



**ООО «Мобильный оценщик»**

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

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 №1-240711-1052158

**об оценке рыночной и ликвидационной стоимости жилого дома, площадью 105.9 кв. м, с кадастровым номером: 56:28:1304020:113 и земельного участка, площадью 1121 +/- 23 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Оренбургская, р-н Северный, с. Северное, ул. Полевая, дом 10, с кадастровым номером: 56:28:1304020:63**

Основание для проведения оценки:	Договор № 50003821932 от 29.10.2021 и Задание на оценку № 1-240711-1052158 от 11.07.2024
Дата оценки:	15.07.2024
Срок (период) проведения работ по оценке:	с 11.07.2024 по 15.07.2024
Дата составления Отчета об оценке:	15.07.2024
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.**

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	4
1.1.	Заключение о стоимости Объекта оценки .....	4
1.2.	Задание на оценку.....	5
1.3.	Указание на стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки, методические рекомендации по оценке .....	7
1.4.	Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения оценки.....	7
1.4.1.	Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку .....	8
1.4.2.	Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку .....	8
1.4.3.	Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки .....	8
1.5.	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	9
1.6.	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика .....	11
1.7.	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов .....	11
1.8.	Термины и определения .....	11
1.9.	Заявление о соответствии .....	13
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
2.1.	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	14
2.2.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	15
2.2.1.	Характеристика местоположения Объекта недвижимости .....	15
2.2.2.	Количественные и качественные характеристики объектов недвижимости в составе Объекта оценки 19	
2.2.3.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки .....	20
2.2.4.	Анализ обременений Объекта недвижимости .....	20
2.2.5.	Информация о текущем использовании оцениваемых объектов .....	21
2.3.	Имущественные права на объект оценки.....	21
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
3.1.	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки... 22	
3.1.1.	Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации за май 2024г. ....	22
3.1.2.	Основные макроэкономические показатели .....	23
3.1.3.	Ключевые события 2024 года в области недвижимости .....	29
3.1.4.	Социально-экономическое положение Оренбургской области в январе-мае 2024. ....	31
3.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	32
3.3.	Анализ рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	34
3.3.1.	Обзор рынка загородной недвижимости Оренбургской области .....	34
3.4.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений жилой недвижимости в Оренбургской области, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....	36
3.5.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	37
3.6.	Инвестиции в России по итогам I квартала 2024 год .....	38
3.7.	Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки.....	39
3.8.	Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки .....	53
3.9.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта.....	54
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	55
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	57
5.1.	Последовательность определения стоимости Объекта оценки .....	57
5.2.	Сравнительный подход .....	58
5.2.1.	Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода .....	58
5.2.2.	Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж.....	59
5.2.3.	Расчет рыночной стоимости единого Объекта недвижимого имущества методом сравнения продаж 72	
5.3.	Затратный подход.....	85
5.4.	Доходный подход .....	85
5.4.1.	Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода .....	86
6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	87
7.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	89
8.	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	90
9.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОГОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	92
10.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ .....	93
11.	СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ .....	94
11.1.	ФОТОМАТЕРИАЛЫ .....	95

11.2.	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	96
11.3.	Копии документов исполнителя и оценщик .....	128

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	1-240711-1052158
Основание для проведения оценки	Договор № 50003821932 от 29.10.2021 между Заказчиком – ПАО Сбербанк и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик» и Задание на оценку № 1-240711-1052158 от 11.07.2024
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 1121 +/- 23 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Оренбургская, р-н Северный, с. Северное, ул. Полевая, дом 10, с кадастровым номером: 56:28:1304020:63, без учета ограничений (обременений) «Ипотека в силу закона». Индивидуальный жилой дом, назначение: жилое, площадью 105.9 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Оренбургская область, р-н Северный, с Северное, ул Полевая, д 10, с кадастровым номером: 56:28:1304020:113, без учета ограничений (обременений) «Ипотека в силу закона» Правообладателем объекта оценки является: Дьякова Галина Игоревна; Дьяков Андрей Геннадиевич
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"><li>• Предполагается сделка с объектом оценки.</li><li>• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).</li><li>• Дата оценки – 15.07.2024.</li><li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li><li>• Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li></ul> <i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• Предполагается сделка с объектом оценки.</li><li>• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).</li><li>• Дата оценки - 15.07.2024.</li><li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li><li>• Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 1 месяц.</li></ul>
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводится в соответствии с заданием на оценку. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком.
Дата составления Отчета	15.07.2024
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>• ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг;</li><li>• мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на стоимость объекта оценки</li><li>• В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»»).</li></ul>
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>	

Наименование	Описание
Рыночная стоимость, руб.	<b>4 346 000 (Четыре миллиона триста сорок шесть тысяч) рублей</b>
Ликвидационная стоимость, руб.	<b>3 433 000 (Три миллиона четыреста тридцать три тысячи) рублей</b>
В том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 1121 +/- 23 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Оренбургская, р-н Северный, с. Северное, ул. Полевая, дом 10, с кадастровым номером: 56:28:1304020:63	<b>177 000 (Сто семьдесят семь тысяч) рублей</b>
Индивидуальный жилой дом, назначение: жилое, площадью 105.9 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Оренбургская область, р-н Северный, с Северное, ул Полевая, д 10, с кадастровым номером: 56:28:1304020:113	<b>4 169 000 (Четыре миллиона сто шестьдесят девять тысяч) рублей</b>

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приведенная ниже информация «Задание на оценку» полностью соответствует разделу «Задание на оценку», содержащемуся в Договоре возмездного оказания оценочных услуг № 50003821932 от 29.10.2021 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 1121 +/- 23 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Оренбургская, р-н Северный, с. Северное, ул. Полевая, дом 10, с кадастровым номером: 56:28:1304020:63, без учета ограничений (обременений) «, Ипотека в силу закона». Индивидуальный жилой дом, назначение: назначение: жилое, площадью 105.9 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Оренбургская область, р-н Северный, с Северное, ул Полевая, д 10, с кадастровым номером: 56:28:1304020:113, без учета ограничений (обременений) «Ипотека в силу закона» Правообладателем объекта оценки является: Дьякова Галина Игоревна; Дьяков Андрей Геннадиевич
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 06.05.2024г. № КУВИ-001/2024-124690073; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.05.2024г. № КУВИ-001/2024-126199791; Разрешение на ввод в эксплуатацию № RU 56528000-256; Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства по состоянию на 04.05.2012 г.; Акт №1 осмотр жилого помещения от 08.07.2024 г.
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"> <li>• Предполагается сделка с объектом оценки.</li> <li>• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).</li> <li>• Дата оценки – 15.07.2024 г.</li> <li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li> <li>• Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ul> <i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i>

Показатель	Описание или характеристика показателя
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предполагается сделка с объектом оценки.</li> <li>• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).</li> <li>• Дата оценки – 15.07.2024 г.</li> <li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li> </ul> <p>Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 1 месяц.</p>
Дата оценки	15.07.2024 г.
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.</li> <li>2. Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости.</li> <li>3. При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг.</li> <li>4. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.</li> <li>5. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</li> <li>6. Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.</li> <li>7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.</li> <li>8. Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.</li> </ol>
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.</li> <li>2. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.</li> <li>3. Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку.</li> <li>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.</li> <li>5. Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.</li> <li>6. Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.</li> </ol>
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.

Показатель	Описание или характеристика показателя
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».

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

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

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки,

используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

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

1. Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.
2. 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 допущения, 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 объект оценки в хорошем состоянии. Заказчик не предоставил фотографии внутренних помещений дома. В связи с этим оценщик делает вывод, что качество отделки – простая отделка.
5. Согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию № RU 56528000-256, материал стен объекта оценки «ж/б панели», что соответствует типу «облегченные здания».



6. Согласно акту №1 осмотра от 08.07.2024 г. в доме имеются следующие коммуникации: электроснабжение, водопровод, канализация, отопление. На участке хозяйственные постройки отсутствуют.

7. 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».

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

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, Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, помещение 30/4
Почтовый адрес	info@ocenka.mobi
ИНН	7842358640
КПП	772801001
ОГРН	1077847398419
Дата присвоения ОГРН	15.05.2007
Банковские реквизиты	АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) 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 № 2400SB40R4796, выдан САО «ВСК» 24.05.2024 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 08.06.2024 по 07.06.2025

Стаж работы в оценочной деятельности	с 2018 года
Место нахождения	109147, г. Москва, Марксистская ул., д. 34, корп. 10, пом. I, эт. А1, комн. 10
Почтовый адрес	109147, г. Москва, Марксистская ул., д. 34, корп. 10, пом. I, эт. А1, комн. 10
Номер контактного телефона	8-495-107-91-80
Адрес электронной почты	help@ocenka.mobi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **1.8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Затраты замещения (стоимость замещения)* представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических

свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. (п.27 ФСО V).

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

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

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

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

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

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

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

## **1.9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

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

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

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

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

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

Заказчик предоставил копии документов и информацию, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Указанные документы приведены в разделе 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 06.05.2024г. № КУВИ-001/2024-124690073;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.05.2024г. № КУВИ-001/2024-126199791;
3. Разрешение на ввод в эксплуатацию № RU 56528000-256;
4. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства по состоянию на 04.05.2012 г.;
5. Акт №1 осмотр жилого помещения от 08.07.2024 г.

##### **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.

Методические рекомендации по оценке, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, относящиеся к конкретной цели оценки и/или к объекту оценки, не разработаны. Таким образом, определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось с учетом



## **Описание Оренбургской области<sup>2</sup>**

Оренбургская область — субъект Российской Федерации. Входит в Приволжский федеральный округ, является частью Уральского экономического района.

Образована 7 декабря 1934 года Указом Президиума Верховного Совета СССР путём выделения её из Средневолжского края. В период с 1938 по 1957 год называлась Чкаловской областью.

Административный центр — город Оренбург.

Площадь Оренбургской области составляет 123 702 км<sup>2</sup>, по этому показателю она занимает 29-е место в России. Область расположена на юго-западе страны, в центре Евразии, на стыке двух её частей света — Европы и Азии. Территория области охватывает юго-восточную окраину Восточно-Европейской равнины, южную оконечность Урала и южное Зауралье.

Протяжённость области с запада на восток составляет 760 км, с севера на юг — 445 км.

### **Население**

Численность населения области по данным Росстата составляет 1 841 377 чел. (2023). Плотность населения — 14,89 чел./км<sup>2</sup> (2023). Городское население — 60,21 % (2022).

### **Экономика**

Ведущие отрасли экономики — топливная промышленность, чёрная и цветная металлургия, химическая, нефтехимическая и пищевая отрасли.

На территории Оренбургской области находится крупнейшее в России Оренбургское газоконденсатное месторождение. Ведётся добыча нефти в районе Предуралья, железных (Халиловское месторождение), медных (Гайское месторождение) и никелевых руд, асбеста (Киембаевское месторождение), каменной соли (Илецкое месторождение). Крупнейшие предприятия области — производственные объединения «Оренбургнефть», «Газпром добыча Оренбург», «Орскнефтеоргсинтез», «Оренбургские минералы», акционерные общества «Уральская сталь» (Новотроицк), «Южуралникель» (Орск), Орский завод лёгких металлоконструкций, Медногорский медно-серный комбинат, Гайский горно-обогатительный комбинат.

Сельское хозяйство в области зерново-животноводческого направления. Широко известна в мире продукция Оренбургского комбината пуховых платков. Курортное направление включает Солёное озеро в Соль-Илецке и Бальнеогрязевой курорт в Гае, и др.

### **Промышленность**

В промышленности занято 25 % экономически активного населения и производится 55 % валового регионального продукта.

Область занимает четвёртое место в списке нефтедобывающих регионов России. Доля добычи в стране — 4,5 % (2011 год). Топливная промышленность является ведущей отраслью Оренбургской области. Около 60 % нефти добывается в Курманаевском, Первомайском, Сорочинском районах.

На территории открыто 192 месторождения нефти и газа. Сейсморазведкой подготовлено к глубокому поисковому бурению 165 структур с общими перспективными ресурсами нефти 222 млн тонн, свободного газа — 646 млрд м<sup>3</sup>, конденсата — 81 млн тонн. Выявлено 524 структуры, перспективные на нефть и газ.

Развито сельскохозяйственное, транспортное машиностроение и станкостроение. Основной отраслью является тяжёлая промышленность. Доля продукции машиностроения в объёме промышленного производства составляет около 8,3 %.

В области более 70 крупных машиностроительных предприятий, главными среди которых являются ОАО "МК ОРМЕТО-ЮУМЗ", Орский машиностроительный завод, Уралэлектро, ПО «Стрела», «Оренбургский радиатор», ОАО Бугурусланский завод «Радиатор», Бузулуктяжмаш, Завод строительных машин и нестандартного оборудования.

Около 30 % промышленной продукции области приходится на металлургию. Предприятия чёрной и цветной металлургии являются градообразующими. Сталь Орско-Халиловского металлургического комбината используется при строительстве газопроводов, мостов, электродвигателей и вагонов, сельскохозяйственных машин.

Главным предприятием чёрной металлургии является ОАО «Уральская Сталь», к числу крупных предприятий также относятся:

ООО «Уральская металлоломная компания»

ООО «Южноуральская горноперерабатывающая компания»

ООО «Оренбургский вторчермет»

На долю предприятий цветной металлургии приходится около 8% объёмов промышленного производства области. В области 8 предприятий цветной промышленности: Южуралникель, Гайский горно-обогатительный комбинат, Медногорский медно-серный комбинат, Гайский завод по обработке цветных металлов, Южноуральский криолитовый завод, Ормет, Оренбургская горно-металлургическая компания и Буруктальский никелевый завод, Орский завод металлоконструкций.

### **Сельское хозяйство**

Выращивают в основном зерновые культуры, а также подсолнечник и кормовые культуры;

<sup>2</sup> Источники информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Оренбургская\\_область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Оренбургская_область)



картофель и овощи. Есть мясо-молочное скотоводство, птицеводство. Разводят пуховых коз и свиней.

#### **Животноводство**

По состоянию на 01.07.2020 года в хозяйствах всех категорий области имелось 561,3 тыс. голов крупного рогатого скота, в том числе в хозяйствах сельхозтоваропроизводителей 290,3 тыс. голов. Коров в хозяйствах всех категорий области имелось 239,2 тыс. голов, в том числе в хозяйствах сельхозтоваропроизводителей 116,7 тыс. голов. поголовье свиней составило 282 тыс. голов, овец и коз 332 тыс. голов.

Средний надой молока на одну молочную корову за 2020 год по области составил 3953 кг (+233 кг 6,3 %) (среднероссийский надой 6486 кг в год). Выше среднеобластного показателя продуктивность коров в хозяйствах Красногвардейского (8128 кг), Северного (7065 кг), Асекеевского (4766 кг), Ташлинского (4727 кг), Бугурусланского (4366 кг), Пономарёвского (4332 кг), Илекского (4159 кг), Октябрьского (4085 кг) и Акбулакского (4066 кг) районов.

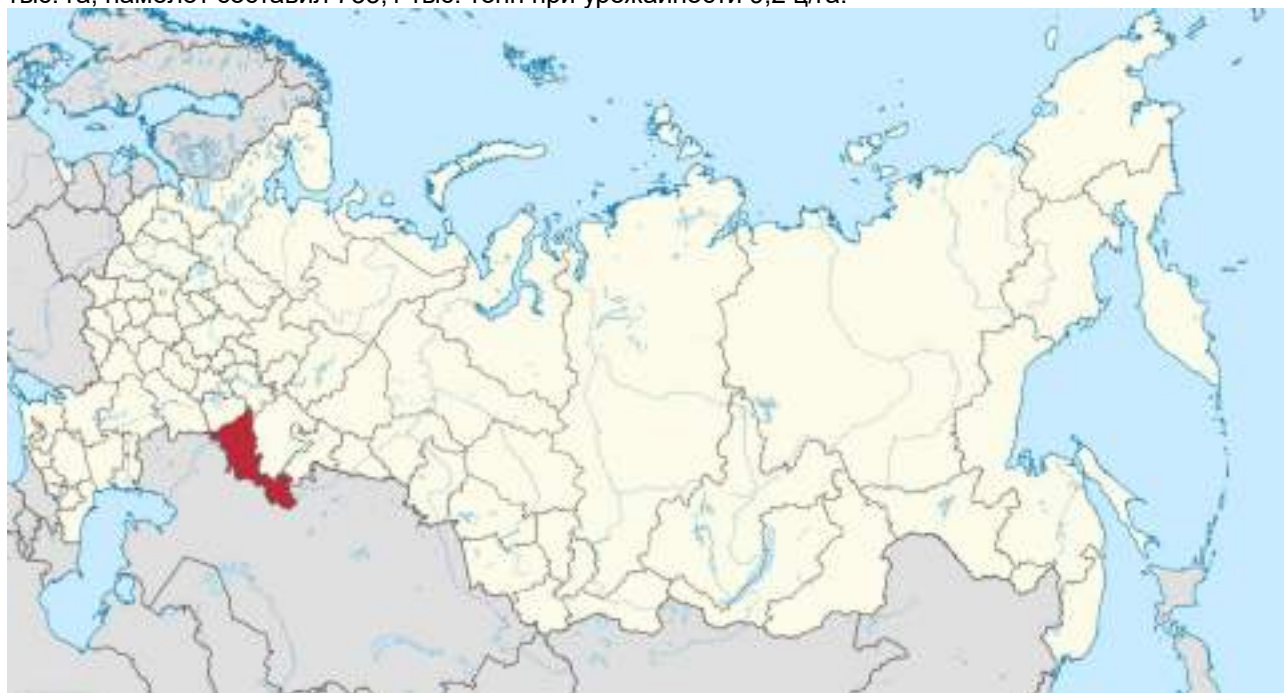
#### **Растениеводство**

Около 40 % из общего сбора бахчевых в России обеспечивает Оренбургская область.

Оренбургская область входит в число шести российских регионов, которые обеспечивают 80 % валового сбора твёрдой пшеницы (в списке еще Алтайский край, Челябинская, Омская, Саратовская, Самарская и Волгоградская области). В 2022 году планируется посеять 308,1 тысячи гектаров твердой пшеницы. В 2021 году посевная площадь составила 305,6 тысячи гектаров (при средней урожайности 6,6 ц/га). В 2020 году — 263,9 тысячи гектаров (10,4 ц/га). Твёрдая пшеница, выращиваемая в восточной зоне области, имеет повышенные показатели качества.

В 2022 году увеличены посевы овощных культур и картофеля, альтернативных культур. Так, льна, сафлора, сорго, горчицы посеяно 224,9 тыс. га (в 2021 году 110 тыс. га). Площадь посадки картофеля увеличена до 1339,4 гектар (+180,5 га).

В 2021 валовой сбор зерновых и зернобобовых (с кукурузой на зерно) составил 1 млн 571,3 тыс. тонн, при средней урожайности 8,1 ц/га. Без кукурузы сбор 1 млн 499,1 тыс. тонн, средняя урожайность составила 7,9 ц/га. Озимых намолочено 784,4 тыс. тонн при средней урожайности 12 ц/га, а яровых зерновых — 714,7 тыс. тонн при средней урожайности 5,7 ц/га. Подсолнечник убран с площади 797,5 тыс. га, намолот составил 735,1 тыс. тонн при урожайности 9,2 ц/га.



*Рисунок 3. Расположение Оренбургской области на карте*

#### **Описание Северного района<sup>3</sup>**

Се́верный райо́н — административно-территориальная единица (район) и муниципальное

<sup>3</sup> Источники информации:

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B9\\_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD\\_\(%D0%9E%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F\\_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%9E%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C))

образование (муниципальный район) в Оренбургской области России.

Административный центр — село Северное..

