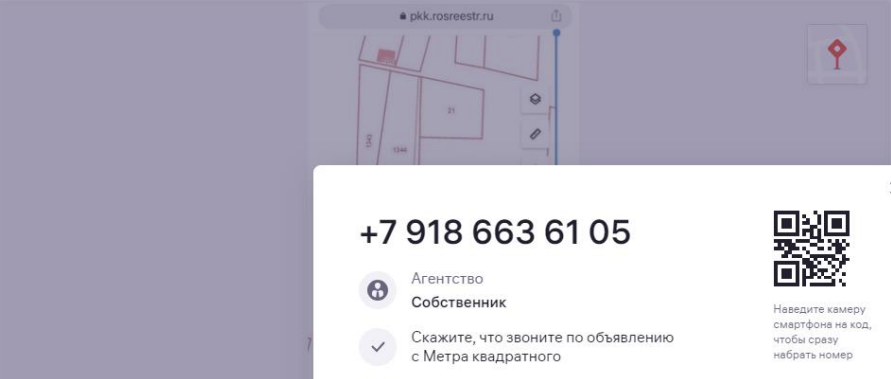
Статус участка
ИЖС

Продам участок в станции Федоровской. Тихое, спокойное место. Улица заселена. Школа, садик, магазины все в пешей доступности. Возможен обмен на автомобиль с доплатой в обе стороны. Звоните, все обсудим. Реальному покупателю торг

Добавлено 25 августа 2023 г., обновлено 17 февраля

https://m2.ru/krasnodarskiy-kray/nedvizhimost/prodazha-uchastka-15-sotok-f387113e-fc76-4807-ae6f-afa981b72ef7/

Продажа участка, 15 соток
Краснодарский край, Абинский район, станция Фёдоровская, Южная улица



580 000 ₽
38 667 ₽/сот.
Следить за ценой
В ипотеку:
от 6 700 ₽ в месяц
Статус участка
ИЖС
Агентство
Собственник
Купить в ипотеку
Показать телефон

+7 918 663 61 05

Агентство
Собственник

Скажите, что звоните по объявлению с Метра квадратного

Неводите камеру смартфона на код, чтобы сразу набрать номер

Кадастровый номер: [23:01:0202037:1027](#)

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)
для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)

Земельный участок по адресу: [Краснодарский край, р-н. Абинский, ст-ца. Федоровская, ул. Южная, д. 2-д](#)

Уточненная площадь: 1 493 кв.м.

Объект аналог № 1 для оцениваемых улучшений

https://www.avito.ru/mingrelskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_349_m_na_uchastke_16_sot_2429347383

то Ключевая ставка | Архив бесплатно | Конструктор карт | Яндекс.Карты | Публичная кадастр | Определение обь | статриелт

Дом 34,9 м² на участке 16 сот.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



1 500 000 Р ▾

42 980 Р за м²
или [предложите свою цену](#)
В ипотеку от 17 238 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 918 260-56-90

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Анастасия Дремлюга

Частное лицо

На Авито с марта 2021

[Документы проверены](#)



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 34,9 м²

Площадь участка: 16 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 1950

Материал стен: кирпич

Санузел: на улице

Коммуникации: электричество, отопление, канализация

Ремонт: косметический

Парковка: гараж

Транспортная доступность: асфальтированная дорога

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Краснодарский край, Абинский р-н, Фёдоровское сельское поселение, станица Фёдоровская, Первомайская ул.

[Показать карту](#)

1 500 000 Р ▾

42 980 Р за м²
или [предложите свою цену](#)
В ипотеку от 17 238 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Описание

Продаётся 3 комнатный дом и летняя блочная кухня 2 комнаты, есть водогрейка на 50 литров и ванная. Так же имеется блочный большой гараж и блочный сарай. Общая площадь 16 соток. Находится на центральной улице, до школы 400 метров, до детского сада 100 метров, до реки Кубань пять минут пешком. Крыша из шифера, блочные сараи. На участке растёт большой орех, два дерева яблони, два дерева груши, три куста винограда и один виноград плетущийся беседкой, четыре вишни, инжир, есть старинный колодец. В станице есть больница, поликлиника, клуб, МФЦ СБЕРБАНК.