### Население

Численность населения								
2002 <sup>[7]</sup>	2003 <sup>[8]</sup>	2004 <sup>[8]</sup>	2009 <sup>[9]</sup>	2010 <sup>[10]</sup>	2012 <sup>[11]</sup>	2013 <sup>[12]</sup>	2014 <sup>[13]</sup>	2015 <sup>[14]</sup>
18 511	↘18 400	→18 400	↘16 947	↘15 012	↘14 514	↘14 070	↘13 697	↘13 333
2016 <sup>[15]</sup>	2017 <sup>[16]</sup>	2018 <sup>[17]</sup>	2019 <sup>[18]</sup>	2020 <sup>[19]</sup>	2021 <sup>[4]</sup>			
↘13 017	↘12 741	↘12 470	↘12 124	↘11 927	↘11 338			

Рисунок 4. Численность населения Северного района

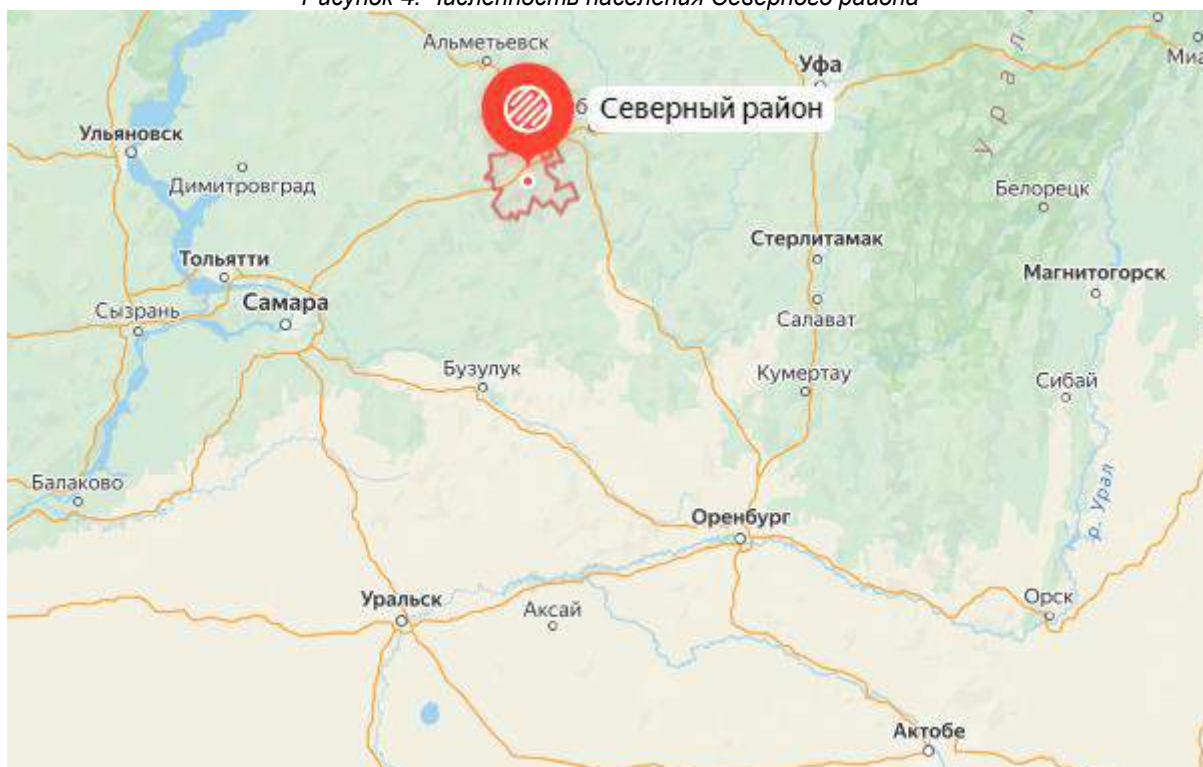


Рисунок 5. Расположение Северного района Оренбургской области на карте

### Описание с. Северное<sup>4</sup>

Северное — село, административный центр Северного района и Северного сельсовета Оренбургской области. Население — 4222 человек (2021 г.).

<sup>4</sup> Источник информации:

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BD%D0%BE%D0%B5\\_\(%D0%9E%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F\\_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BD%D0%BE%D0%B5_(%D0%9E%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C))

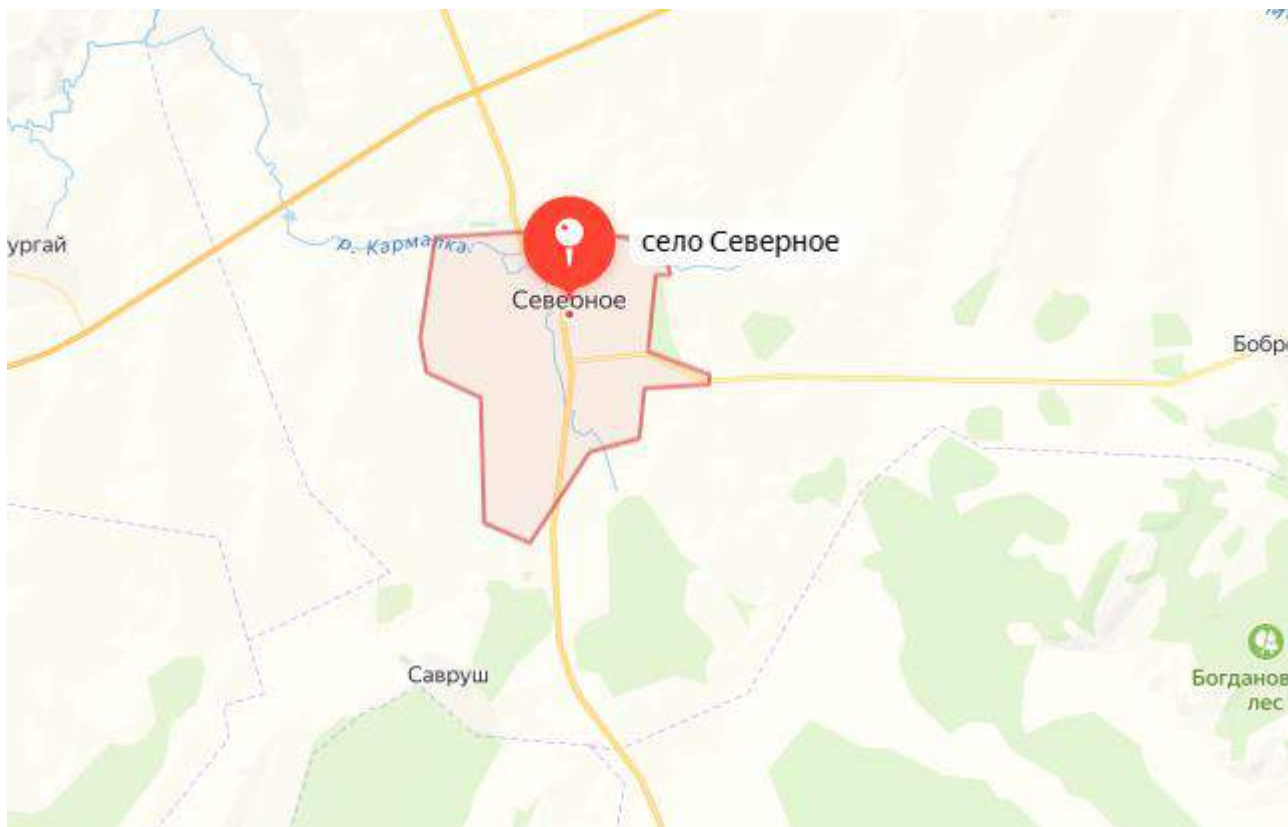


Рисунок 6. Расположение с. Северное Оренбургской области на карте

## 2.2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>5</sup>

Объект оценки представляет собой:

- Земельный участок, площадью 1121 +/- 23 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Оренбургская, р-н Северный, с. Северное, ул. Полевая, дом 10, с кадастровым номером: 56:28:1304020:63;
- Жилой дом, назначение: жилое, площадью 105.9 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Оренбургская область, р-н Северный, с Северное, ул Полевая, д 10, с кадастровым номером: 56:28:1304020:113.

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 56:28:1304020:63

Наименование	Значение
Местоположение	обл. Оренбургская, р-н Северный, с. Северное, ул. Полевая, дом 10
Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв. м	1121 +/- 23
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	Собственность
Субъект права	Дьякова Галина Игоревна, Дьяков Андрей Геннадиевич
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Кадастровый номер	56:28:1304020:63
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация <sup>6</sup>
Наличие улучшений	Жилой дом
Наличие лесных деревьев на участке	Отсутствуют

<sup>5</sup> Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета

<sup>6</sup> См. допущение, пункт 1.4 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»


Наименование	Значение
Форма и рельеф участка	Ровный
Картографическое отображение	 <p>Информация</p> <p>№: 56:28:1304020:113</p> <p>Объект недвижимости</p> <p>№: Земельный участок</p> <p>Кадастровый номер: 56:28:1304020:113</p> <p>Площадь: 1 105 кв. м</p> <p>Цель: Уличный</p> <p>Назначение: Земля населенного пункта</p> <p>Пользователь: для индивидуального жилищного строительства</p> <p>Вид собственности: Частная собственность</p> <p>Площадь: 127 881,9 кв. м</p> <p>Дата регистрации: 03.05.2012</p> <p>Дата окончания: 18.12.2012</p> <p>Дата окончания: 03.05.2012</p>
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики жилого дома с кадастровым (условным) номером 56:28:1304020:113

Наименование	Значение
Адрес	Оренбургская область, р-н Северный, с Северное, ул Полевая, д 10
Назначение	Жилое
Наименование	Индивидуальный жилой дом
Количество этажей	1, в том числе подземных 0
Общая площадь, кв. м	105,9
Кадастровый (или условный) номер	56:28:1304020:113
Права, учитываемые при оценке	Собственность
Субъект права	Дьякова Галина Игоревна, Дьяков Андрей Геннадиевич
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Физическое состояние здания	Хорошее <sup>6</sup>
Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	2012
Материал стен	ж/б панели
Наличие улучшений	Хоз. постройки отсутствуют <sup>6</sup>
Удаленность от водных объектов	На незначительном удалении
Качество отделки	Простая
Инженерные системы	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление <sup>7</sup>

### 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.

<sup>7</sup> См. допущение, пункт 1.4 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»

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 1121 +/- 23 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Оренбургская, р-н Северный, с. Северное, ул. Полевая, дом 10, с кадастровым номером: 56:28:1304020:63;

Индивидуальный жилой дом, назначение: жилое, площадью 105.9 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Оренбургская область, р-н Северный, с. Северное, ул. Полевая, д 10, с кадастровым номером: 56:28:1304020:113.

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 Дьякова Галина Игоревна, Дьяков Андрей Геннадиевич.

### 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 МАЙ 2024г.<sup>8</sup>

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

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

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

1) Первая оценка.  
2) Оценка.  
3) Предварительные данные.

	Май 2024 г.	В % к		Январь- май 2024 г. в % к январю- маю 2023 г.	Справочно		
		маю 2023 г.	апрелю 2024 г.		май 2023 г. в % к		январь- май 2023 г. в % к январю- маю 2022 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		106,5	102,1	106,4	108,5	101,2	101,6
Индекс промышленного производства		105,3	101,0	105,2	106,5	99,7	101,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	530,0	101,0	109,5	101,2	101,1	110,0	101,4
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	7,1	99,5	98,2	101,3	104,5	100,8	97,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	458,2	99,8	101,4	99,8	96,1	99,9	97,8
в том числе железнодорожного транспорта	216,9	96,2	102,6	94,0	99,2	101,5	101,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 456,3	107,5	101,9	109,3	111,3	102,6	100,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 396,3	104,3	99,1	104,0	108,3	99,4	105,9
Индекс потребительских цен		108,3	100,7	107,8	102,5	100,3	106,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		116,2	101,6	118,5	96,4	103,7	92,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,0	83,3	102,2	79,8	80,6 <sup>4)</sup>	97,6	82,6 <sup>4)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,4	72,5	100,0	73,0	76,4	99,1	78,4

4) Данные пересчитаны с учетом итогов ВВП-2020.

<sup>8</sup> Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2024.pdf>

	Апрель 2024 г.	В % к		Январь- апрель 2024 г. в % к январю- апрелю 2023 г.	Справочно		
		апрелю 2023 г.	марту 2024 г.		апрель 2023 г. в % к		январь- апрель 2023 г. в % к январю- апрелю 2022 г.
					апрелю 2022 г.	марту 2023 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	83 875	117,0	95,3	119,0	113,0	99,5	111,4
реальная		108,5	94,8	110,5	110,4	99,1	104,2

### 3.1.2. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ<sup>9</sup>

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

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в апреле 2024 года в 4,4% после увеличения на 4,2% месяцем ранее. Также ведомство сообщило, что по итогам января-апреля 2024 года ВВП увеличился на 5,1%.

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

По данным Росстата, в апреле 2024 года промышленное производство выросло на 3,9% (здесь и далее: по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года) после увеличения на 4,0% в марте. По итогам января-апреля 2024 года промпроизводство увеличилось на 5,2%.

**Динамика промпроизводства, % год к году**



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

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

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

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

<sup>9</sup> Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiun-2024>

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

Вид продукции	Январь-апрель 2024	Апрель 2024 / Апрель 2023	Январь-апрель 2024 / Январь-апрель 2023
Добыча угля, млн тонн	144,0	-3,1%	+0,3%
Природный газ, млрд м3	210,0	+2,7%	+8,8%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	11,8	+2,8%	+4,9%
Мясо скота, млн тонн	1,2	+12,1%	+5,3%
Мясо домашней птицы, млн тонн	1,7	-0,6%	+0,3%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,5	-0,2%	+3,2%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	67,4	-1,2%	+1,7%
Спецодежда прочая, млрд руб.	18,9	+27,0%	+17,3%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	1,6	+1,1%	+2,3%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	8,6	+5,2%	+3,6%
Цемент, млн тонн	16,7	+7,4%	+8,4%
Бетон товарный, млн м3	16,7	+8,8%	+8,5%
Прокат готовый, млн тонн	20,5	-6,0%	-3,3%
Трубы стальные, млн тонн	4,2	+4,9%	-5,5%
Автомобили легковые, тыс. штук	224,0	> в 2,3 раза	+92,5%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	60,3	+19,7%	+26,6%

В добывающем секторе в апреле продолжился рост объемов добычи газа, но при этом возобновилось снижение добычи угля. Темп роста добычи природного газа снизился, что привело к замедлению добычи с начала года до 8,8% с 10,6% по итогам I квартала. Производство СПГ увеличилось на 2,8% после сокращения на 0,2% месяцем ранее (за январь-апрель увеличение на 4,9% после роста на 5,5% в I квартале). В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась разнонаправленной, причем производство мяса скота в апреле выросло на 12,1%, в то время как выпуск мяса домашней птицы и рыбной продукции сократился (на 0,6% и 0,2% соответственно). По итогам января-апреля производство мяса скота является лидером по темпам роста в продовольственном сегменте (+5,3%).

В легкой промышленности рост объемов производства спецодежды в апреле ускорился до 27% после увеличения на 9,8% в марте, при этом с начала года рост составляет 17,3%. Динамика выпуска стройматериалов также была положительной. При этом наиболее сильный рост показали объемы выпуска бетона и цемента (на 8,8% и 7,4% соответственно). В то же время производство кирпичей увеличилось всего на 1,1%. По итогам января-апреля наиболее сильный рост выпуска отмечается у бетона (+8,5%), наиболее слабая динамика – у кирпичей (+2,3%).

Переходя к черной металлургии, отметим, что производство готового проката в апреле продолжило сокращаться, снизившись на 6% после снижения на 5,1% месяцем ранее, а отрицательная динамика выпуска стальных труб сменилась в апреле увеличением на 4,9%. Тем не менее, по итогам января-апреля объемы производства готового проката и стальных труб снизились на 3,3% и 5,5% соответственно.

Что касается автомобилестроения, то производство легковых автомобилей в апреле подскочило в 2,3 раза после роста на 86,7% месяцем ранее. В свою очередь, рост выпуска грузовых авто в апреле составил 19,7% после слабого увеличения на 0,8% месяцем ранее. По итогам января-апреля рост производства грузовых автомобилей составил 26,6%, в то время как выпуск легковых авто вырос на 92,5%.

Уже 1 июня Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I квартала 2024 года. Этот показатель составил 6,65 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2023 года сопоставимый круг предприятий заработал 5,94 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль увеличилась на 11,9%.



Показатель	Справочно:	
	I кв 2024 г.	I кв 2023 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+6 648,9	+5 941,0
Доля убыточных предприятий	30,7%	31,4%

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

Вид деятельности	Сальдированный результат в I кв 2024 г., млрд руб.	I кв 2024 г. / I кв 2023 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+194,2	+30,7%
Добыча полезных ископаемых	+1770,3	+43,9%
Обрабатывающие производства	+1857,0	-1,1%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+603,3	-4,2%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+508,7	-3,9%
Водоснабжение	+15,9	-16,7%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+161,0	-77,2%
Строительство	+82,7	> в 41 раз
Транспортировка и хранение	+407,3	+17,6%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+1,0	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-10,0	-
Информация и связь	+128,1	-38,1%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+11,6	> в 7 раз

По итогам I квартала 2024 года практически все представленные Росстатом виды деятельности, в продолжение тенденции первых двух месяцев текущего года, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -10 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется Строительство (многократный рост до 82,7 млрд руб., вероятно, на фоне низкой базы прошлого года), Гостиницы и предприятия общественного питания (рост в 7 раз), Добыча полезных ископаемых, нарастившая свой финансовый результат почти на 44%, а также Сельское хозяйство (+30,7%). Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в Оптовой, розничной торговле и ремонте (-77,2%). Кроме того, снижение финреза показал сегмент Информация и связь (-38,1%). Умеренная отрицательная динамика наблюдается в Водоснабжении (-16,7%), Обеспечении электроэнергией, газом и паром (-4,2%), а также Обрабатывающих производствах (-1,1%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в апреле 2024 года составила 305 млрд руб., что на 13% выше результата марта в 270 млрд руб. При этом прибыль оказалась на 18% ниже, чем в марте 2023 года (330 млрд руб.). По итогам января-апреля 2024 года банковский сектор заработал 1,2 трлн руб. прибыли по сравнению с 1,1 трлн руб. годом ранее.

## Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций апреля отмечает, что компании в этом месяце продолжали предъявлять повышенный спрос на кредиты. Рост корпоративного портфеля ускорился до 1,9% после значительного роста на 1,8% месяцем ранее. Больше трети роста пришлось на кредиты застройщикам в рамках проектного финансирования строительства жилья. Кроме того, значительный объем кредитов был выдан транспортным, энергетическим и телекоммуникационным компаниям, а также исполнителям госконтрактов.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в апреле их прирост ускорился до 1,4% после увеличения на 1,2% в марте. Ипотеки было выдано на 466 млрд руб., что на 4% выше, чем месяцем ранее (447 млрд руб.). По данным ЦБ, выдачи в рамках программ господдержки выросли на 7% до 350 млрд руб., при этом их доля в общем объеме составляет около 75%. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что по предварительным данным его темп роста в апреле сохранился на высоком уровне марта в 1,8%. Значительный рост может быть связан с увеличением доходов населения, благодаря которому сохраняется высокая потребительская активность.

Также Банк России отметил, что объем вложений банковского сектора в долговые ценные бумаги снизился на 0,1 трлн руб. (-0,6%), в основном за счет снижения вложений в корпоративные облигации. При этом вложения в ОФЗ практически не изменились, несмотря на покупку банками новых выпусков в апреле на 195 млрд руб. Часть бумаг банки погасили (160 млрд руб.), а также признали отрицательную переоценку на сумму около 40 млрд руб. При этом Минфин в апреле разместил ОФЗ на сумму около 272 млрд руб. после 247 млрд руб. месяцем ранее, причем вся сумма приходится на бумаги с постоянным купонным доходом. Основными покупателями стали банки и некредитные финансовые организации.

Отметим также, что средства юридических лиц в апреле значительно выросли (на 2,7 трлн руб. или +5%) после снижения в марте на 1,6%. По пояснениям Банка России, такой рост носит временный характер и связан со смещением срока уплаты налогов за апрель и I квартал 2024 года на начало мая. Объем остатков средств компаний на счетах по состоянию на начало мая составил 56,1 трлн руб. Что же касается средств населения, то они продолжили расти на фоне привлекательных ставок по депозитам (+1 трлн руб. или +2,1% после роста на 1,9% в марте). На начало мая размер средств населения в банковской системе составил 47 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в мае 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах от 0,09% до 0,17%. За весь май рост цен составил 0,74% (в мае прошлого года инфляция составила 0,31%). В годовом выражении по состоянию на 1 июня потребительские цены ускорили свой рост до 8,30% по сравнению с 7,84% на 1 мая. Отметим, что накануне Минэкономразвития заявляло, что на данный момент инфляция в стране находится под действием разовых факторов, и на этом фоне пик годовой инфляции ожидается в июне-июле, а ее снижение начнется с августа-сентября.

### Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.