8 918 260-56-90

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
1 500 000 Р ×	300 000 Р ×	20 лет ×

Одна заявка в несколько банков

 СберБанк 16,6% 17 238 Р	 Ак Барс 17,2% 17 784 Р
--	---

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! →

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Анастасия Дремлюга
Частное лицо
На Авито с марта 2021

[Документы проверены](#)



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2429347383 · 25 января в 11:22 · 2910 просмотров (+44 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Кадастровый номер — 23:01:0202017:1369 ([найти на кадастровой карте](#))

Тип — Здание

Этажность — 1 эт.

Материал стен — Из прочих материалов

Год постройки — 1950 г.

Площадь — 38.8 м²

Другое написание адреса — Абинский р-н, ст-ца Фёдоровская, ул Первомайская, д. д27

Кадастровый номер: [23:01:0202017:40](#)

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)
Для ведения личного подсобного хозяйства


Земельный участок по адресу: [край Краснодарский, р-н Абинский, ст-ца Фёдоровская, ул. Первомайская, 27](#)

Уточненная площадь: 1 537 кв.м.

Объект аналог № 2 для оцениваемых улучшений

https://realty.ya.ru/offer/7567098580693108238/#location


авито Ключевая ставка | Архив бесплатно | Конструктор карт | Яндекс.Карты | Публичная кадастр | Определение обь | статриелт | Отчёты | Констру | Почта | СРО | В





16 февраля, 2 просмотра

59,2 м² дом, 9 соток участок
1 700 000 ₪ Следить за ценой
28 716 ₪ за м²

ипотека онлайн показ

 +7 (965) 459-80-44

 Маркет-Юг


 станция Фёдоровская, улица Мира, 1

7 фото


59,2 м² площадь дома | 38 м² жилая | 15 м² кухня | 3 комнаты в доме | 1 этаж в доме | ИЖС тип участка | 9 соток участок

Добавить заметку

 28 716 ₪ за м²

 Отделка — требуется ремонт


 Отопление

 Водопровод

 Канализация

 Электроснабжение

 Газ

 Бассейна нет

 Сауны нет

Описание

Продается домик 59.2 кв.м на земельном участке 9 соток.Коммуникации:центральное водоснабжение,электричество,канализация-септик.Материал стен саман,крыша-железная,окна-деревянные.В доме три комнаты,кухня,ванная-душевая(отопление-печное). Участок угловой можно использовать в коммерческих целях Номер объекта 7517 в базе агентства Объект №52536-5443.

Кадастровый номер — 23:01:0202027:1011 ([найти на кадастровой карте](#))

Тип — Здание

Описание — Жилой дом

Этажность — 1 эт.

Материал стен — Деревянные

Площадь — 59.2 м²

Другое написание адреса — Абинский р-н, ст-ца Фёдоровская, ул Мира, д. 1

Кадастровый номер: [23:01:0202020:45](#) ×

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)
для индивидуального жилищного строительства

Земельный участок по адресу: [край Краснодарский, р-н Абинский, ст-ца Фёдоровская, ул. Мира, 1](#)

Декларированная площадь: 900 кв.м.


Объект аналог № 3 для оцениваемых улучшений

krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_2-komnatnaya_dom_dacha_ploshchadyu_47_kvм_ploshchadyu_30_sotok_krasnodarskiy_abinskiy_fedorovskoe_fedorovskaya_prikubanskaya_ul_6885494149/


срм | циан | авито | Ключевая ставка БР | Архив бесплатных... | Конструктор карт Я... | Яндекс.Карты | Публичная кадастр... | Определение объе... | статриелт | Отчёты | Конструкт...

move.ru | Краснода... | Купить | Снять | Новостройки | Коммерческая | Полезное

Разместить объявление | Войти



Пользователь
Пользователь
+7 (958) 469-33-20
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Переводите деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **стандартными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.