Месяц	2024	2023
Февраль	0,68%	0,46%
Март	0,39%	0,37%
Апрель	0,50%	0,38%
Май	0,74%	0,31%

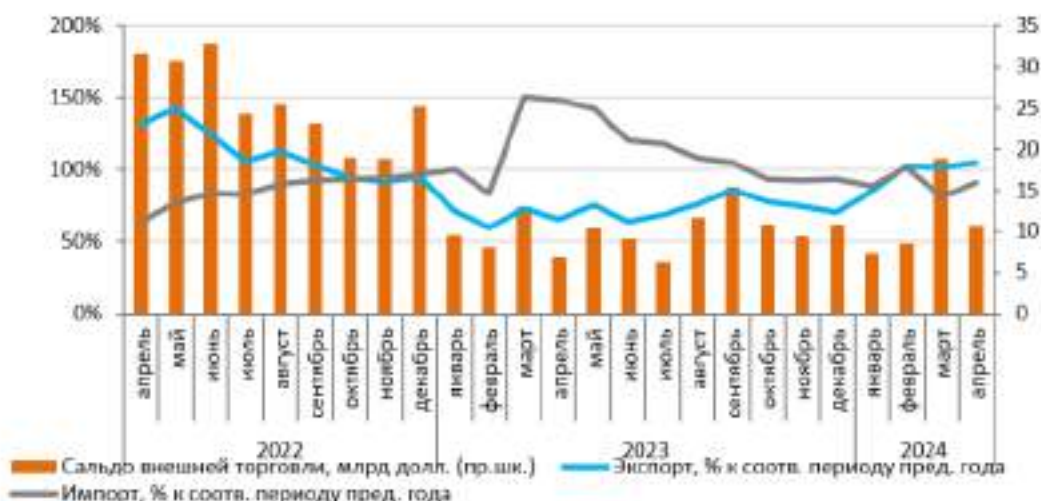
Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на падение средней цены на нефть по итогам мая (по сравнению с апрелем) более чем на 9%, средний курс рубля за месяц укрепился. Так, среднее значение курса доллара в мае 2024 года составило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

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

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

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Уже в июне Банк России опубликовал оценку внешней торговли товарами по итогам января-апреля 2024 года. Так, экспорт товаров составил \$134,7 млрд, сократившись на 1,5% по отношению к аналогичному периоду годом ранее. Импорт товаров в свою очередь снизился на 10,1% до \$89,3 млрд. В итоге положительное сальдо внешней торговли составило \$45,4 млрд, увеличившись на 21%.

### Динамика экспорта и импорта товаров РФ



На графике выше видно, что динамика импорта весь 2023 год опережала динамику экспорта. При этом в феврале 2024 года темпы изменения экспорта и импорта в годовом выражении выровнялись (и экспорт и импорт вышли на уровень февраля 2023 года). В марте 2024 года импорт показал снижение почти на 19% (на фоне высокой базы импорта за март 2023 года), при этом экспорт в абсолютном выражении по сравнению с февралем вырос на \$10 млрд. Это, в свою очередь, привело к росту сальдо внешней торговли товарами до \$18,2 млрд с \$8,2 месяцем ранее. В апреле, на фоне снижения товарного экспорта по сравнению с мартом на \$8,3 млрд, сальдо внешней торговли

сократилось примерно на такую же сумму. При этом по отношению к аналогичному периоду годом ранее внешнеторговое сальдо на фоне низкой базы выросло на 56,1%.

Кроме того, в середине мая Банк России опубликовал предварительную оценку основных агрегатов платежного баланса страны по итогам апреля 2024 года (а также уточнил оценку за январь-март 2024 года). Отметим, что предварительные данные по величине торгового баланса за I квартал 2024 года не будут совпадать с уточненным значением, которое было приведено выше из блока данных о внешней торговле товарами. Впоследствии оценка ключевых агрегатов платежного баланса будет также уточняться.

**Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США**

Показатель	Справочно:		Изменение
	Январь-апрель 2024 г.	Январь-апрель 2023 г.	
Счет текущих операций	31,7	15,6	> в 2,0 раза
Торговый баланс	43,7	37,2	+17,5%
	<b>1.05.24</b>	<b>1.05.23</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	597,911	595,787	+0,4%

По данным ЦБ, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса в январе-апреле 2024 года выросло вдвое по отношению к соответствующему периоду годом ранее. Как отмечает регулятор, наиболее значимыми факторами увеличения профицита счета текущих операций выступили опережающее снижение импорта --и уменьшение дефицита баланса инвестиционных доходов. При этом величина профицита торгового баланса за этот же период увеличилась на 17,5% до \$43,7 млрд.

Также отметим, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало мая на годовом окне увеличился на 0,4% до \$595,8 млрд.

#### **Выводы:**

- ВВП в апреле 2024 года превысил уровень прошлого года на 4,4% после роста на 4,2% месяцем ранее. При этом по итогам января-апреля 2024 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 5,1% к соответствующему периоду годом ранее;
- Промпроизводство в апреле в годовом выражении выросло на 3,9% после увеличения на 4% месяцем ранее. За январь-апрель 2024 года рост промпроизводства составил 5,2%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам I квартала 2024 года составил 6,65 трлн руб., увеличившись на 11,9% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в апреле составила 305 млрд руб. после 270 млрд руб. за март. С начала 2024 года кредитные организации заработали 1,2 трлн руб. по сравнению с 1,1 трлн руб. годом ранее;
- На потребительском рынке в мае 2024 года цены выросли на 0,74% после увеличения на 0,5% в апреле, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июня инфляция ускорилась до 8,30% после 7,84% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в мае 2024 года составило 90,6 руб. после 93,0 руб. месяцем ранее. При этом на конец мая курс доллара снизился до 89,8 руб. на фоне относительно высокого уровня продажи валюты экспортерами и сокращения спроса на валюту со стороны импортеров;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-апреля 2024 года составило \$31,7 млрд, удвоившись по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом положительное сальдо торгового баланса, являющееся основным компонентом счета текущих операций, увеличилось на 17,5% до \$43,7 млрд.
- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 мая 2024 года на годовом окне увеличился на 0,4% до \$597,9 млрд.

Таблица 9. Долгосрочный прогноз ИПЦ 2030 гг.

Наименование	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 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 недвижимости<sup>10</sup>

#### Аварийное жилье

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

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

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

#### Земельный налог

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

<sup>10</sup> Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/658b378c9a79477cf1a78a7f>

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

### **Маткапитал**

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

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

### **Границы участков**

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

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

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

### **Сельхозземли**

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

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

### **Собрание жильцов**

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

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

### **Перепланировка жилья**

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

Закон также уточняет сроки подачи документов о перепланировке и реконструкции помещений. Согласно действующему законодательству, завершение перепланировки подтверждается актом приемочной комиссии, который потом должен быть направлен в Росреестр, однако срок для такого

направления не был установлен. Новый закон устанавливает срок для утверждения акта — 30 дней. Кроме того, документ устанавливает срок пять рабочих дней для направления органом местного самоуправления информации о переводе помещения из жилого в нежилое или о перепланировке.

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

#### **Оформление прав на тайные объекты**

С 1 мая 2024 года вступят в силу изменения, касающиеся порядка оформления прав на отдельные виды объектов недвижимости. Новые правила регулируют порядок публикации сведений об объекте недвижимости в ЕГРН, если это может привести к разглашению сведений, составляющих государственную тайну.

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

#### **Тарифы ЖКХ**

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

В Москве он составит 11%, в Санкт-Петербурге — 9,8%, в Подмосковье — 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 ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-МАЕ 2024.<sup>11</sup>**

Таблица 9. Основные показатели социально-экономического развития, в % к соответствующему периоду предыдущего года

	Май	В % к		Январь-май	В % к		Справочно: январь-май 2023г. в % к январю-маю 2022г.
	2024г.	маю 2023г.	апрелю 2024г.	2024г.	январю-маю 2023г.		
Индекс промышленного производства		98,6	113,4		98,9	107,6	
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", млн руб.	6595,7	60,3	106,0	34114,1	118,0	93,9	
Грузооборот автомобильного транспорта <sup>1)</sup> , млн т·км	109,2	110,8	109,2	500,0	125,2	73,3	
Оборот розничной торговли, млн руб.	43848,4	108,7	103,6	208683,0	107,8	106,0	
Объем платных услуг населению, млн руб.	11236,0	103,8	98,2	57009,2	101,7	106,6	

<sup>11</sup> Источник информации: <https://56.rosstat.gov.ru/folder/39230>

	Май 2024г.	В % к		Январь-май 2024г.	В % к январю-маю 2023г.	Справочно: январь-май 2023г. в % к январю-маю 2022г.
		маю 2023г.	апрелю 2024г.			
<i>Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования<sup>2)</sup>, тыс.м<sup>2</sup> общей площади</i>	112,1	141,9	в 2,0р.	491,3	144,8	108,7
<i>Индекс потребительских цен</i>		108,0	100,6		102,4 <sup>3)</sup>	101,7 <sup>3)</sup>
<i>Индекс цен производителей промышленных товаров<sup>4)</sup></i>		172,3	111,7		111,8 <sup>3)</sup>	89,7 <sup>3)</sup>
<i>Численность зарегистрированных безработных, тыс.чел.</i>	5,9 <sup>5)</sup>	78,4 <sup>5)</sup>	93,0 <sup>5)</sup>	6,6 <sup>6)</sup>	80,5	74,3

	Апрель 2024г.	В % к		Январь-апрель 2024г.	В % январю-апрелю 2023г.	Справочно: январь-апрель 2023г. в % к январю-апрелю 2022г.
		апрелю 2023г.	марту 2024г.			
<i>Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:</i>						
<i>номинальная, руб.</i>	58824,6	116,5	91,5	58799,0	120,4	122,9
<i>реальная</i>		108,2	91,0		112,3	116,1

<sup>1)</sup> По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства.

<sup>2)</sup> С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

<sup>3)</sup> Конец периода к декабрю предыдущего года.

<sup>4)</sup> На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

<sup>5)</sup> На конец периода.

<sup>6)</sup> В среднем за период.

#### **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:

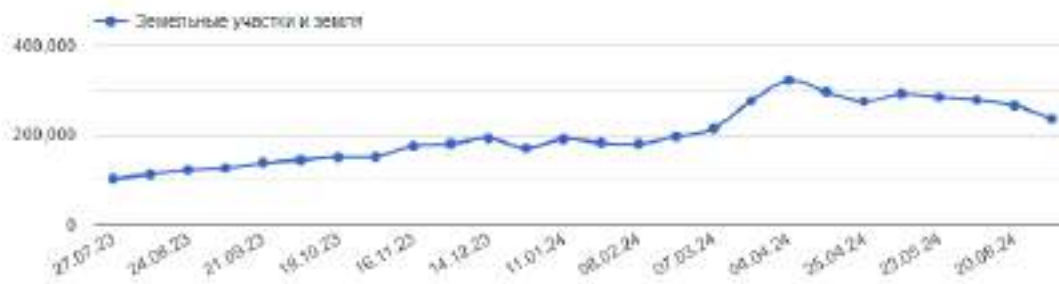
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

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 ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ<sup>12</sup>

##### Цена продажи участков



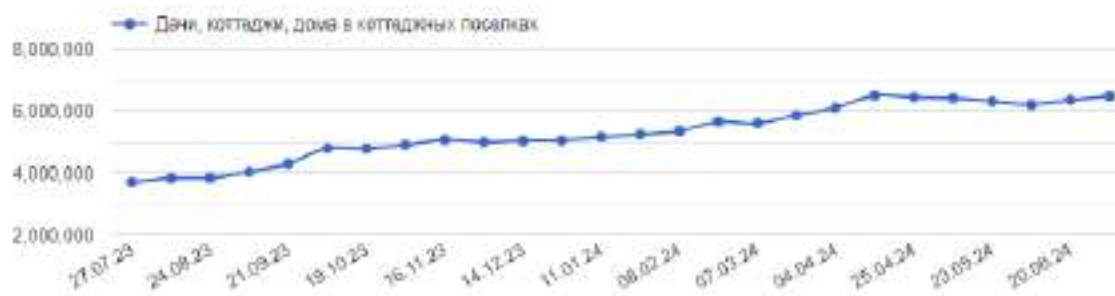
Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 04.07.2024)
Земельный участок и земля (сотку)	235 695 руб.	+ 133 803 руб. За сотку	200 000 ... 19 900 000 руб. за объект

##### Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
04 июля 2024	235694.5	-12.73%
20 июня 2024	205697.4	-4.74%
06 июня 2024	276290.3	-2.4%
23 мая 2024	284905.6	-2.41%
09 мая 2024	291832.6	+5.90%
25 апреля 2024	274550.7	-7.86%
18 апреля 2024	298134.9	-8.82%
04 апреля 2024	322267.8	+14.32%
21 марта 2024	276114.4	+22.55%
07 марта 2024	213841.9	+8.18%
22 февраля 2024	196396	+8.24%
08 февраля 2024	180180.7	-1.36%
25 января 2024	182634.4	-4.66%
11 января 2024	191189.1	+10.69%
28 декабря 2023	170942.6	-12.87%
14 декабря 2023	192941.6	+6.61%
30 ноября 2023	180194.2	+2.72%
16 ноября 2023	175289	+13.74%
02 ноября 2023	151207.1	+0.63%
18 октября 2023	150249.3	+4.37%
05 октября 2023	143681.7	+4.16%
21 сентября 2023	137681.4	+8.46%
07 сентября 2023	126042.4	+3.62%
24 августа 2023	121474.3	+7.58%
11 августа 2023	112269.5	+9.24%
27 июля 2023	101891.4	

<sup>12</sup>Источник: <https://orenburgskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-domov/>

## Цена продажи домов



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 04.07.2024)
Дни, коттеджи, дома в коттеджных поселках (объект)	6 478 471 руб.	+ 2 768 177 руб. За объект	500 000 — 18 500 000 руб. за объект

## Динамика средних цен

Дата	Дни, коттеджи, дома в коттеджных поселках, за объект, руб.	Изменение
04 июля 2024	6476471.1	+1.9%
20 июня 2024	6353714.9	+2.3%
06 июня 2024	6207811.4	-1.57%
23 мая 2024	6305256.2	-1.74%
08 мая 2024	6415268.7	-0.42%
25 апреля 2024	6441904.6	-0.96%
18 апреля 2024	6503718.9	+6.12%
04 апреля 2024	6105629.5	+4.66%
21 марта 2024	5857510.3	+4.31%
07 марта 2024	5905274.5	-0.75%
22 февраля 2024	5647253.4	+5.2%
08 февраля 2024	5353491.5	+1.96%
25 января 2024	5248854.2	+1.61%
11 января 2024	5164219	+2.11%
28 декабря 2023	5055005.2	+0.2%
14 декабря 2023	5044845.7	+0.78%
30 ноября 2023	5004898.1	-1.44%
16 ноября 2023	5077033.5	+3.28%
02 ноября 2023	4909864.6	+2.47%
19 октября 2023	4788525.5	-0.27%
05 октября 2023	4801471.3	+10.28%
21 сентября 2023	4307288.2	+6.28%
07 сентября 2023	4036656.5	+4.67%
24 августа 2023	3647961.6	+0.31%
11 августа 2023	3835843.2	-3.33%
27 июля 2023	3798204.5	

### 3.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ, 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 10. Анализ рынка продажи жилых домов

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена за кв. м, руб.	Источник информации
1	Оренбургская обл., Северный р-н, Северный сельсовет, с. Северное, б-р Свободы, 67	77,5	3 500 000	45 161	<a href="https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast_severnoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_775_m_na_uchastke_9_sot._4165266935">https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast_severnoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_775_m_na_uchastke_9_sot._4165266935</a>
2	Оренбургская область, Бугуруслан, улица Бамбурова	65	4 800 000	73 846	<a href="https://orenburg.domclick.ru/card/sale__house__1684800611">https://orenburg.domclick.ru/card/sale__house__1684800611</a>
3	Оренбургская область, Бугуруслан, Спортивная улица	110	5 500 000	50 000	<a href="https://orenburg.domclick.ru/card/sale__house__2058603471">https://orenburg.domclick.ru/card/sale__house__2058603471</a>
4	Оренбургская обл., Бугуруслан, Бузулукская ул., 121	102,5	5 500 000	53 659	<a href="https://www.avito.ru/buguruslan/doma_dachi_kottedzhi/dom_103_m_na_uchastke_7_sot._3160419766">https://www.avito.ru/buguruslan/doma_dachi_kottedzhi/dom_103_m_na_uchastke_7_sot._3160419766</a>
5	Оренбургская обл., Бугуруслан, ул. Калинина, 68	102,5	3 800 000	37 073	<a href="https://www.avito.ru/buguruslan/doma_dachi_kottedzhi/dom_1025_m_na_uchastke_3_sot._4078982979">https://www.avito.ru/buguruslan/doma_dachi_kottedzhi/dom_1025_m_na_uchastke_3_sot._4078982979</a>
6	Оренбургская область, Бугуруслан, Нагорная ул.	90	4 800 000	53 333	<a href="https://orenburg.cian.ru/sale/suburban/278263621/">https://orenburg.cian.ru/sale/suburban/278263621/</a>

Таблица 11. Анализ рынка продажи земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
1	Российская Федерация, Оренбургская область, Северный район, с. Северное, б-р Свободы, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 56:28:1311001	1 500	250 000	167	<a href="https://orenburg.cian.ru/sale/suburban/301685813/">https://orenburg.cian.ru/sale/suburban/301685813/</a>
2	Оренбургская область, село Асееево, Восточная улица	1 000	150 000	150	<a href="https://orenburg.domclick.ru/card/sale__lot__2057917557?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr410&amp;utm_source=olan&amp;utm_medium=cpa&amp;utm_content=119060084">https://orenburg.domclick.ru/card/sale__lot__2057917557?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr410&amp;utm_source=olan&amp;utm_medium=cpa&amp;utm_content=119060084</a>
3	Оренбургская обл., Абдулинский г.о., Абдулино, Берёзовая ул.	1 000	200 000	200	<a href="https://www.avito.ru/abdulino/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2593680487">https://www.avito.ru/abdulino/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2593680487</a>
4	Оренбургская область, Абдулинский городской округ, посёлок Венера	752	100 000	133	<a href="https://orenburg.domclick.ru/card/sale__lot__1398993287?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr410&amp;utm_source=olan&amp;utm_medium=cpa&amp;utm_content=71263748">https://orenburg.domclick.ru/card/sale__lot__1398993287?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr410&amp;utm_source=olan&amp;utm_medium=cpa&amp;utm_content=71263748</a>
5	Михайловка	1 000	650 000	650	<a href="https://orenburg.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ajs_ploschadyu_1000_kv_m_ploschadyu_10_sotok_orenburgskaya_buguruslanskiy_mihaylovskiy_mihaylovka_dubninskaya_ul_9258134268/">https://orenburg.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ajs_ploschadyu_1000_kv_m_ploschadyu_10_sotok_orenburgskaya_buguruslanskiy_mihaylovskiy_mihaylovka_dubninskaya_ul_9258134268/</a>

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
6	Оренбургская обл., Бугурусланский р-н, Михайловский сельсовет, с. Михайловка	1 000	700 000	700	<a href="https://www.avito.ru/buguruslan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1972188794">https://www.avito.ru/buguruslan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1972188794</a>

## Выводы

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

Таблица 12. Диапазон цен жилых домов

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
65-110	37073	73846	52179

Таблица 13. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
752-1500	133	700	333

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, условии 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 4 до 12 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 7 месяцев.

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

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

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

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

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

### 3.6. ИНВЕСТИЦИИ В РОССИИ ПО ИТОГАМ I КВАРТАЛА 2024 ГОД.<sup>13</sup>

По данным консалтинговой компании IBC Real Estate, совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам I квартала 2024 года составил 86 млрд руб., что на 39% ниже результата за аналогичный период 2023 года и на 11% ниже показателя в 2022 году.

При этом, несмотря на отрицательную динамику, текущий показатель вложений все еще является максимальным среди сопоставимых периодов 2000–2021 гг., что продолжает демонстрировать стабильный интерес инвесторов к недвижимым активам, отмечают аналитики IBC Real Estate.



Рисунок 7. Объем сделок за период 2010-2020 годов рассчитан по среднему курсу доллара на каждый квартал

Сокращение инвестиционных вложений связано с несколькими факторами. В первую очередь, это сохранение жесткой денежно-кредитной политики с стороны ЦБ РФ – 22 марта Банк России принял решение о сохранении ключевой ставки на уровне 16%. Данная тенденция является сдерживающей для большинства проектов. Вторым фактором снижения объема транзакций является сокращение количества сделок по продаже иностранными инвесторами своих российских активов: если в 2022 и 2023 гг. на них пришлось 22% и 30% в общем объеме вложений соответственно, то на сегодня их доля составляет лишь 5%. В этом году была закрыта только одна такая сделка – чешская компания JetBrains продала БЦ Space в Санкт-Петербурге (консультант сделки – IBC Real Estate).

Таким образом, на текущий момент структура вложений по сегментам недвижимости вернулась к диапазонам 2020-2022 гг. Лидером в объеме транзакций все также является жилая недвижимость – на ее долю пришлось 42% от общего показателя вложений. В тройку лидеров также вошли сегмент офисной и складской недвижимости с практически равными показателями – 19% и 18% соответственно.

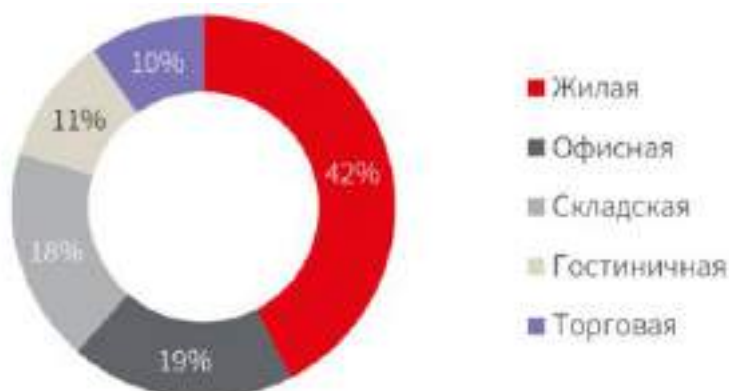


Рисунок 8. Структура объема инвестиционных сделок в России по сегментам, 2024

Региональное распределение вложений также вернулось к среднестатистическим показателям: на долю Московского региона пришлось 74% в общем объеме инвестиций, доля Санкт-Петербурга составила 20%, других регионов страны – всего 6%.

<sup>13</sup> Источник: <https://www.irm.ru/news/156419.html>



Рисунок 9. Структура инвестиционных сделок по регионам России

Сокращение вложений в недвижимые активы в январе-марте текущего года было отмечено как в целом по России, так и в Москве. Так, объем инвестиций в Московском регионе по итогам I квартала 2024 года составил 64 млрд руб., что на 20% стало ниже результата за аналогичный период 2023 года и на 14% ниже значения в 2022 году, но превышает докризисные годы, начиная с 2017 г.

Крупнейшими транзакциями в Москве стали: приобретение компанией Sminex офисного комплекса «Московский Шелк» и продажа складского комплекса РНК Парк МКАД-М4, на которые пришлось 58% от всех вложений. Структура инвестиций по сегментам недвижимости в столице оказалась схожа с общероссийской. Лидером в объеме транзакций также является жилая недвижимость, на нее пришлось половина всех вложений. В тройке лидеров также складская и офисная недвижимость с долей в 24% и 13% соответственно.

По итогам первых трех месяцев 2024 года мы наблюдаем снижение темпов вложений и замедление инвестиционной активности на рынке недвижимости России. Высокий уровень ключевой ставки и стоимость кредитования остаются сдерживающими факторами, – комментирует Микаэл Казарян, член совета директоров, руководитель департамента рынков капитала и инвестиций компании IBC Real Estate. – Тем не менее во второй половине года ожидается смягчение денежно-кредитной политики, что положительно скажется на настроениях инвесторов. По нашим прогнозам, годовой объем инвестиций в целом по России составит 400-450 млрд руб., а на активы Московского региона придется 280-350 млрд руб. вложений.

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

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

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

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет ресурсах: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>;
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2024, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024 г.;
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2024, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024 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 01.07.2024 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;
- 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 – 2024,



Таблица 14. *Корректировка на имущественные права*

под жилую застройку (ИЖС)		Объект-аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
Объект оценки	Собственность	1,00	1,15	1,26
	Долгосрочная аренда	0,87	1,00	1,10
	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,80	0,91	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-01-07-2024g>).

Таблица 15. *Корректировка на торг*

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
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	0,88	0,97	0,93

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
2	<b>Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку</b> - 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	0,90	0,99	<b>0,95</b>
3	<b>Земли населенных пунктов под ИЖС <sup>1</sup>, ЛПХ, ДНП и СНТ</b> - 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	0,88	0,99	<b>0,94</b>
4	<b>ДНП <sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения</b> - 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	0,81	0,99	<b>0,90</b>
5	<b>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения</b> - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,97	<b>0,87</b>
6	<b>Сельскохозяйственного назначения</b> - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,63	0,92	<b>0,78</b>
7	Земельные участки <b>сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории</b> - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,72	0,95	<b>0,88</b>

### **Разрешенное использование**

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения.

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 16. *Корректировка на разрешенное использование*

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	0,19	0,57	0,37
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2	0,13	0,40	0,26

**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, Земельные участки. Часть 1», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

Таблица 17. *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	
<b>Под жилую застройку</b>			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52

**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 – 2024, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 18. Значение корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России, и границы доверительных интервалов

Земельные участки под жилую застройку		Объект-аналог	
		Рядом с такими объектами	На удалении от таких объектов
Объект оценки	Рядом с такими объектами	1,00	1,23
	На удалении от таких объектов	0,82	1,00

### 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 19. Корректировка на площадь

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,771	-0,14	$K s = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,684	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,665	-0,18	$K s = (So/Sa)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,629	-0,22	$K s = (So/Sa)^{-0,22}$

Таблица 20. Корректировка на площадь для разных категорий земельных участков

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

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-01-07-2024g>).

### 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://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti>).

Таблица 21. 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	0,83	0,98	0,92

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://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3533-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>).

Таблица 22 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	1,06	1,19	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,00	1,17	1,08
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	1,26	1,15
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,27	1,16
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,04	1,09	1,06
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

### **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://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3541-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>).

Таблица 23. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,05	1,19	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,09	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,01	1,13	1,06
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,29	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,21	1,13

### **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-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/337-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2024-g>.

Таблица 24. Корректировка на торг

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
1	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <u>до 100 кв.м.</u> с земельным участком	0,87	0,96	<b>0,92</b>
2	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,83	0,97	<b>0,91</b>
3	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,79	0,96	<b>0,89</b>
4	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,72	0,93	<b>0,85</b>
5	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью <u>до 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,89	0,97	<b>0,94</b>
6	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,85	0,95	<b>0,91</b>
7	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,76	0,93	<b>0,87</b>
8	<b>Садовый</b> (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,86	0,96	<b>0,92</b>
9	<b>Индивидуальный гараж</b> с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,84	0,94	<b>0,90</b>

## **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 25. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

<b>Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дороговому району</b>	<b>Среднее значение</b>	<b>Доверительный интервал</b>	
<b>1. Дачи, 2. Дома</b>			
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 26. Значение корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России, и границы доверительных интервалов

<b>Наименование коэффициента</b>	<b>Среднее значение</b>	<b>Доверительный интервал</b>	
<b>1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
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:

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

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 ( $R^2=0,625$ ) выявило коэффициент торможения  $n = - 0,14$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a) \cdot 0,14$$

$S_o$  – 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-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/337-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2024-g/3507-na-obshchuyu-ploshchad-individualnogo-doma-na-01-07-2024-goda>.

### **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-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/337-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2024-g/3501-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktsionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynku-doma-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>.

Таблица 27. 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	0,89	1,00	0,94
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	0,67	0,88	0,76
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	0,41	0,69	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 снос и новое строительство	0,06	0,32	0,17

### **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-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/337-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2024-g/3509-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>.

Таблица 28. 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	1,05	1,09	1,07

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,08	1,14	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://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/337-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2024-g/3502-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>.

*Таблица 29. 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 и сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, связи, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены наружные - монолитные, кирпичные или блочные, утепленные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,02	1,06	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	0,89	0,97	0,93
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	0,69	0,82	0,75
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	0,57	0,77	0,6

### **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://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/337-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2024-g/3508-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

*Таблица 30. 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)	0,95	1,00	0,97
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)	0,89	0,96	0,92
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,88	0,97	0,93
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)	0,85	0,90	0,87
5	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное	0,83	0,88	0,86

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
		отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)			
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)	0,90	0,94	<b>0,92</b>
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)	0,90	0,93	<b>0,91</b>
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	<b>0,99</b>

### **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://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/337-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2024-g/3511-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-individualnykh-domov-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>.

*Таблица 31. Значение корректировки на наличие мебели*

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,02	1,06	<b>1,04</b>
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,05	<b>1,03</b>

### **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 32. Значение корректировки на наличие хоз.построек.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи</b>			
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://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/337-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2024-g/3509-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>.

Таблица 33. 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	0,72	0,80	<b>0,75</b>
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			<b>1,00</b>
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	1,04	1,08	<b>1,06</b>
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	<b>1,13</b>

### 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://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/337-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2024-g/3505-na-blagoustrojstvo-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>.

Таблица 34. 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)	1,06	1,15	1,10
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	0,89	0,98	0,93
4	Ухоженный сад, виноградник, занимающие не менее половины общей площади земельного участка	Наличие плодоносящего благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,02	1,06	1,04

### 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 м<sup>2</sup> общей площади здания для единого объекта и объектов – аналогов по формуле:

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

$S_{зу}$  – площадь земельного участка, м<sup>2</sup>;

$S_{строен}$  – общая площадь здания, расположенного на земельном участке, м<sup>2</sup>.

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 неактивный. Под неактивным понимается «рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, значительным разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке ограниченного количества продавцов и покупателей»<sup>14</sup>.

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

Таблица 35. Диапазон цен жилых домов

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
65-110	37073	73846	52179

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 неактивный. Под неактивным понимается «рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, значительным разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке ограниченного количества продавцов и покупателей»<sup>15</sup>.

Таблица 36. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
752-1500	133	700	333

Источник: составлено Оценщиком

<sup>14</sup> 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.

<sup>15</sup> Источник информации: «Справочник оценщика Недвижимости – 2024, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024 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 «земли под домами индивидуальной жилой застройки», категория земель – Земли населенных пунктов.

Представляется маловероятным изменение данного назначения. Данное назначение подразумевает размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек<sup>16</sup>.

#### **Физическая осуществимость**

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

Земельный участок, площадью 1121 +/- 23 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Оренбургская, р-н Северный, с. Северное, ул. Полевая, дом 10, с кадастровым номером: 56:28:1304020:63, имеет хороший подъезд, на участок заведены коммуникации Электроснабжение, водоснабжение, канализация 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 под домами индивидуальной жилой застройки.

#### **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 под домами индивидуальной жилой застройки.

#### **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.

<sup>16</sup> Источник информации: <https://docs.cntd.ru/document/573114694>

Учитывая тот факт, что разрешенное использование – это «земли под домами индивидуальной жилой застройки», принимаем данный вариант использования как единственно возможный.

### ***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 не может использоваться по назначению. Объект недвижимости пригоден для дальнейшей эксплуатации после проведения капитального ремонта или реконструкции.

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

#### ***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 после проведения капитального ремонта или реконструкции.

#### ***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 Оренбургской области 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 Оренбургской области 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 Оренбургской области, 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 37. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	обл. Оренбургская, р-н Северный, с. Северное, ул. Полевая, дом 10	Российская Федерация, Оренбургская область, Северный район, с. Северное, б-р Свободы, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 56:28:1311001	Оренбургская область, село Асекеево, Восточная улица	Оренбургская обл., Абдулинский г.о., Абдулино, Берёзовая ул.	Оренбургская область, Абдулинский городской округ, посёлок Венера
Кадастровый номер	56:28:1304020:63	56:28:1311001:259	-	-	-
Статус населенного пункта	Райцентр с/х районов	Райцентр с/х районов	Райцентр с/х районов	Райцентр с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты
Площадь земельного участка, кв. м	1 121	1500	1000	1000	752
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	Общая совместная 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 индивидуального жилищного строительства	отдельно стоящие жилые дома 1-3 этажа с ведением личного подсобного хозяйства (1-3 этажа)	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для ведения личного подсобного хозяйства
Благоустройство	Огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен
Коммуникации <sup>17</sup>	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Источник информации	Данные предоставлены заказчиком	<a href="https://orenburg.cian.ru/sale/suburban/301685813/">https://orenburg.cian.ru/sale/suburban/301685813/</a>	<a href="https://orenburg.domclick.ru/card/sale_lot_2057917557?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr410&amp;utm_source=olan&amp;utm_medium=cpa&amp;utm_content=119060084">https://orenburg.domclick.ru/card/sale_lot_2057917557?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr410&amp;utm_source=olan&amp;utm_medium=cpa&amp;utm_content=119060084</a>	<a href="https://www.avito.ru/abdulino/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2593680487">https://www.avito.ru/abdulino/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2593680487</a>	<a href="https://orenburg.domclick.ru/card/sale_lot_1398993287?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr410&amp;utm_source=olan&amp;utm_medium=cpa&amp;utm_content=71263748">https://orenburg.domclick.ru/card/sale_lot_1398993287?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr410&amp;utm_source=olan&amp;utm_medium=cpa&amp;utm_content=71263748</a>
Цена предложения, руб.	-	250 000	150 000	200 000	100 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	167	150	200	133

<sup>17</sup> Информация уточнена в результате телефонных переговоров

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата предложения	15.07.2024	14.07.2024	12.07.2024	04.07.2024	18.06.2024
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, 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

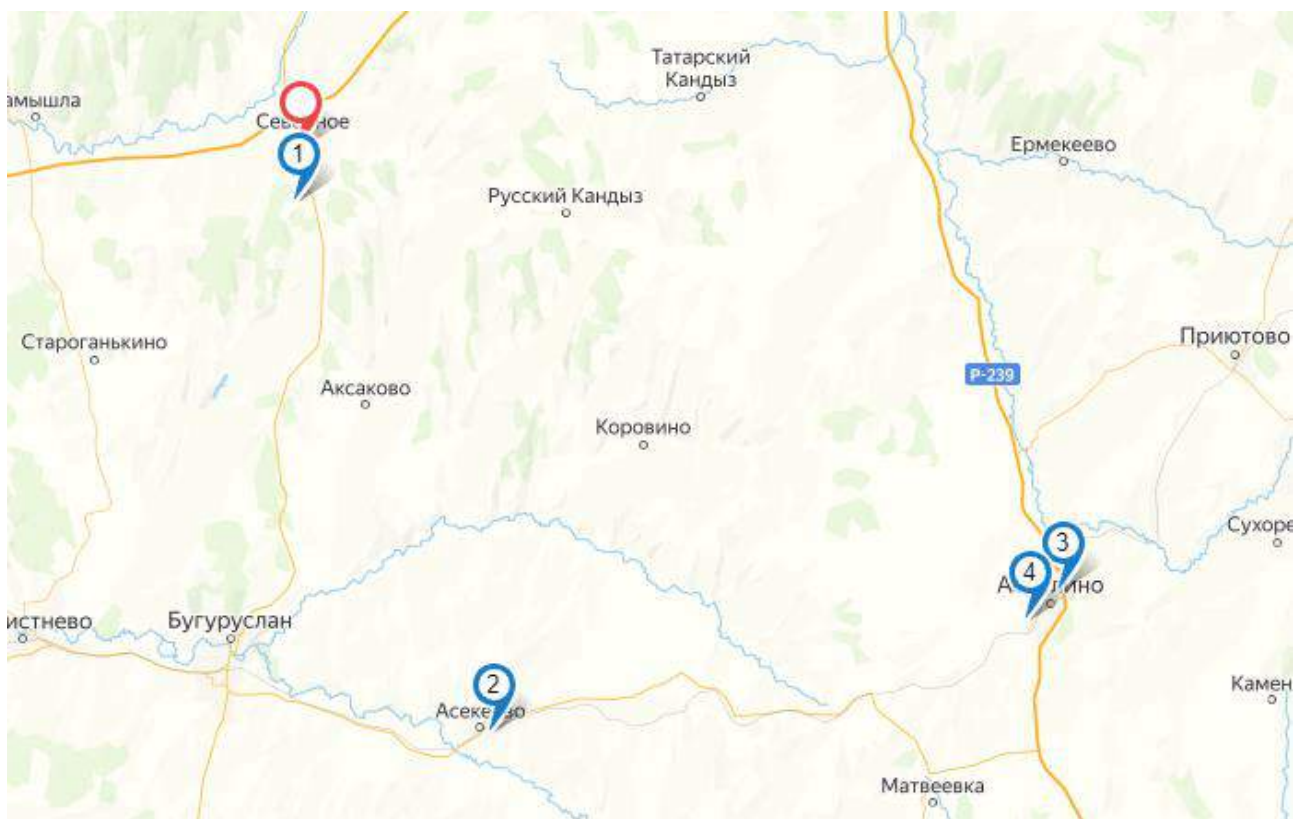


Рисунок 10. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Оренбургской области (источник: maps.yandex.ru)

### **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:

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statirelt.ru/statistika->

Таблица 38. *Корректировка на торг*

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
1	<b>Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки</b> - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	<b>0,93</b>
2	<b>Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку</b> - 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	0,90	0,99	<b>0,95</b>
3	<b>Земли населенных пунктов под ИЖС<sup>1</sup>, ЛПХ, ДНП и СНТ</b> - 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	0,88	0,99	<b>0,94</b>
4	<b>ДНП<sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения</b> - 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	0,81	0,99	<b>0,90</b>
5	<b>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения</b> - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,97	<b>0,87</b>
6	<b>Сельскохозяйственного назначения</b> - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,63	0,92	<b>0,78</b>
7	<b>Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории</b> - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,72	0,95	<b>0,88</b>
1	<b>Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки</b> - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	<b>0,93</b>
2	<b>Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку</b> - 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	0,90	0,99	<b>0,95</b>

Объект оценки расположен на **Землях населенных пунктов под ИЖС<sup>1</sup>, ЛПХ, ДНП и СНТ**, размер корректировки составит 0,88

### **Разрешенное использование земельного участка**

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения.

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

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка (ВРИ) - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешённого



использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешённого использования приведены в соответствии с Классификатором ВРИ земельных участков согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 с последующими изменениями.

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

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

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

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3545-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemel'nogo-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>.

Таблица 39. Значение корректирующих коэффициентов, на разрешенное использование земельного участка

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Жилая застройка	Размещение жилых домов различного вида. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1	2.0			
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	0,19	0,57	<b>0,37</b>
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских	2.1.1	0,23	0,79	<b>0,50</b>

	площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома				
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение <b>жилого дома</b> , указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; <b>производство сельскохозяйственной продукции</b> ; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; <b>содержание сельскохозяйственных животных</b>	2.2	0,13	0,40	<b>0,26</b>

У объекта оценки ВРИ земельного участка – для индивидуального жилищного строительства. У объектов-аналогов под № 1,4 ВРИ земельного участка под ЛПХ.

Земельные участки ИЖС подразумевает размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек

Земельные участки ЛПХ 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 животных.

Фактически на ИЖС и ЛПХ можно размещать жилые дома и вид разрешенного использования у участков ИЖС и ЛПХ одинаковый. Поэтому корректировка на вид разрешенного использования не применяется.

### **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, Земельные участки. Часть 1», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

Таблица 40. 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	
<b>Под жилую застройку</b>			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52

Таблица 41. Значения корректировки на расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Статус населенного пункта	Райцентр с/х районов	Райцентр с/х районов	Райцентр с/х районов	Райцентр с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты

Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	0,836	1,245
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	147	132	147	146

### 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 42. Корректировка на площадь

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,771	-0,14	$K s = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,684	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,665	-0,18	$K s = (So/Sa)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,629	-0,22	$K s = (So/Sa)^{-0,22}$

Таблица 43. Корректировка на площадь для разных категорий земельных участков

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

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-01-07-2024g>).

Таблица 44. Корректировка на площадь земельных участков

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	1 121	1 500	1 000	1 000	752
$K s = (So/Sa)^{-0,22}$					
Корректировка на площадь	-	1,066	0,975	0,975	0,916
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	157	129	143	134

### 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://www.statrileit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3533-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>).

Таблица 45 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	1,06	1,19	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,00	1,17	1,08
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	1,26	1,15
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,27	1,16
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,04	1,09	1,06
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Таблица 46 Корректировка на наличие благоустройства

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Благоустройство	Огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен
Коэффициент корректировки	-	1,060	1,060	1,060	1,060
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	166	137	152	142

### 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://www.statrileit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3541-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>).