Жилой комплекс «Облака»
ЖК "Облака" - чистый воздух, неплотная застройка, всего 5 минут до моря и тёплый, южный климат.
[+7 \(495\) 236-05-...](#)

krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_2-komnatnaya_dom_dacha_ploshchadyu_47_kvм_ploshchadyu_30_sotok_krasnodarskiy_abinskiy_fedorovskoe_fedorovskaya_prikubanskaya_ul_6885494149/

срм | циан | авито | Ключевая ставка БР | Архив бесплатных... | Конструктор карт Я... | Яндекс.Карты | Публичная кадастр... | Определение объе... | статриелт | Отчёты | Конструкт...

move.ru | Краснода... | Купить | Снять | Новостройки | Коммерческая | Полезное

Разместить о

Дом в продажу

Цена:	1 980 000 Р	Общая площадь:	47 м ²
Цена за м ² :	42 128 Р	Площадь участка:	30 соток
Количество комнат:	2	Дата публикации:	7 ноября 2022
Тип объекта:	дом	Дата обновления:	20 февраля
Тип объявления:	вторичка	ID:	688-549-414-9

Информация о доме

Адрес:	Краснодарский край, Абинский район, станица Федоровская
Количество этажей:	1

Описание


Продам дом в станице федоровской, Краснодарского края .не далеко от реки кубань.в станице есть школа , больница ,магазины, садик и т.д. Есть теплица 200кв сад яблони, черешни, абрикос, груши, и т.д. Дом находится от соседей по 100метров , можно заниматься хозяйством , живностью . Фермерством. Звоните.торг

Объект аналог № 4 для оцениваемых улучшений

krasnodar-region.afy.ru/abinskiy-rayon-fedorovskaya/kupit-kottedzh/505669878

срм | цлан | авито | Ключевая ставка БР | Архив бесплатных... | Конструктор карт Я... | Яндекс.Карты | Публичная кадастр... | Определение объе... | стартилт | Отчёты | Конструк...

20 февраля 2024 | ID: 505669878




ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР

1 500 000 ₹ [Рассчитать ипотеку](#)
16 230 \$ или 15 080 € [Торговаться](#)

Оценка стоимости


Агент:

Елена Вечканова


 +7(962) 765-55-02

0 отзывов

Начать чат с агентом




Агентство

 **Золотая Арка**
<https://zolataya-arka.ru/>

+7 (962) [Показать номер](#)

Поделитесь объявлением



[В ГАЛЕРЕЮ](#)

[Россия, Краснодарский край, Абинский район, Федоровская, ул. Прикубанская](#)

https://krasnodar-region.afy.ru/abinskiy-rayon-fedorovskaya/kupit-kottedzh/505669878

авито | Ключевая ставка | Архив бесплатно | Конструктор карт | Яндекс.Карты | Публичная кадастр | Определение объе | стартилт | Отчёты | Констру | Почта | СРО | ВРИ | P

Информация о коттедже	Дополнительная информация
41.5 м² Площадь	Дом продаётся вместе с участком есть
1 Этажность	
12 соток Участок	

Описание объекта

Продаётся небольшой, уютный дом, расположенный на асфальтированной улице, рядом детский сад. Общая площадь 41.5 кв.м площадь участка 12 сот. В доме печное отопление, окна пластиковые. На территории имеется кирпичная кухня, с ванной комнатой. Ограда зацементированная, шикарный навес из виноградника, летом обалденный запах и большой урожай винограда. Категория земли личное подсобное хозяйство. Имеются хоз.постройки. На участке растёт и плодоносит черешня, яблоня, инжир, вишня, фундук, абрикос и разные сорта винограда, в конце участка шикарный вид - выход на берег Кубани! Электричество есть, напряжение сети 220 В. Вода из водопровода. Газ по меже. Возможен торг, реальному покупателю!
Арт.При звонке сообщите нам id объекта 113649


ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР

1 500 000 ₹ [Рассчитать ипотеку](#)
16 230 \$ или 15 080 € [Торговаться](#)

Оценка стоимости


Агент:

Елена Вечканова

 +7(962) 765-55-02

0 отзывов

Начать чат с агентом



11.3. Копии документов исполнителя и оценщик

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2300SB40R8618 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик».	
Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, этаж а1, помещ. 1 ком. 49,55	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	150 000 руб. 00 коп. (Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,03% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» сентября 2023 г. по «23» сентября 2024 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:

/А.С. Иванов/

М.П. Для страховых документов 205

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

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва



ДОВЕРЕННОСТЬ №23-2/08

г. Москва

«01» августа 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик», зарегистрированное в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, место нахождения: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, этаж А1, помещ. 1 ком. 49, 55, ИНН 7842358640 в лице Генерального директора Шараповой Марины Александровны, действующей на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает:

Ходаеву Ольгу Вячеславовну, 10.06.1983 г.р., место рождения: пос. Знаменка Знаменский район Тамбовская обл., паспорт РФ: 46 21 487775, выдан ГУ МВД России по Московской области 19.02.2022 г., код подразделения 500-107,

быть представителем Общества в организациях всех форм собственности, во всех государственных и негосударственных органах и учреждениях, перед всеми физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, по любым вопросам связанным с оказанием оценочных и консалтинговых работ и услуг, услуг по оценке имущества,

для чего предоставляется право подписывать (в том числе квалифицированной электронной подписью) от имени Общества итоговые результаты оказанных услуг и выполненных работ по заключенным договорам в виде Отчетов об оценке и заключений о стоимости, а также информационные письма и коммерческие предложения.

Настоящая доверенность выдана до 01.08.2024 г. без права передоверия и не дает права поверенному заключать сделки, а также совершать иные действия, направленные не на обеспечение деятельности ООО «Мобильный оценщик»

В целях осуществления указанных полномочий Поверенным, Доверитель заверяет нижеуказанные подпись Поверенного, а также образец оттиска печати, подлежащей применению Поверенным:

Образец подписи	Образец оттиска печати, используемой при осуществлении полномочий по настоящей доверенности
	

Генеральный директор
ООО «Мобильный оценщик»

 _____ М.А. Шарапова

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке
202000288

Документ о квалификации
Регистрационный номер

ПП-32470

Город Москва

Дата выдачи

31 марта 2022 г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Прокопенко Екатерина Андреевна

прошел (а) профессиональную переподготовку в (на)

ООО «КонтурПроф»
по программе профессиональной переподготовки
«Оценка стоимости бизнеса»

Решением от

31 марта 2022 года

Диплом подтверждает присвоение квалификации
Оценщик бизнеса

и дает право ведения профессиональной деятельности в сфере
Оценки стоимости бизнеса

Председатель комиссии  Зайцева А.Г.

Руководитель Богородская В.Е.

Секретарь Кандаурова Е.А.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 033704-1 « 03 » июня 20 22 г.


Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Прокопенко Екатерине Андреевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » июня 20 22 г. № 253

Директор  А.С. Бункин

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

АО «ОПЦИОН» - Москва 52011 - 44, 19.10.12



020916 - KA1



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Прокопенко Екатерина Андреевна

паспорт: серия 4621 № 383066, выдан 30.10.2021 г.
ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Код подразделения: 500-168

включен в реестр СРО «СФСО»:
10.06.2022, регистрационный № 992

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «10» июня 2023г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

0363

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Екатерины Андреевны

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)
о том, что

Прокопенко Екатерина Андреевна

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 10.06.2022 г. за регистрационным № 992

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 033704-1 от 03.06.2022 по направлению «Оценка недвижимости»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления
оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «10» июня 2022г.

Дата составления выписки «10» июня 2022г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»


М.А. Скатов