Таблица 47. 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)	1,05	1,19	1,11

№	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
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,09	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,01	1,13	1,06
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,29	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,21	1,13

Таблица 48. Размер корректировок на наличие коммуникаций

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на коммуникации	-	1,061	1,061	1,061	1,061
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	176	145	161	151

### 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 49. 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.	-	250 000	150 000	200 000	100 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	167	150	200	133
<b>Корректировка на имущественные права</b>					
Вид передаваемых прав	Общая совместная собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	167	150	200	133
<b>Корректировка на условия финансирования</b>					
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	167	150	200	133
<b>Корректировка на условия продажи (предложения)</b>					
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	167	150	200	133
<b>Корректировка на условия рынка</b>					
Дата предложения	15.07.2024	14.07.2024	12.07.2024	04.07.2024	18.06.2024
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	167	150	200	133
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	<b>0,880</b>	<b>0,880</b>	<b>0,880</b>	<b>0,880</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	147	132	176	117
<b>Корректировка на вид использования</b>					
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства	отдельно стоящие жилые дома 1-3 этажа с ведением личного подсобного хозяйства (1-3 этажа)	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для ведения личного подсобного хозяйства
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	147	132	176	117
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>					
Статус населенного пункта	Райцентр с/х районов	Райцентр с/х районов	Райцентр с/х районов	Райцентр с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	0,836	1,245
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	147	132	147	146
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	-	147	132	147	146

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<b>Корректировка на различие физических характеристик</b>					
Площадь, кв. м	1 121	1 500	1 000	1 000	752
Корректировка на площадь	-	<b>1,066</b>	<b>0,975</b>	<b>0,975</b>	<b>0,916</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	157	129	143	134
Ветхое строение	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Благоустройство	Огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен
Коэффициент корректировки	-	<b>1,060</b>	<b>1,060</b>	<b>1,060</b>	<b>1,060</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	166	137	152	142
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на коммуникации	-	<b>1,061</b>	<b>1,061</b>	<b>1,061</b>	<b>1,061</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	176	145	161	151
Коэффициент вариации	9%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – до 10%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,2928	0,3363	0,2109	0,1600
Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м		<b>158</b>			
Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м		1121			
<b>Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается</b>		<b>177 000</b>			
<b>Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается (округленно)</b>		<b>177 000</b>			

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Земельного участка, площадью 1121 +/- 23 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Оренбургская, р-н Северный, с. Северное, ул. Полевая, дом 10, с кадастровым номером: 56:28:1304020:63, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 15.07.2024 округленно составляет<sup>18</sup>:

**177 000 (Сто семьдесят семь тысяч) рублей, НДС не облагается**

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

### **5.2.3. 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 Оренбургской области, 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 способом<sup>19</sup>. 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 Оренбургской области, 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.

---

<sup>19</sup> 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 50. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>					
Местоположение	Оренбургская область, р-н Северный, с Северное, ул Полевая, д 10	Оренбургская обл., Северный р-н, Северный сельсовет, с. Северное, б-р Свободы, 67	Оренбургская область, Бугуруслан, улица Бамбурова	Оренбургская область, Бугуруслан, Спортивная улица	Оренбургская обл., Бугуруслан, Бузулукская ул., 121
Статус населенного пункта	Райцентр с/х районов	Райцентр с/х районов	Райцентры пром районов	Райцентры пром районов	Райцентры пром районов
Кадастровый номер здания	56:28:1304020:113	56:28:1304027:196	-	-	56:37:0103014:125
Кадастровый номер земельного участка	56:28:1304020:63	56:28:1304027:119	-	-	56:37:0103014:57
<b>Состав передаваемых прав на объект</b>					
Вид права на здание	Общая совместная собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Общая совместная собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Физические характеристики</b>					
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Общая площадь, кв. м	105,9	77,5	65	110	102,5
Площадь земельного участка, кв. м	1121	1091	400	600	671
Коэффициент обеспеченности ЗУ	0,094	0,071	0,163	0,183	0,153
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Фасады с простой отделкой	Фасады с простой отделкой	Фасады с простой отделкой	Фасады с простой отделкой	Фасады с простой отделкой
Материал стен	ж/б панели	Рубленые (деревянные)	Кирпичные	Деревянные	Деревянные
Наличие коммуникаций	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: печное.	электроснабжение: есть; водопровод: есть; отопление: газовое; газоснабжение: есть	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: газовое; газоснабжение: есть
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	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка
<b>Экономические характеристики</b>					
Назначение объекта	Жилое	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Текущее использование	Жилое	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
<b>Прочие характеристики</b>					
Благоустройство участка	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие мебели	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Хоз. Постройки на участке отсутствуют	Хоз. Постройки на участке	Хоз. Постройки на участке	Хоз. Постройки на участке	Хоз. Постройки на участке отсутствуют
<b>Стоимостные характеристики</b>					
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	3 500 000	4 800 000	5 500 000	5 500 000
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	<b>45 161</b>	<b>73 846</b>	<b>50 000</b>	<b>53 659</b>
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
<b>Источник информации</b>					
Дата предложения	Данные, предоставленные Заказчиком	13.07.2024	13.07.2024	15.05.2024	26.06.2024
Контактная информация		8 933 020 17 34	8 909 607 36 62	8 962 813 74 70	8 924 035 60 37
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast_severnoe_doma_dachi_kottedzhi/dom_775_m_na_uchastke_9_sot._4165266935">https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast_severnoe_doma_dachi_kottedzhi/dom_775_m_na_uchastke_9_sot._4165266935</a>	<a href="https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house__1684800611">https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house__1684800611</a>	<a href="https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house__2058603471">https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house__2058603471</a>	<a href="https://www.avito.ru/buguruslan/doma_dachi_kottedzhi/dom_103_m_na_uchastke_7_sot._3160419766">https://www.avito.ru/buguruslan/doma_dachi_kottedzhi/dom_103_m_na_uchastke_7_sot._3160419766</a>
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров		В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, земельного участка, материал стен, наличие коммуникаций, хозяйственные постройки на участке.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, земельного участка, материал стен, наличие коммуникаций, хозяйственные постройки на участке.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, земельного участка, материал стен, наличие коммуникаций, хозяйственные постройки на участке.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, земельного участка, материал стен, наличие коммуникаций, хозяйственные постройки на участке.

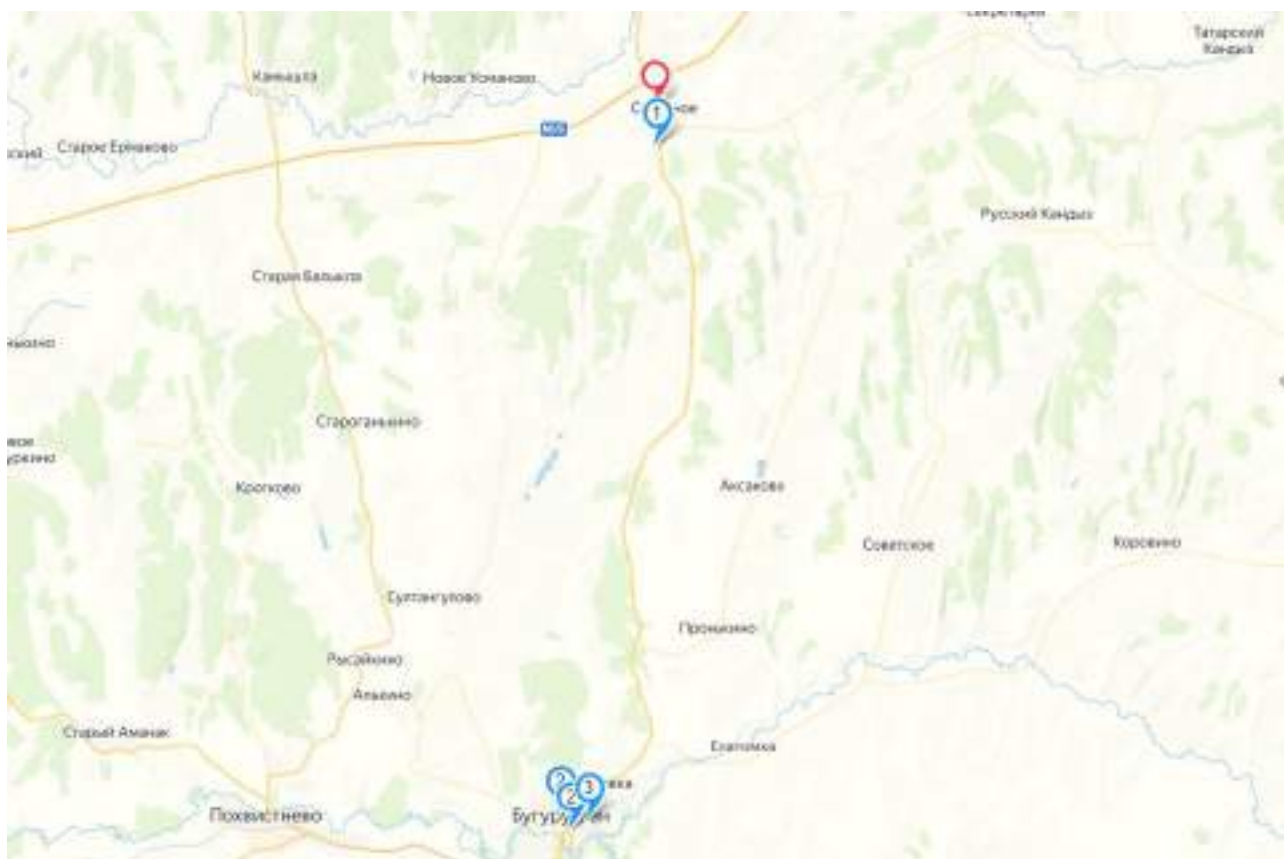


Рисунок 11. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Оренбургской области (источник: maps.yandex.ru)

### **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;
- Физическое состояние здания;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Качество отделки;
- Наличие типовых хозяйственных построек;
- Материал стен;
- Благоустройство участка;
- 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;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Удаленность от водных и лесных объектов;
- Наружная (внешняя) отделка фасадов дома;
- Наличие мебели;

## 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-gynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/337-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2024-g>.

Таблица 51. Корректировка на торг

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
1	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>до 100 кв.м.</u> с земельным участком	0,87	0,96	<b>0,92</b>
2	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,83	0,97	<b>0,91</b>
3	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,79	0,96	<b>0,89</b>
4	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,72	0,93	<b>0,85</b>
5	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>до 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,89	0,97	<b>0,94</b>
6	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,85	0,95	<b>0,91</b>
7	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,76	0,93	<b>0,87</b>
8	<b>Садовый</b> (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,86	0,96	<b>0,92</b>
9	<b>Индивидуальный гараж</b> с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,84	0,94	<b>0,90</b>

Размер корректировки для индивидуального жилого дома вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком составит **0,91**.

## 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 52. 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	
<b>1. Дачи, 2. Дома</b>			
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

Таблица 53. Значения территориальных коэффициентов

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Статус населенного пункта	Райцентр сельскохозяйственных районов	Райцентр сельскохозяйственных районов	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Коэффициент корректировки	-	1,000	0,835	0,835	0,835
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	41097	56112	37993	40773

### 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:

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

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 ( $R^2=0,625$ ) 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://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/337-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2024-g/3507-na-obshchuyu-ploshchad-individualnogo-doma-na-01-07-2024-goda>.

Таблица 54. Корректировка на площадь жилых домов

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	105,9	77,5	65	110	102,5
$K_s = (S_o/S_a)^{-0,14}$					
Коэффициент корректировки	-	0,957	0,934	1,005	0,995

### 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-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrekcirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/337-korrekcirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2024-g/3501-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktsionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynku-doma-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-korrekcirovki-na-01-07-2024-goda>.

Таблица 55. 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	0,89	1,00	0,94
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	0,67	0,88	0,76
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	0,41	0,69	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 снос и новое строительство	0,06	0,32	0,17

Таблица 56. Значение корректировки на физическое состояние здания.

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,237	1,000	1,000

### 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-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrekcirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/337-korrekcirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2024-g/3502-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrekcirovki-na-01-07-2024-goda>.

Таблица 57. 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 и сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, связи, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены наружные - монолитные, кирпичные или блочные, утепленные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,02	1,06	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	0,89	0,97	0,93
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены	0,69	0,82	0,75

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные			
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	0,57	0,77	0,6

Таблица 58. Значение корректировки на материал стен.

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Материал стен	ж/б панели	Рубленные (деревянные)	Кирпичные	Деревянные	Деревянные
Коэффициент корректировки	-	1,240	0,930	1,240	1,240

### 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://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/337-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2024-g/3508-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-07-204-goda>

Таблица 59. 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)	0,95	1,00	0,97
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,89	0,96	0,92
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,88	0,97	0,93
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)	0,85	0,90	0,87
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)	0,83	0,88	0,86
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)	0,90	0,94	0,92
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)	0,90	0,93	0,91
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 60. Значение корректировки на наличие инженерных коммуникаций

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие коммуникаций	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: печное.	электроснабжение: есть; водопровод: есть; отопление: газовое; газоснабжение: есть	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: газовое; газоснабжение: есть
Коэффициент корректировки	-	0,923	0,923	0,923	0,923

### Наличие хозпостроек

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 61. Значение корректировки на наличие хоз.построек.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи</b>			
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

Таблица 62. Значение корректировки на наличие хоз.построек.

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие хоз. построек	Хоз. Постройки на участке отсутствуют	Хоз. Постройки на участке	Хоз. Постройки на участке	Хоз. Постройки на участке	Хоз. Постройки на участке отсутствуют
Коэффициент корректировки	-	0,870	0,870	0,870	1,000

### 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://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/337-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2024-g/3509-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>.

Таблица 63. 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	0,72	0,80	0,75
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	1,04	1,08	1,06
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

Таблица 64. Значение корректировки на качество отделки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Качество отделки	Простая внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка
Коэффициент корректировки	-	0,943	0,943	0,943	0,943

### 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:

4. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 м<sup>2</sup> общей площади здания для единого объекта и объектов – аналогов по формуле:

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

$S_{зу}$  – площадь земельного участка, м<sup>2</sup>;

$S_{строен}$  – общая площадь здания, расположенного на земельном участке, м<sup>2</sup>.

Величина  $V$  - отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

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

### 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 м<sup>2</sup> общей площади здания для единого объекта и объектов – аналогов по формуле:

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

$S_{зу}$  – площадь земельного участка, м<sup>2</sup>;

$S_{строен}$  – общая площадь здания, расположенного на земельном участке, м<sup>2</sup>.

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 65. Расчет поправки на обеспеченность земельным участком

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь зу, кв. м	1121	1091	400	600	671
Площадь зданий, кв. м	105,9	77,5	65	110	102,5
Отношение площади земельного участка к площади зданий и сооружений	10,59	14,08	6,15	5,45	6,55
Отклонение	-	-3,49	4,44	5,14	4,04
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв. м	158				
<b>Корректировка, руб./кв. м</b>	<b>-</b>	<b>-551</b>	<b>702</b>	<b>812</b>	<b>638</b>

### 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 66. Расчет рыночной стоимости единого объекта

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	45 161	73 846	50 000	53 659
<b>Корректировка на имущественные права</b>					
Вид права на здание	Общая совместная собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Вид права на земельный участок	Общая совместная собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	45 161	73 846	50 000	53 659
<b>Корректировка на условия финансирования</b>					
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	-	45 161	73 846	50 000	53 659
<b>Корректировка на условия продажи (предложения)</b>					
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	45 161	73 846	50 000	53 659
<b>Корректировка на условия рынка</b>					
Дата предложения	15.07.2024	13.07.2024	13.07.2024	15.05.2024	26.06.2024
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	<b>0,910</b>	<b>0,910</b>	<b>0,910</b>	<b>0,910</b>
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	41 097	67 200	45 500	48 830
<b>Корректировка на вид использования</b>					
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	-	41 097	67 200	45 500	48 830
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>					
Местоположение	Оренбургская область, р-н Северный, с Северное, ул Полевая, д 10	Оренбургская обл., Северный р-н, Северный сельсовет, с. Северное, б-р Свободы, 67	Оренбургская область, Бугуруслан, улица Бамбурова	Оренбургская область, Бугуруслан, Спортивная улица	Оренбургская обл., Бугуруслан, Бузулукская ул., 121
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Статус населенного пункта	Райцентр с/х районов	Райцентр с/х районов	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Коэффициент корректировки	-	1,000	<b>0,835</b>	<b>0,835</b>	<b>0,835</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	41 097	56 112	37 993	40 773
<b>Корректировка на различие физических характеристик</b>					
Общая площадь, кв. м	105,9	77,5	65	110	102,5
Коэффициент корректировки	-	<b>0,957</b>	<b>0,934</b>	<b>1,005</b>	<b>0,995</b>
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Коэффициент корректировки	-	1,000	<b>1,237</b>	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	Фасады с простой отделкой	Фасады с простой отделкой	Фасады с простой отделкой	Фасады с простой отделкой
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Материал стен	ж/б панели	Рубленные (деревянные)	Кирпичные	Деревянные	Деревянные
Коэффициент корректировки	-	<b>1,240</b>	<b>0,930</b>	<b>1,240</b>	<b>1,240</b>
Наличие коммуникаций	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: печное.	электроснабжение: есть; водопровод: есть; отопление: газовое; газоснабжение: есть	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: газовое; газоснабжение: есть
Коэффициент корректировки	-	<b>0,923</b>	<b>0,923</b>	<b>0,923</b>	<b>0,923</b>
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Хоз. Постройки на участке отсутствуют	Хоз. Постройки на участке	Хоз. Постройки на участке	Хоз. Постройки на участке	Хоз. Постройки на участке отсутствуют
Коэффициент корректировки	-	<b>0,870</b>	<b>0,870</b>	<b>0,870</b>	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	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка
Коэффициент корректировки	-	<b>0,943</b>	<b>0,943</b>	<b>0,943</b>	<b>0,943</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	36930	45655	35853	43786
Площадь земельного участка, кв. м	1121	1091	400	600	671
Коэффициент корректировки	-	-551	702	812	638
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	36379	46357	36665	44424
Коэффициент вариации	13%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – от 10 до 20%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,2339	0,2059	0,2451	0,3151
<b>Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м</b>					<b>41 039</b>
<b>Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается</b>					<b>4 3460 30</b>
<b>Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается (округленно)</b>					<b>4 346 000</b>
<b>Стоимость улучшений земельного участка, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается</b>					<b>4 169 000</b>

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Единого объекта (жилой дом с кадастровым (условным) номером 56:28:1304020:113 и Земельного участка с кадастровым номером: 56:28:1304020:63) расположенного по адресу: Оренбургская область, р-н Северный, с Северное, ул Полевая, д 10, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 15.07.2024 округленно составляет<sup>20</sup>:

**4 346 000 (Четыре миллиона триста сорок шесть тысяч) рублей, НДС не облагается**

<sup>20</sup> 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 67. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для жилого дома

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 105.9 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Оренбургская область, р-н Северный, с Северное, ул Полевая, д 10, с кадастровым номером: 56:28:1304020:113	Не применялся	4 169 000	Не применялся

Таблица 68. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для земельного участка

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок, площадью 1121 +/- 23 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Оренбургская, р-н Северный, с. Северное, ул. Полевая, дом 10, с кадастровым номером: 56:28:1304020:63	Не применялся	177 000	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 69. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости единого объекта

Единый объект недвижимости		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	4 346 000	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	4 346 000	

Таблица 70. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости жилого дома

<b>Жилой дом, назначение: жилое, площадью 105.9 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Оренбургская область, р-н Северный, с Северное, ул Полевая, д 10, с кадастровым номером: 56:28:1304020:113</b>		
<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>	<b>Вес подхода</b>
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	4 169 000	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	4 169 000	

Таблица 71. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка

<b>Земельный участок, площадью 1121 +/- 23 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Оренбургская, р-н Северный, с. Северное, ул. Полевая, дом 10, с кадастровым номером: 56:28:1304020:63</b>		
<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>	<b>Вес подхода</b>
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	177 000	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	177 000	

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом допустимого округления составляет<sup>21</sup>:

Таблица 72. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость, руб.	<b>4 346 000 (Четыре миллиона триста сорок шесть тысяч) рублей</b>
в том числе:	
<b>Элемент объекта оценки</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
Земельный участок, площадью 1121 +/- 23 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Оренбургская, р-н Северный, с. Северное, ул. Полевая, дом 10, с кадастровым номером: 56:28:1304020:63	<b>177 000 (Сто семьдесят семь тысяч) рублей</b>
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 105.9 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Оренбургская область, р-н Северный, с Северное, ул Полевая, д 10, с кадастровым номером: 56:28:1304020:113	<b>4 169 000 (Четыре миллиона сто шестьдесят девять тысяч) рублей</b>

<sup>21</sup> 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 73. Шкала ликвидности<sup>22</sup>

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

Таблица 74. Сроки экспозиции загородной недвижимости<sup>23</sup>

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение из РФ
1	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м с земельным участком	4	10	6
2	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв. м с земельным участком	4	12	7
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью более 150 кв. м с земельным участком	7	15	11
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350 кв. м и более с земельным участком	10	37	22
5	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью до 150 кв. м с земельным участком	3	7	5
6	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью от 150 кв. м до 350 кв. м с земельным участком	3	10	6
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью 350 кв. м и более с земельным участком	7	23	15
8	Садовый участок с расположенными на нем строениями, строениями и др. строениями	3	7	5
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правами длительной собственности на участок	2	5	5

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 4 до 12 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 7 месяцев.

<sup>22</sup> Источник информации: Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.)

<sup>23</sup> <https://statrielt.ru/>

## 8. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

- $V_L$  – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду ( $t_f$ ) 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 **4 346 000 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции**  $t_r$  – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества, определенного Оценщиком ранее как ликвидного с низким показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **7 месяцам.**

- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции**  $t_f$  - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию, на оценку и составляет **1 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования**  $t_d = t_r - t_f = 7 - 1 = 6$  **месяцев = 0,500 года.**
- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки** дисконта  $i$ , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, что составляет **16,0%** ([https://www.cbr.ru/hd\\_base/KeyRate/](https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/)).
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года ( $m$ ), которое для унификации расчетов принимается равным **12.**
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента  $K_e$ , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **среднее**, степень специализации объекта оценки - **незначительная**. В соответствии со следующей таблицей (*источник - Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции», Украина, Консалтинговая группа «Каупервуд», 2003*) коэффициент  $K_e$ , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость, будет равен **0,85.**

Таблица для определения коэффициента  $K_e$

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

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

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

$$k_l = \frac{0,85}{\left(1 + \frac{0,160}{12}\right)^{0,333 * 12}} = 0,81$$

- 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  $k_l$ :

$$4\ 346\ 000 \times 0,81 = 3\ 433\ 340$$

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

**3 433 000 (Три миллиона четыреста тридцать три тысячи) 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 75. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки<sup>24</sup>:

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	<b>4 346 000 (Четыре миллиона триста сорок шесть тысяч) рублей</b>
Ликвидационная стоимость, руб.	<b>3 433 000 (Три миллиона четыреста тридцать три тысячи) рублей</b>
В том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 1121 +/- 23 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Оренбургская, р-н Северный, с. Северное, ул. Полевая, дом 10, с кадастровым номером: 56:28:1304020:63	<b>177 000 (Сто семьдесят семь тысяч) рублей</b>
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 105.9 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Оренбургская область, р-н Северный, с Северное, ул Полевая, д 10, с кадастровым номером: 56:28:1304020:113	<b>4 169 000 (Четыре миллиона сто шестьдесят девять тысяч) рублей</b>

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

<sup>24</sup> В соответствии с п. 2 ст. 146 НК РФ «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости величина НДС не применима.

## 10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действ. ред.
- Федеральный стандарт оценки «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 – 2024, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024 г.;
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2024, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024 г.;
- «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](http://www.cbr.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.russianrealty.ru](http://www.russianrealty.ru), <http://realty.dmir.ru>, [www.realto.ru](http://www.realto.ru), [www.incom.ru](http://www.incom.ru), <http://orsn.rambler.ru> и др.

## 11. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

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

## 11.1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ



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

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.05.2024г. № КУВИ-001/2024-124690073;**

Федеральное государственное учреждение "Роскадастр" по Омской области  
ведомственное учреждение органов исполнительной власти Омской области  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.05.2024, поступившего на рассмотрение 06.05.2024, сообщаем, что согласно Единому государственному реестру недвижимости:

Лист 1 из 1

Земельный участок или объект недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего листов: 5	Всего листов выписки: 9
06.05.2024г. № КУВИ-001/2024-124690073	
Кадастровый номер:	56:28:1304020:61
Номер кадастрового квартала:	56:28:1304020
Дата присвоения кадастрового номера:	04.12.2004
Ранже присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	обл. Омская, р-н Северный, с. Северное, ул. Попова, дом 10
Площадь:	1121 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1278819
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	56:28:1304020:112
Кадастровые номера объектов недвижимости, в которых образован объект недвижимости:	56:28:1304020:60
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом знаменье:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия федерального значения:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой жилищной зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют



ПОИСКЕ НЕИЗМЕНЕННЫХ ДАННЫХ	ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД	ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД
----------------------------	-----------------------	-----------------------





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

Лист 2 из 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
№ 05/2024г. № КУВН-001/2024-124690073		Кад. номер: 56:28:1304020-03	
1	Права собственности (правообладатели)	1.1	Дыков Галина Игоревна, 26.10.1986, г.р.п. Ново-Уральской ССР, Российская Федерация, СНИЛС 136-628-171-84 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 73 17 №7 28602, выдан 26.04.2017, ТП УФЯМС России по Оренбургской обл. в Северном р-не обл. Оренбургская, Северный р-н, с. Северный район, с. Северное, ул. Ахматова, д. 27  Дыков Андрей Тимурович, 08.03.1970, с. Северное Северного района Оренбургской области, Российская Федерация, СНИЛС 136-641-251-56 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 73 00 №251-587, выдан 01.02.2001, Отделом внутренних дел Северного района Оренбургской области обл. Оренбургская, Северный р-н, с. Северный район, с. Северное, ул. Ахматова, д. 27
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам первоочередных данных физических лиц:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая совместная собственность № 28-1304020-03-56/012/2019-2 22.07.2019 19:43:54
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		22.07.2019 19:42:50
	номер государственной регистрации:		56:28:1304020-03-56/012/2019-1
	срок, на который установлен срок прекращения права в обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 22.07.2019 с 22.07.2019 на 240 месяцев
	лицо, в пользу которого установлен срок прекращения права и обременения объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 10277000121695
	сведения о возможности предоставления третьим лицам первоочередных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи жилого дома с земельным участком, выдан 17.07.2010



поиск информации достоверности	ИННОВАТИВ. ФИНАНСИ
--------------------------------	--------------------

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
№ 05/2024г. № КУВН-001/2024-124690073		Кад. номер: 56:28:1304020-03	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об удержании залога и о договоре удержания залога, если такой договор заключен для удержания платежей:		данные отсутствуют
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение и без депозитарной договорной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам первоочередных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Проведения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений в проведении государственной регистрации права (ипотеки, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



поиск информации достоверности	ИННОВАТИВ. ФИНАНСИ
--------------------------------	--------------------



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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 рисунка 3.1		Всего листов рисунка 3.1: 1		Всего разделов: 7		Всего листов выписки: 9	
66:05:202-04:001:001:2024-124690073				Катастровый номер			
				56:28:134-020-03			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Площадь точки		Дирекционный угол	Планиметрическое расстояние, м	Описание закрепления по местности	Кадастровые номера смежных участков	Ссылки на адреса из Единого государственного реестра недвижимости смежных земельных участков
1	2	3					
1	1.1.1	1.1.2	300°53.8	28.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	280°7.7	31.78	данные отсутствуют	56:28:134-020-04	оба Орловская, Северный р-н, с Северный район, с. Славное, ул. Полевая, д.12
3	1.1.3	1.1.4	10°26.7	29.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.1	300°22.8	38.46	данные отсутствуют	56:28:134-020-17	данные отсутствуют



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

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 рисунка 3.2		Всего листов рисунка 3.2: 1		Всего разделов: 5	
66:05:202-04:001:001:2024-124690073				Катастровый номер	
				56:28:134-020-03	
Сведения о координатах точек границ земельного участка					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления по местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	2	3	4	5	
1	686189.87	1332832.57	-	0,6	
2	686181.36	1332827.58	-	0,6	
3	686188.18	1332789.58	+	0,6	
4	686186.79	1332794.74	-	0,6	
5	686189.87	1332832.57	-	0,6	



**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.05.2024г. № КУВИ-001/2024-126199791;**

Федеральное государственное учреждение «Роскадастр» по Свердловской области  
 федеральное государственное учреждение «Роскадастр»  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

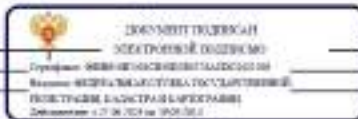


Сведения о характеристиках объекта недвижимости:

На основании запроса от 07.05.2024, предоставлен из рассмотрения 07.05.2024, сообщая, что согласно закону Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.05.2024г. № КУВИ-001/2024-126199791			
Кадастровый номер:	50:28:1304020:113		
Номер кадастрового квартала:	50:28:1304020		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2012		
Ранг присвоенный государственному участку:	Инвентарный номер 33-0/и-0/и-2980		
Местоположение:	Оренбургская область, р-н Северный, с Северное, ул. Полевая, д.18		
Площадь:	105 6		
Назначение:	Жилые		
Назначение:	Жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2012		
Кадастровая стоимость, руб.:	741029 96		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:28:1304020:63		
Кадастровые номера помещений, местоположение которых совпадает с адресом:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых обременена объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образуемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятий или индивидуальных компаний:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ	ИНТЕРНЕТ-ФОРМИРА
---------------------------------	------------------

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.04.2024г. № КУИИИ-001/2024-126190791			
Кадстровый номер		56:28:1304020:113	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:	дата завершения кадастровых работ: 28.04.2012		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, данные учтены"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заготовки разделов: б - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют		
Получена выписка:	Сгенерирован Пакетом Релевантных, действующий(их) на основании документа "" от имени заявителя Публичное информационное общество "Сбербанк России", 7107083891		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключевой пары сертификата Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ЗЕМЕЛЬ И НЕДВИЖИМОСТИ Дата выдачи: 17.08.2014 № 004/2014		ИННОВАЦИЯ ФИЛИАЛ
ПОИСКОВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ		ИННОВАЦИЯ ФИЛИАЛ

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.04.2024г. № КУИИИ-001/2024-126190791			
Кадстровый номер		56:28:1304020:113	
1	Привоеобладатель (привоеобладатели):	1.1	Давыдов Геннадий Игоревич, 26.10.1948, гор.Новосибирск Новосибирской области, СНИЛС: 194-828-171-84 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 51-17 №719682, выдан 28.08.2017, ТП УФМС России по Новосибирской обл. в Северном р-оне обл.Новосибирская, Северный р-он, с Северный район, с. Северное, ул.Амурская, д.27  Давыдов Андрей Геннадьевич, 08.08.1976, с. Северное Северного района Новосибирской области, Российская Федерация, СНИЛС: 138-081-251-56 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 53-00 №231587, выдан 02.02.2009, Отделом внутренних дел Северного района Новосибирской области обл.Новосибирская, Северный р-он, с Северный район, с. Северное, ул.Амурская, д.27
	Сведения о возможности предоставления третьими лицами персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Объект совместной собственности 56:28:1304020:113-56/013/2019-2 22.07.2019 15:26:26
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право без истребования в силу закона сослужив третьему лицу, органам:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		
	4.1	ипотека:	Ипотека в силу закона
		дата государственной регистрации:	22.07.2019 15:36:24
		номер государственной регистрации:	56:28:1304020:113-56/012/2019-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.07.2019 с 22.07.2019 на 240 месяцев
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное информационное общество "Сбербанк России". ИНН: 7107083893, ОГРН: 1027700132193
		сведения о возможности предоставления третьими лицами персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи жилого дома с земельным участком, выдан 17.07.2019

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключевой пары сертификата Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ЗЕМЕЛЬ И НЕДВИЖИМОСТИ Дата выдачи: 17.08.2014 № 004/2014		ИННОВАЦИЯ ФИЛИАЛ
ПОИСКОВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ		ИННОВАЦИЯ ФИЛИАЛ



15.04.2019  
Евмуф  
Самуйлова СВ  
КВЛ - во шифре

Кому: Индивидуальному застройщику  
(наименование застройщика)  
Гараеву Вакилю Расул оглы  
(фамилия, имя, отчество - для граждан,  
полное наименование организации - для юридических лиц)  
461670, Оренбургская область, Северный р-н,  
с. Северное, ул. Комсомольская, д.57, кв. I  
(его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ**  
на ввод объекта в эксплуатацию

№ RU 56528000 - 256

1. Администрация муниципального образования Северный район  
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или  
Оренбургской области  
органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного  
самоуправления, осуществляющая выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

Руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного,  
реконструированного, отремонтированного объекта капитального  
(ненужное зачеркнуть)  
строительства индивидуального жилого дома  
(наименование объекта капитального строительства в  
соответствии с проектной документацией)

Расположенного по адресу: 461670, Оренбургская область,  
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации,  
Северный район, с. Северное, ул. Полевая, 10  
административного района и т.д. или строительный адрес)



2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Един. Измер.	По проекту	Факт.
-------------------------	--------------	------------	-------

I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта.

Строительный объем – всего	куб.м.	426,0	426,0
в том числе надземной части	куб.м.	426,0	426,0
Общая площадь	кв.м.	105,9	105,9
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв.м.		
Количество зданий	шт.	1	1

II. Нежилые объекты

Объекты непромышленного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.)

Количество мест  
Количество посещений  
Вместимость

\_\_\_\_\_  
(иные показатели)

\_\_\_\_\_  
(иные показатели)

Объекты производственного назначения

Мощность  
Производитель  
Протяженность

\_\_\_\_\_  
(иные показатели)

\_\_\_\_\_  
(иные показатели)

Материалы фундаментов  
Материалы стен  
Материалы перекрытия  
Материалы кровли

III. Объекты жилищного строительства

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	105,9	105,9
Количество этажей	шт.	1	1
Количество секций	шт.		

Наименование показателя	Един. измер.	По проекту	Факт.
Количество квартир - всего	шт/кв.м.	1/105,9	1/105,9
в том числе			
1 – комнатные	шт/кв.м.		
2 – комнатные	шт/кв.м.		
3 – комнатные	шт/кв.м.		
4 – комнатные	шт/кв.м.	1/105,9	1/105,9
более чем 4 – комнатные	шт/кв.м.		
Общая площадь жилых помещений (с учётом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.		
Материалы фундаментов		бутобетон	бутобетон
Материалы стен		ж/б панели	ж/б панели
Материалы перекрытий		деревянные	деревянные
Материалы кровли		краш. проф. железо	краш. проф. железо

#### IV. Стоимость строительства

Стоимость строительства  
 объекта - всего тыс. руб.  
 в том числе строительно-  
 монтажных работ тыс. руб.

Начальник отдела архитектуры  
 и градостроительства  
 (должность уполномоченного  
 сотрудника органа, осуществляю-  
 щего выдачу разрешения на  
 строительство)

«3» мая 2012 г

М.П.



С.В.Вечкилёв  
 (расшифровка подписи)

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства по состоянию на 04.05.2012 г.

15.07.2019  
Вид  
Собственность СН  
Код по м.п. 3

### Кадастровый паспорт

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

**здания**

Лист № 1 Всего листов 2

(для объектов недвижимости в изъятии)

Дата 04.05.2012г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2986

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование жилой дом

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Оренбургская область	
Район	Северный	
Муниципальное образование	Тип	муниципальное образование
	Наименование	Северный сельсовет
Населенный пункт	Тип	село
	Наименование	Северное
Улица (пр-т, пер. шоссе, бульвар, и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Полевая
Номер дома	10	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иные описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общая площадь 105,9 кв.м.  
(этаж) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: жилое

1.5. Этажность:  
Количество этажей 1 количество подземных этажей: 0

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2012


1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: Собственник(правообладатель): Гараев Вакил Расул - оглы  
 Основание: Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №КУ 56528000-256 от 03.05.2012г.  
Адреса и застроенный сет  
Жилой дом - литер - А одноэтажный ж/б панель, общей площадью - 105,9 кв м  
 Дата инвентаризации объекта 28.04.2012 г.

1.10. Государственное унитарное предприятие Оренбургской области "Областной центр инвентаризации (наименование организации технической инвентаризации и технического учета) оценки недвижимости", Северный филиал

реквизиты свидетельства об аккредитации: 15.12.2005 г., серия РН-1, № 000080  
(дата и номер свидетельства об аккредитации организации)

И.о. Директора \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 Макашина Т.Н.

# Кадастровый паспорт здания

(для объекта недвижимого имущества)

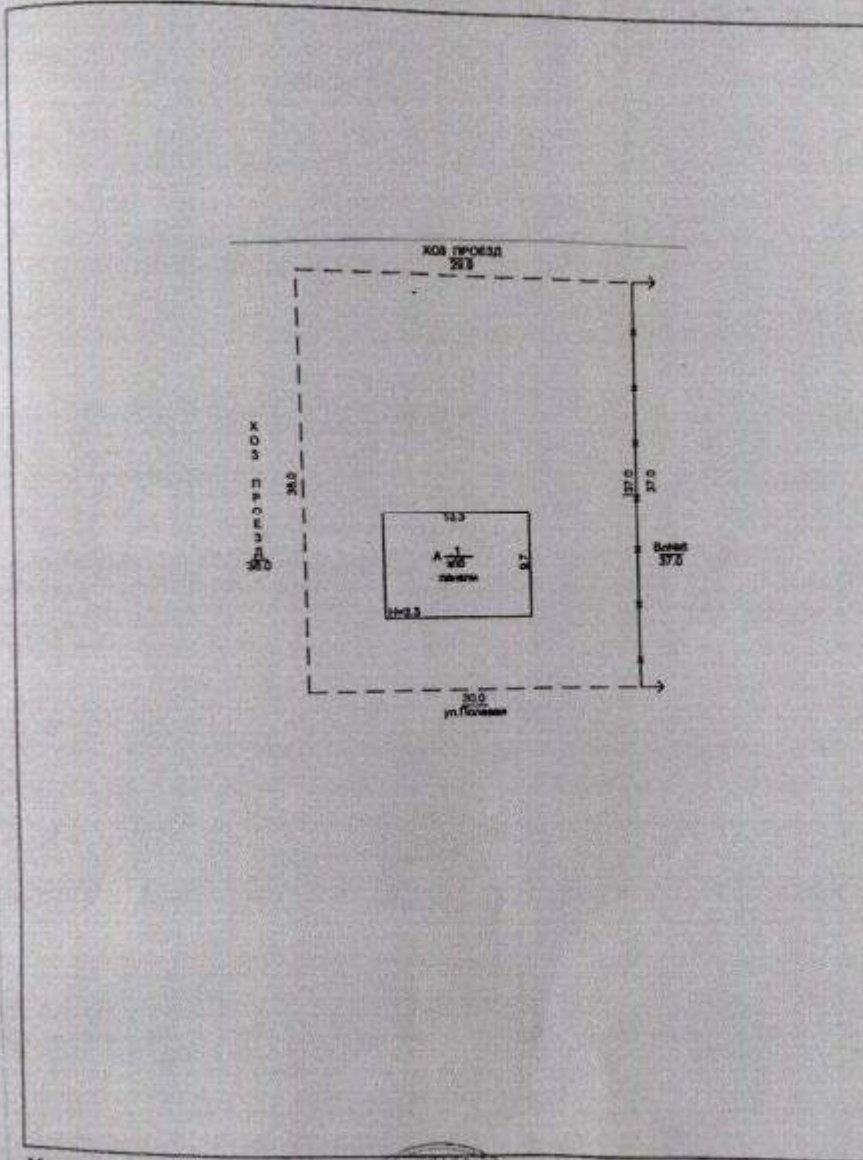
Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Лист № 2 Всего листов 2

Идентификационный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

2986

## 1. Ситуационный план объекта недвижимости



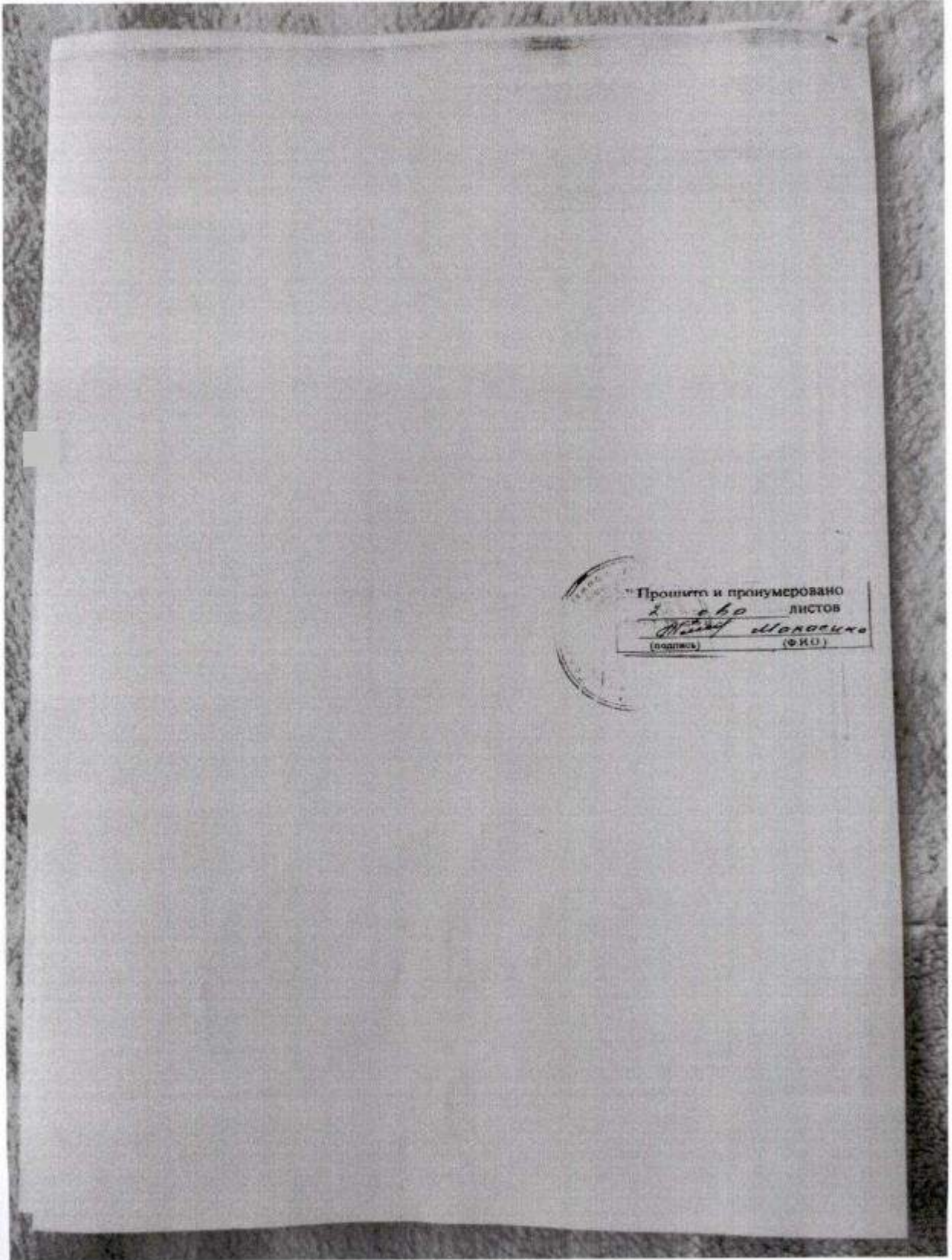
Масштаб 1: 500

И.о. Директора \_\_\_\_\_

М.П.

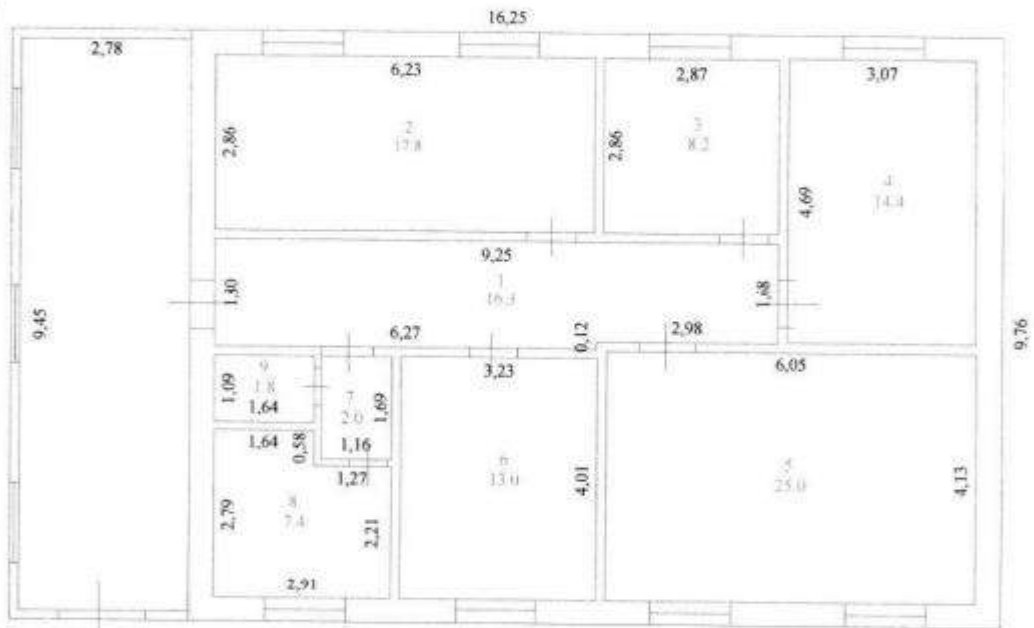


Макашина Т.Н.



Принято и пронумеровано  
2 60 листов  
Шолохова  
(подпись) (Ф.И.О.)

План здания



15.04.2019  
 @dof  
 Селураткина А  
 кон-во шк-ств

Условные обозначения: Масштаб 1:100

- Часть границы геометрической фигуры вновь образованной части помещения
- Часть границы геометрической фигуры вновь образованного помещения
- Часть границы геометрической фигуры существующего помещения
- Часть границы геометрической фигуры существующей части помещения

Стена с окном и дверью В-р-алюс

Лестница Дверь остекленная (на балконе)

**Акт №1 осмотр жилого помещения от 8 июля 2024г.**

**АКТ № 1**  
Осмотр жилого помещения

“ 08 ” июля 2024 г. Время осмотра 13:58  
Осмотр произведен представителем финансового управляющего по доверенности Горяиновой Н.В.  
Осмотр произведен в присутствии должника Дьяковой Галины Игоревны  
Осмотр произведен : 461670, Оренбургская обл, Северный р-н, Северное с, Полевая ул, дом № 10  
(место проведения осмотра, адрес)  
Основание Решение Арбитражного суда Оренбургской области от 07.02.2024 г. по делу №  
А47-21123/2023

**При осмотре установлено:**

Назначение объекта недвижимости: Жилое помещение — жилой дом

Вид разрешенного использования: По назначению

Место расположения жилого помещения: 461670, Оренбургская обл, Северный р-н, Северное с, Полевая ул, дом № 10

Кадастровый номер: 56:28:1304020:113

Общая площадь: 105,9 кв.м.

**Общие сведения:**

1. Назначение здания : жилое
2. Год постройки: 2012
3. Год и виды работ последнего ремонта: текущий
4. Этажность 1
5. Наличие подвалов - нет

**Описание состояния обследуемых конструкций и систем, инженерного оборудования, состояния помещений:**

№№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание (материал, конструкция и т.д.)	Вид дефекта (признак износа)
1.	Ограждение	деревянное металлическое железобетонное	
2.	Отмостка	асфальт бетон	
3.	Фундамент	столбчатый деревянный столбчатый каменный ленточный каменный ленточный крупноблочный свайный	
4.	Стены	дерев. сборно-щитовые деревянные каркасные рубленные из бревен деревянные снаружи облицованные кирпичом кирпичные кирпич. с облицовкой керамической плиткой железобетонные панели	
5.	Перегородки	несущие панели керамзитобетон кирпичные своды по стальным	

		балки железобетонные балки	
6.	Крыша	деревянные ж/бетонные сборные слоистые панели	
7.	Кровля	рулонная черепица стальная шиферная	
8.	Полы	бетонные керамическая плитка дощатые ДВП рулонные синтетические плитки	
9.	Окна	деревянные металлические пластиковые	
10.	Двери	деревянные металлические (входная)	
11.	Внутренняя отделка	окраска водный состав окраска масляная оклейка обоями облицовка керамической плиткой штукатурка	
12.	Водопровод	горячее холодное	
13.	Канализация	местная центральная уличный туалет	
14.	Отопление	водяное (печное) центральное (печное)	
15.	Электроосвещение	скрытая проводка открытая проводка	

Инфраструктура : вблизи детский сад, школа, продовольственные магазины, детская спортивная площадка.

Третьяковская Ру  
по объектам  
№ 04.05.03.26.3 ам  
04.12.2023  
Селиванов Н.В.

*[Signature]*

08.08.2024.

Давкова П.И.

*[Signature]*

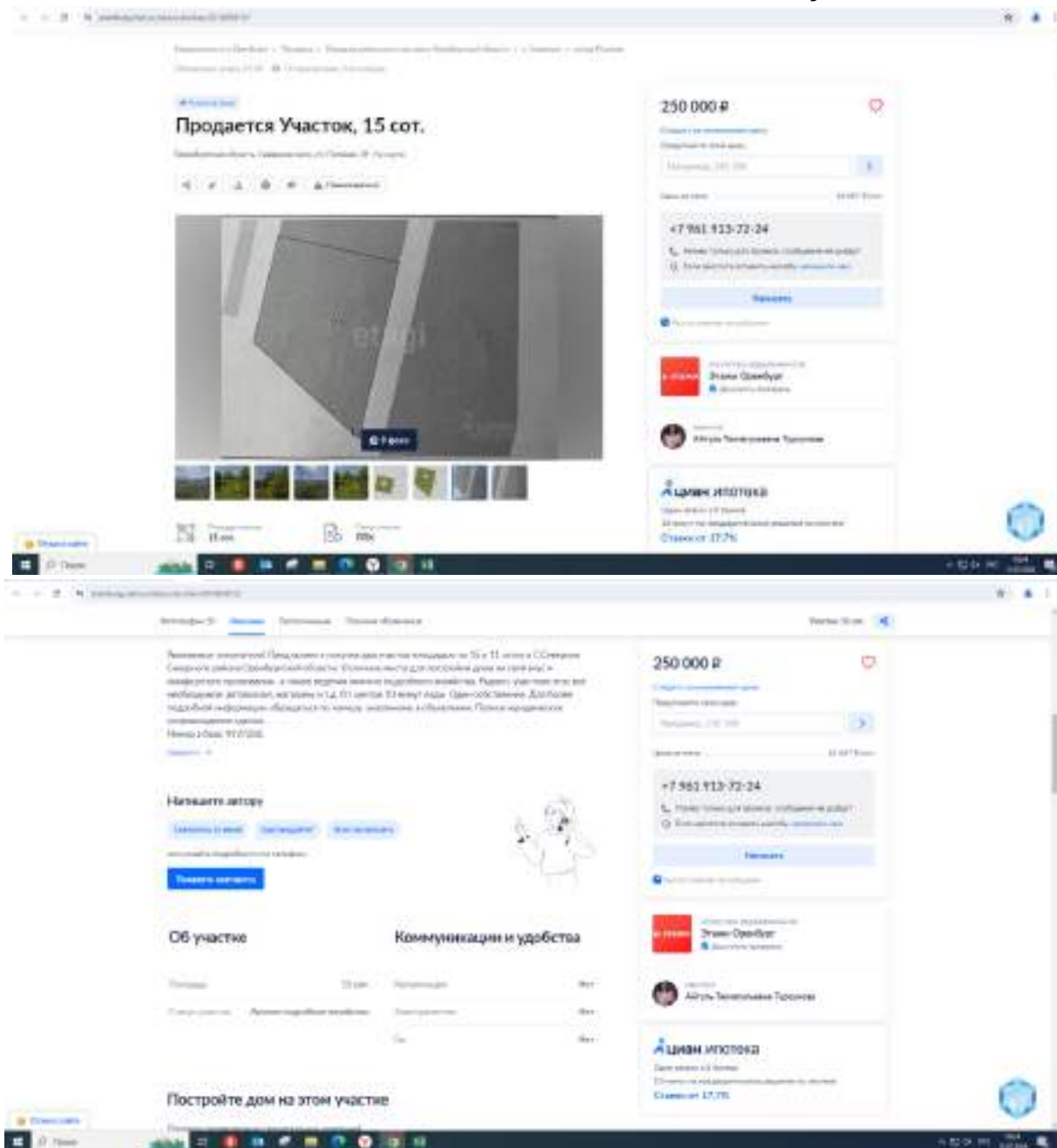
08.07.2024

Примечание: Договор купли-продажи не  
действует. Осмотреть объект  
необходимо.

*[Signature]* Селиванов Н.В.



# Объект аналог № 1 для оцениваемого земельного участка



Расположение

250 000 ₽

Площадь участка: 1500 кв. м

Цена за кв. м: 166 667 ₽

+7 961 913-73-24

Звонить

Позвонить по объявлению в соц. сетях

На сайте или по телефону можно задать вопросы эксперту

Позвонить

Эксперт: Елена Сергеевна Туркина

ЦЕНА ИСТОКОВ

Сделка от 10 лет

История цен объявлений за последние 12 месяцев

Средняя: 17,7%

Минимум за строительство дома от банка ДСМ РБ

**Земельный участок 56:28:1311001-259**

Российская Федерация, Оренбургская область, Северный район, с. Северное, 6-й микрорайон, земельный участок расположен в юго-восточной части, отдельно стоящие жилые дома 1-3 этажа с ведением личного подсобного хозяйства (1-3 этажа)

План ЗУ → План ИЖ →

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	56:28:1311001-259
Кадастровый квартал	56:28:1311001
Адрес	Российская Федерация, Оренбургская область, Северный район, с. Северное, 6-й микрорайон, земельный участок, расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 56:28:1311001
Площадь участка	1 500 кв. м
Статус	Участковый
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	отдельно стоящие жилые дома 1-3 этажа с ведением личного подсобного хозяйства (1-3 этажа)
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	170 850 руб.
дата прекращения	01.01.2022
дата утверждения	-
дата внесения сведений	25.09.2023
дата окончания	01.01.2025



## Объект аналог № 2 для оцениваемого земельного участка


The screenshot shows a real estate listing for a plot of land. The main image is an aerial view of a green field with a white outline indicating the plot boundaries. To the right, a white box displays the price: "Участок 20/08... 150 000 ₽". Below the price, there are two agent profiles: "Раиса Халимова" and "ИТ Халимова Раиса Халимовна". A green button with a phone icon and the number "+7 904 660-01-01" is visible. Below the main image, there are several smaller images and icons. A section titled "18 сот." (18 hectares) is visible. Below that, there are two promotional banners: "Ипотека от Сбербанка" and "Хитрый подарок долой". At the bottom, there is a section titled "Списания" (Installments) with a brief description.

This screenshot shows a more detailed view of the real estate listing. The top section is titled "Об участке" (About the plot) and includes the text "18 сот." and "18 сот. 18 сот.". Below this, there is a section titled "Купите в ипотеку со скидкой" (Buy with a discount on mortgage) with a green checkmark icon and a "Купить в ипотеку" button. The next section is "Услуги Домклик для проведения сделки" (Domclick services for transaction), which includes three sub-sections: "Регистрация и расчеты", "Документы купли-продажи", and "Юридическое сопровождение". Each sub-section has a brief description and a "Подробнее" link. At the bottom, there is a section titled "Расположение" (Location) with a brief description.

[Помощь](#)
[Настройки](#)
[Выход](#)

### Персоналия

Свойства: 20 кв. м, 1 этаж, 1 комната, 1 ванная, 1 туалет, 1 кухня






[Найти](#)
[Настроить](#)
[Самостоятельно](#)
[Адрес](#)
[Прогноз цены](#)

#### Что-то не так с объектом?

[Составить заявку на проверку качества](#)
[Помощь](#)

#### Рекомендуем

 <p>2 600 000 ₽ Площадь: 36,7 кв. м</p>	 <p>5 600 000 ₽ Площадь: 48 кв. м</p>	 <p>1 350 000 ₽ Площадь: 33,2 кв. м</p>
--	--	--

[Помощь](#)
[Настройки](#)
[Выход](#)

[Помощь](#)
[Настройки](#)
[Выход](#)

**150 000 ₽**  
 150 000 ₽  
 150 000 ₽

[Помощь](#)
[Настройки](#)
[Выход](#)

**150 000 ₽**  
 150 000 ₽  
 150 000 ₽

[Помощь](#)
[Настройки](#)
[Выход](#)

## Объект аналог № 3 для оцениваемого земельного участка

Участок 10 сот. (ИЖС)  
200 000 Р  
2000 кв.м

8 804 035-96-83

Написать сообщение

Спросите у продавца

Адрес: [скрыт]

Получить консультацию  
Получить консультацию  
Получить консультацию

Об участке  
Площадь: 10 сот

Расположение  
Приморский обл., Владивосток со. Мухомов, Варсково ул.

История цен

Авито

Иль де Ботэ

События

10 сот. участка  
200 000 Р  
2000 кв.м

8 804 035-56-83

Написать сообщение

Спросите у продавца

Адрес: [скрыт]

Получить консультацию  
Получить консультацию  
Получить консультацию

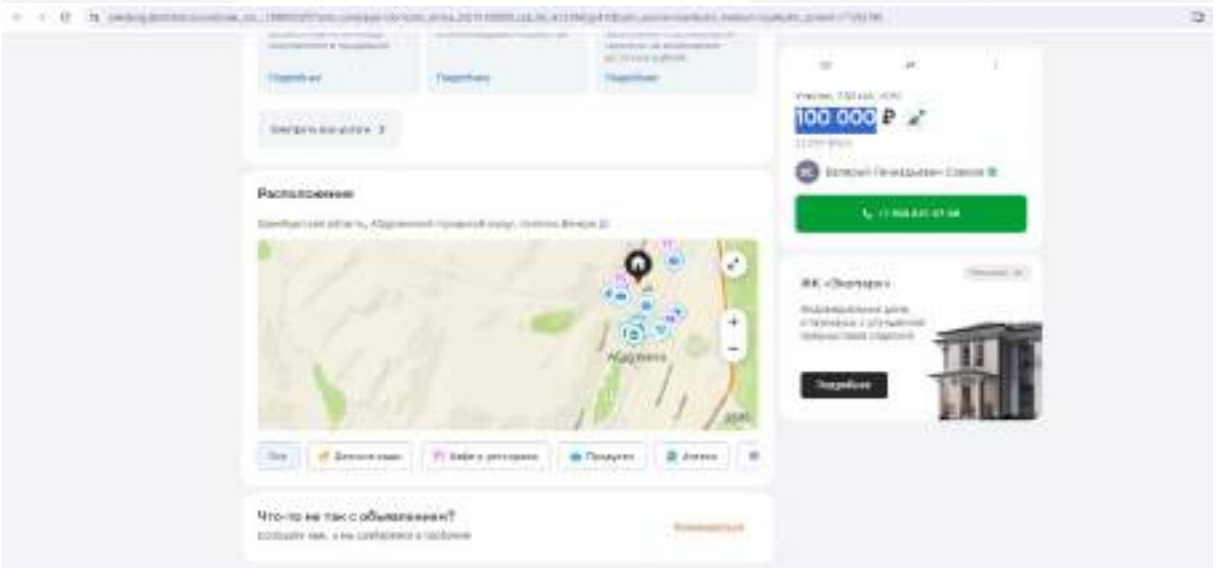
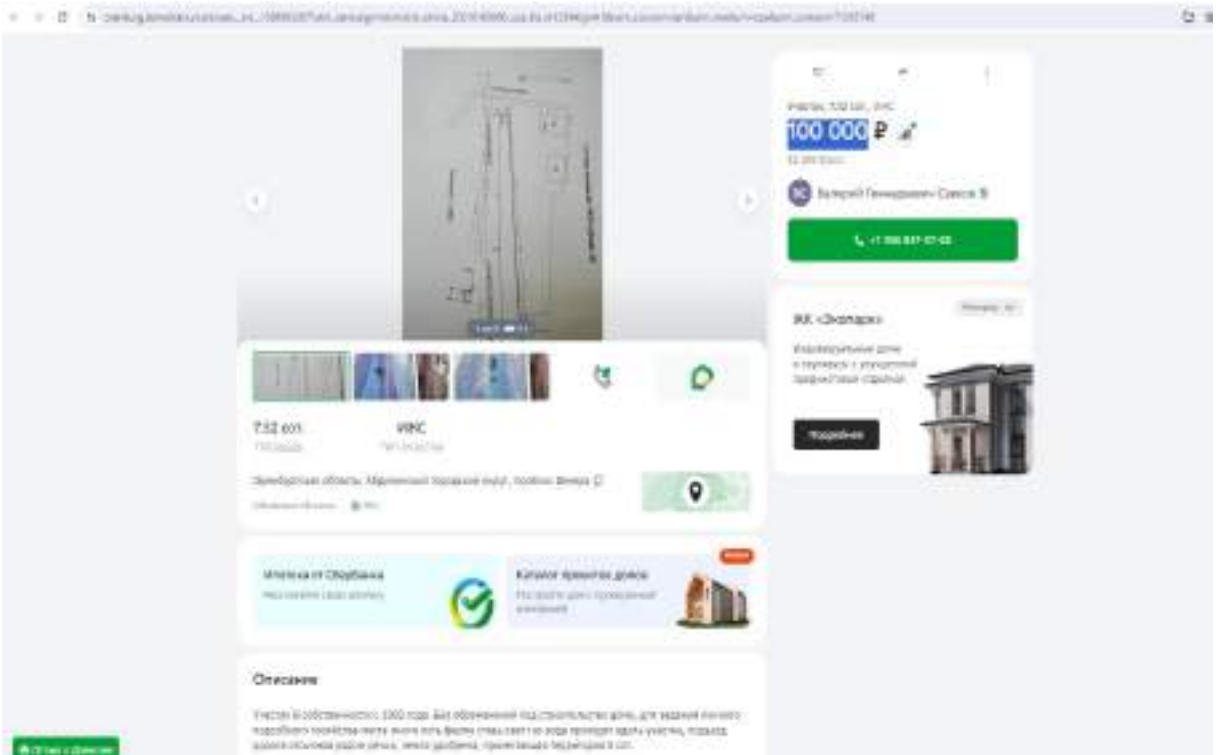
Спросить у продавца  
Получить консультацию  
Получить консультацию

1+1=3  
НА ВСЕ ЦЕНЫ ПОПОЛН  
ТРОИНАЯ ВЫГОДА

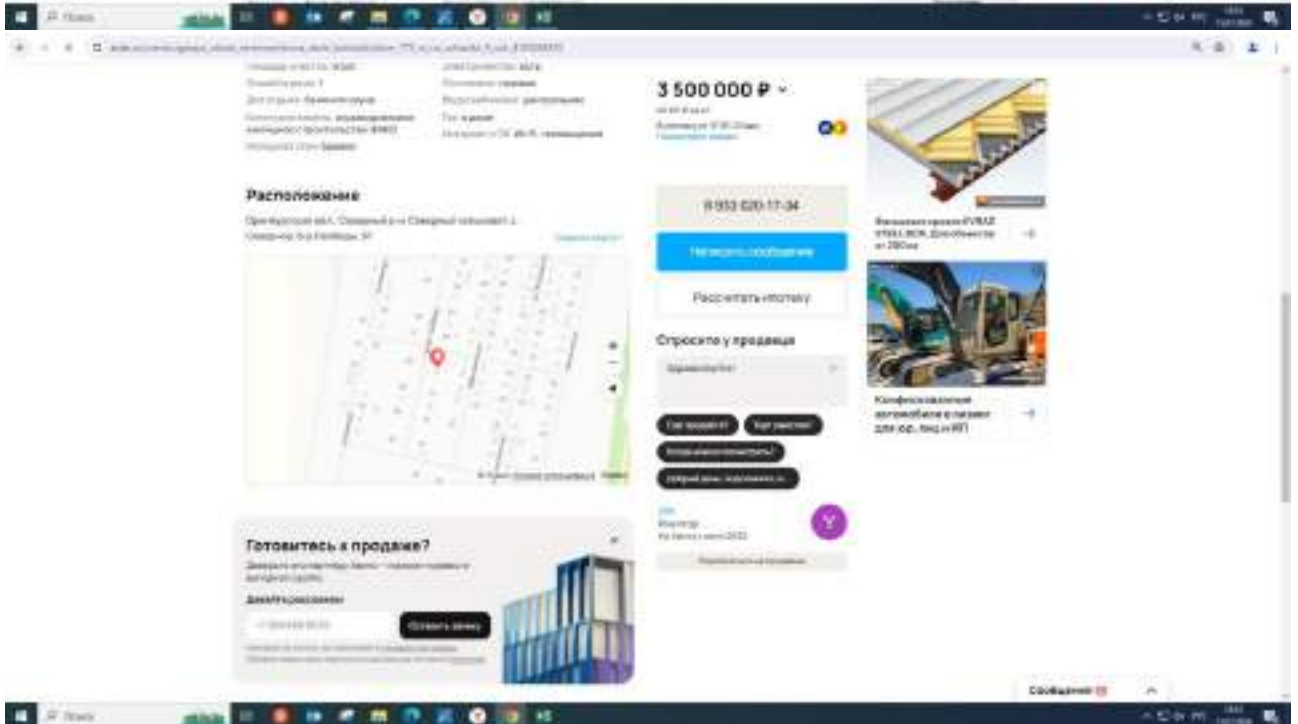
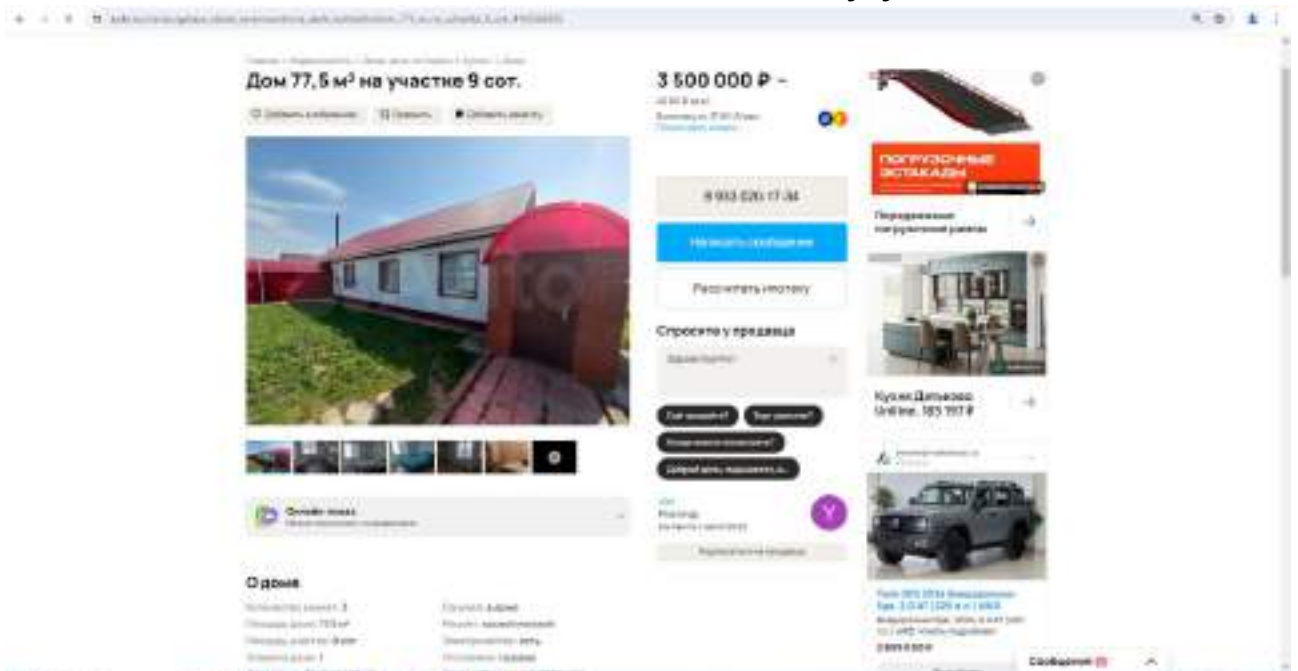
Описание  
Продать участок 10 сот. Участок в собственности. Режим ИЖС.

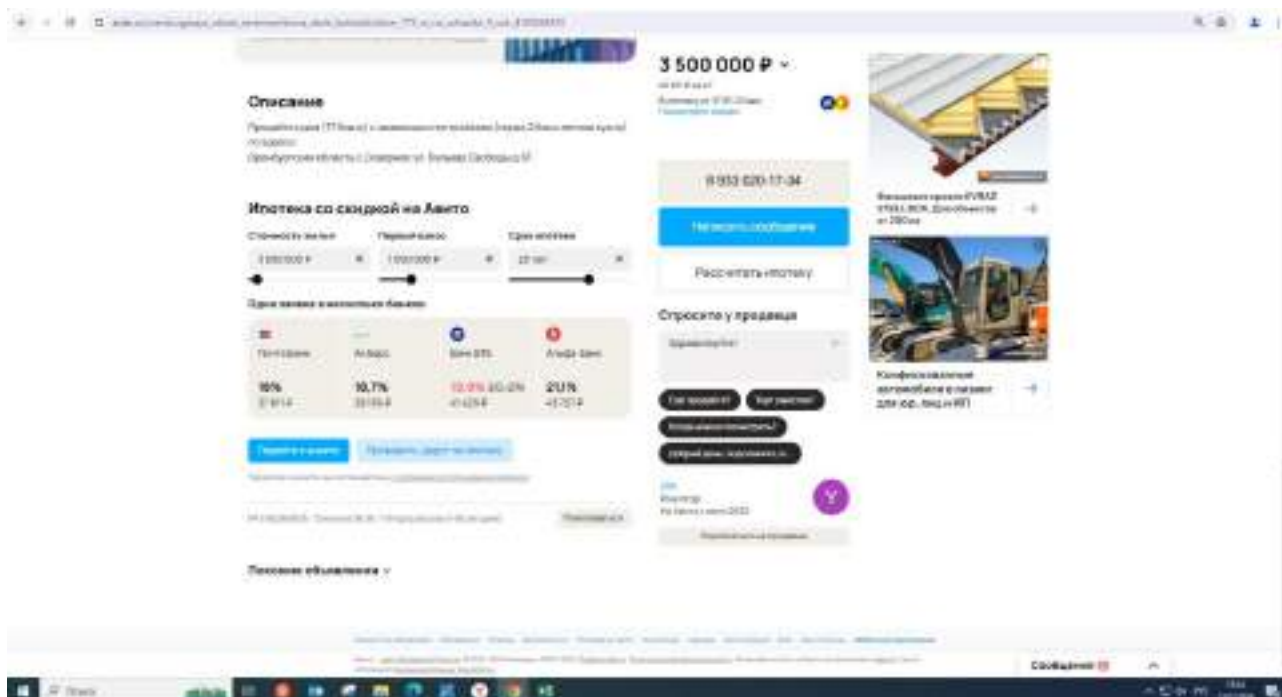
Последние объявления

## Объект аналог № 4 для оцениваемого земельного участка



# Объект аналог № 1 для оцениваемых улучшений





Кадастровый номер	56:29:1304027:196
Адрес	Оренбургская область, Северный район, Северный с/п, с.Северное, бульвар Свободы, д.67
Тип	Объект капитального строительства
Этаж	
Площадь	77,5 кв.м.
Кадастровая стоимость	510 635,88 руб.
Дата определения стоимости	01.01.2023
Дата внесения стоимости	07.11.2023
Наличие границ ИЗОСИ	Не проверено
Тип	Здание
Назначение	Жилые
Ввод в эксплуатацию	
Завершение строительства	2011
Этажность	1
Материал стен	Рубленые



## Объект аналог № 2 для оцениваемых улучшений

**4 800 000 Р**

65 м²  
4 комнаты  
Кирпичный  
МКС

Краснодарский край, Краснодар, улица Зои Космодемьянской

**Водоснабжение**  
Водоснабжение по скважине

**Квартира в ипотеку**  
Получите ипотеку с минимальным первоначальным взносом

**Описание**  
Полностью готовый кирпичный дом, площадью 65 кв.м. В доме две комнаты (каждая по 12 кв.м.), кухня, коридор, сантехнический санузел, ванная. Центральное водоснабжение. Автоматизированный котел. В доме сделан ремонт, все материалы использованы качественные. Везде есть розетки, выключатели, сантехника, двери, окна. Дом расположен в тихом, уютном районе. В пешей доступности от школы, детского сада, магазинов, общественного транспорта.

**Одно и участки**

Площадь земли	65 м²	Площадь участка	4 сот.
№ участка	444	Виды	0
№ земельного участка	1	В собственности	Ипотечный
№ кадастровый	2303	№ кадастровый	04/004/2019/003/001

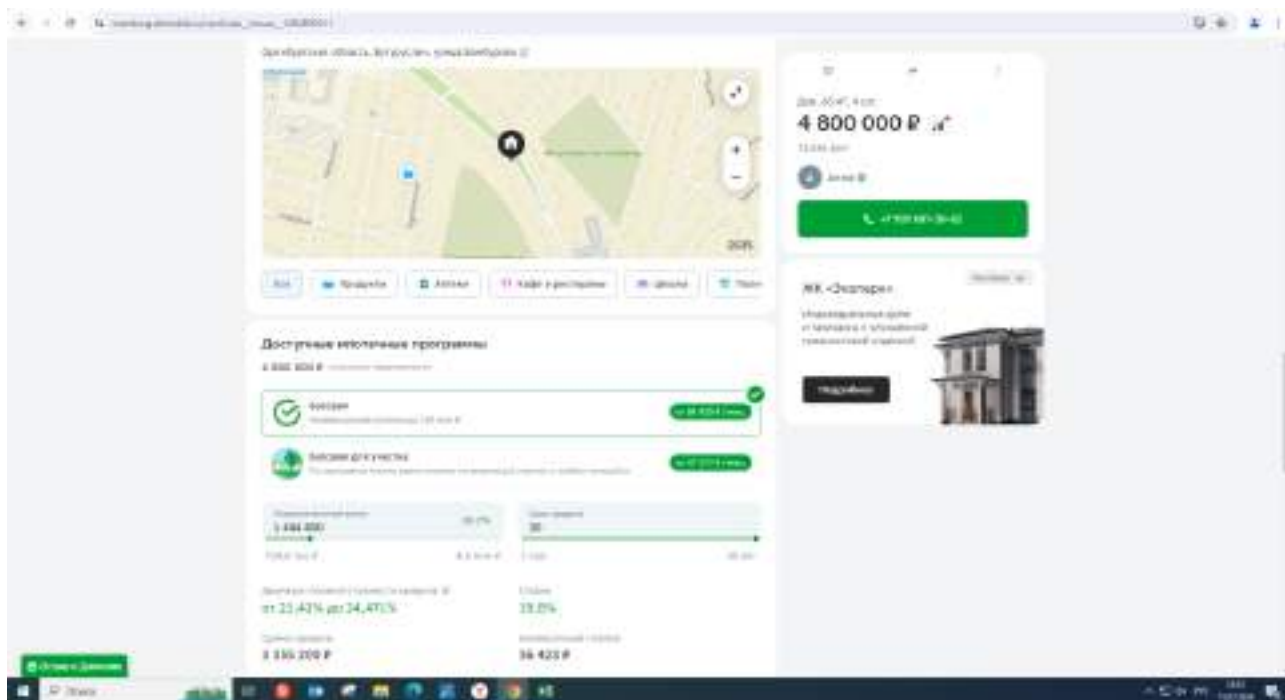
**Нормативация в законе**

- Водоснабжение
- Газ
- Дорожки
- Инженерные
- Канализация
- Парки

**Купить в ипотеку со скидкой**  
Вы можете получить скидку на покупку дома в ипотеку.

до 2% скидка на ипотеку

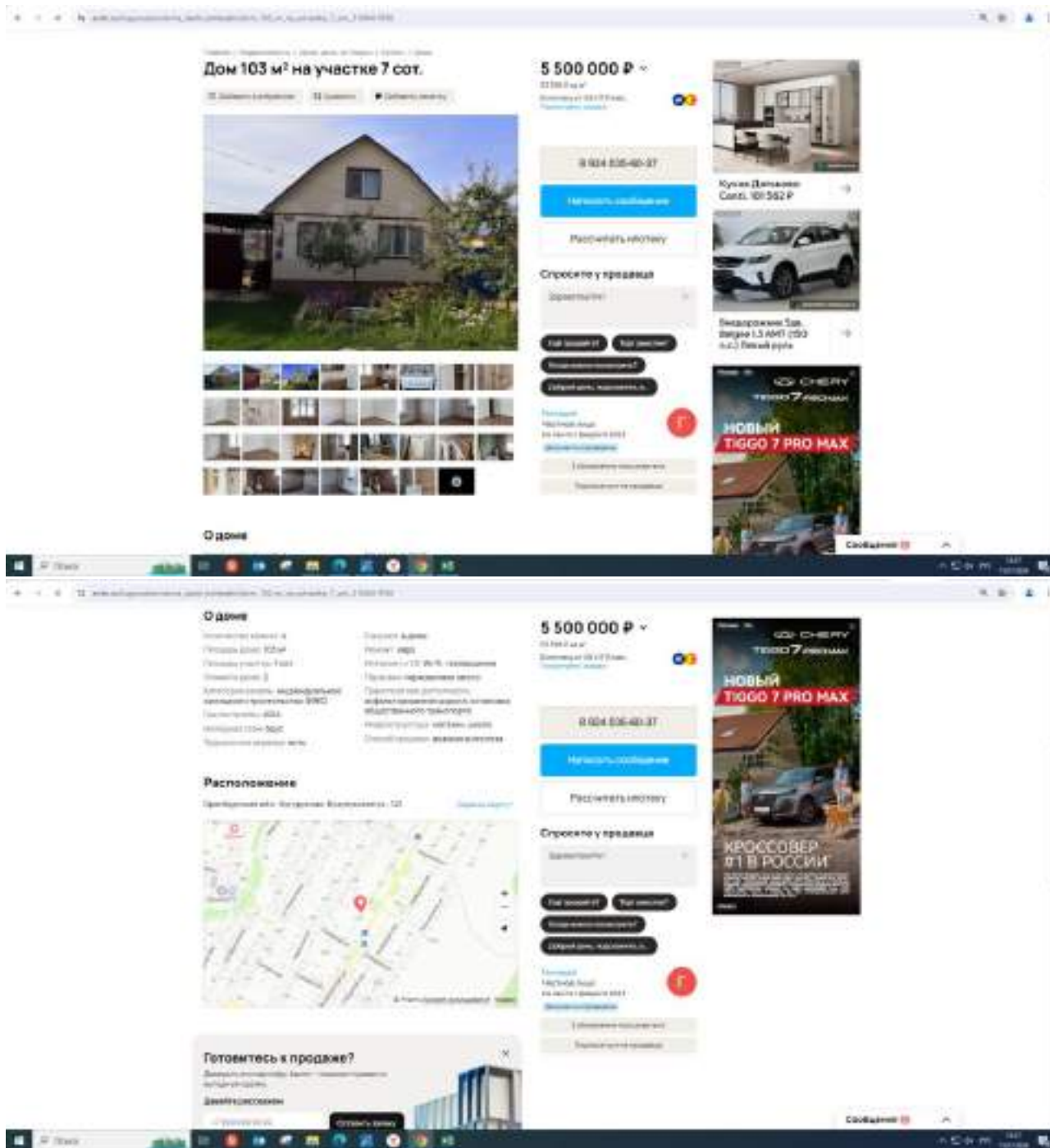
**Купить в ипотеку**







Объект аналог № 4 для оцениваемых улучшений





Этаж	
Площадь	102,5 кв.м
Кадастровая стоимость	1 168 869 руб
Дата определения стоимости	01.01.2023
Дата внесения стоимости	25.03.2024
Наличие границ <b>Novel</b>	Не проверено
Тип	Здание
Назначение	Жилое
Ввод в эксплуатацию	
Завершение строительства	2013
Этажность	3
Материал стен	Деревянные

### 11.3. Копии документов исполнителя и оценщик

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Оформлено в ФСИ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2300SB40R8618 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик».	
Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г.Москва, инт.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 24 к. 10, этаж а1, помещ. 1 ком. 49,55	
Объект страхования: не противоречащее 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 оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил 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 неоправданных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>
500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	150 000 руб. 00 коп. (Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,03% от страховой суммы.
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2023 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «24» сентября 2023 г. по «23» сентября 2024 г.
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. Остроумная, д. 4.

От имени Страховщика:  
  
 /А.С. Иванов/  
 М.П. Директор филиала  
 2023

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

Оформлено в ФСЦ

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40R4796  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**


<b>СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Прокопенко Екатерина Андреевна.</b>	
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с: – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: – причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); – причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	3 250 руб. 00 коп. (Три тысячи двести пятьдесят рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,065 % от страховой суммы.
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «08» июня 2024 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «08» июня 2024 г. по «07» июня 2025 г.
<b>Особые условия страхования:</b> лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2, – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10 % от страховой суммы, установленной по Договору страхования. 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.

Дата выдачи Страхового полиса: «24» мая 2024 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

# ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке  
2020900288

Документ о квалификации  
Регистрационный номер

ПП-32470

Город Москва

Дата выдачи

31 марта 2022 г.

Настоящим дипломом свидетельствуется о том, что

**Проконенко Екатерина Андреевна**

приняла (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

Руководитель

Секретарь

Зайцева А.Г.

Богородская В.Е.

Кандуурова 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 52017 - 44 13 14 1/02





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

