



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 №1-241219-1462787

**об оценке рыночной и ликвидационной стоимости квартиры,
площадью 62,5 кв. м, с кадастровым номером 81:06:1430001:70,
и земельного участка, общей площадью 1430 +/- 26 кв. м, с
кадастровым номером 81:06:1430001:33, расположенных по адресу:
Российская Федерация, край Пермский, муниципальный округ
Кудымкарский, деревня Остапова, улица Нижняя, дом 1, квартира 2**

Основание для проведения оценки:	Договор № 50004969138 от 12.09.2024 и Задание на оценку № 1-241219-1462787 от 19.12.2024
Дата оценки:	24.12.2024
Срок (период) проведения работ по оценке:	с 19.12.2024 по 24.12.2024
Дата составления Отчета об оценке:	24.12.2024
Цель проведения оценки:	Результаты оценки предполагается использовать как независимое профессиональное суждение о стоимости объекта оценки при взыскании задолженности в судебном порядке и дальнейшей реализации объекта оценки. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей
Заказчик Отчета:	ПАО «СБЕРБАНК»

Москва 2024 г.

Структура Отчета

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	8
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.....	9
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 УСТАНОВЛИВАЮЩИХ 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	18
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.....	20
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 ЯНВАРЬ-ОКТЯБРЬ 2024г.	22
3.1.2.	ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....	23
3.1.3.	КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ 2024 ГОДА В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	28
3.1.4.	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ ЗА ЯНВАРЬ-ОКТЯБРЬ 2024	31
3.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	32
3.3	АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	33
3.3.1	ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕРМСКОГО КРАЯ	33
3.4	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ПЕРМСКОМ КРАЕ, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	35
3.5	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	37
3.6	ИНВЕСТИЦИИ В РОССИИ В 2024 ГОДУ.	38
3.7	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
3.8	АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
3.9	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	52
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	54
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	56
5.1	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	56

5.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	57
5.2.1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА	57
5.2.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	58
5.2.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	67
5.3 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	83
5.4 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	83
5.4.1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА	84
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	85
7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	87
8. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	88
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	90
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	91
11. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	92
11.1 ФОТОМАТЕРИАЛЫ	93
11.2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	97
11.3 КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	116
11.4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИК.....	127

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	1-241219-1462787
Основание для проведения оценки	Договор № 50004969138 от 12.09.2024 между Заказчиком – ПАО Сбербанк и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик» и Задание на оценку № 1-241219-1462787 от 19.12.2024
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)	<p>Земельный участок, площадью 1430 +/- 26 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Пермский край, р-н. Кудымкарский, д. Остапова, ул. Нижняя, д. 1, с кадастровым номером: 81:06:1430001:33, ограничения (обременения) права «Ипотека в силу закона».</p> <p>Правообладателями объекта оценки являются Дегтянников Лев Николаевич, доля в праве 1/3 (Ипотека в силу закона); Дегтянников Николай Николаевич, Дегтянникова Софья Алексеевна, доля в праве 2/3, в совместной собственности (Ипотека в силу закона)</p> <p>Квартира, назначение: жилое, площадью 62,5 кв. м, этаж № 1, расположенный по адресу: Российская Федерация, край Пермский, муниципальный округ Кудымкарский, деревня Остапова, улица Нижняя, дом 1, квартира 2, с кадастровым номером: 81:06:1430001:70, (обременения) права «На долю 1/3 - Не зарегистрировано, на долю 2/3 - Ипотека в силу закона».</p> <p>Правообладателями объекта оценки являются Дегтянников Лев Николаевич, доля в праве 1/3 (Не зарегистрировано); Дегтянников Николай Николаевич, Дегтянникова Софья Алексеевна, доля в праве 2/3, в совместной собственности (Ипотека в силу закона)</p>
Стоимость	Рыночная и ликвидационная
Цель оценки	Результаты оценки предполагается использовать как независимое профессиональное суждение о стоимости объекта оценки при взыскании задолженности в судебном порядке и дальнейшей реализации объекта оценки. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Предпосылки стоимости	<p><i>Предпосылки рыночной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Предполагается сделка с объектом оценки.• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).• Дата оценки – 24.12.2024.• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.• Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <p><i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Предполагается сделка с объектом оценки.• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).• Дата оценки – 24.12.2024.• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.• Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 1 месяц
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта оценки проводить не требуется в соответствии с заданием на оценку. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Дата составления Отчета	24.12.2024
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none">• ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг;• мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на стоимость объекта оценки• В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная

Наименование	Описание
	в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»).

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	1 570 000 (Один миллион пятьсот семьдесят тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость, руб.	1 240 000 (Один миллион двести сорок тысяч) рублей
В том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 1430 +/- 26 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Пермский край, р-н. Кудымкарский, д. Остапова, ул. Нижняя, д. 1, с кадастровым номером: 81:06:1430001:33	319 000 (Триста девятнадцать тысяч) рублей
Квартира, назначение: жилое, площадью 62,5 кв. м, этаж № 1, расположенный по адресу: Российская Федерация, край Пермский, муниципальный округ Кудымкарский, деревня Остапова, улица Нижняя, дом 1, квартира 2, с кадастровым номером: 81:06:1430001:70	1 251 000 (Один миллион двести пятьдесят одна тысяча) рублей

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приведенная ниже информация «Задание на оценку» полностью соответствует разделу «Задание на оценку», содержащемуся в Договоре возмездного оказания оценочных услуг № 5004969138 от 12.09.2024 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 1430 +/- 26 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Пермский край, р-н. Кудымкарский, д. Остапова, ул. Нижняя, д. 1, с кадастровым номером: 81:06:1430001:33, ограничения (обременения) права «Ипотека в силу закона». Правообладателями объекта оценки являются Дегтянников Лев Николаевич, доля в праве 1/3 (Ипотека в силу закона); Дегтянников Николай Николаевич, Дегтянникова Софья Алексеевна, доля в праве 2/3, в совместной собственности (Ипотека в силу закона) Квартира, назначение: жилое, площадью 62,5 кв. м, этаж № 1, расположенный по адресу: Российская Федерация, край Пермский, муниципальный округ Кудымкарский, деревня Остапова, улица Нижняя, дом 1, квартира 2, с кадастровым номером: 81:06:1430001:70, (обременения) права «Не зарегистрировано, Ипотека в силу закона». Правообладателями объекта оценки являются Дегтянников Лев Николаевич, доля в праве 1/3 (Не зарегистрировано); Дегтянников Николай Николаевич, Дегтянникова Софья Алексеевна, доля в праве 2/3, в совместной собственности (Ипотека в силу закона)
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 14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206608254; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206607757; Технический паспорт жилого помещения (квартиры) №2 по состоянию на 20.11.2008 г.; Акт осмотра объекта недвижимости от 16.04.2024 г.
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Общая долевая собственность. Ограничение (обременение) объекта оценки: Не зарегистрировано, Ипотека в силу закона Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Цель оценки	Результаты оценки предполагается использовать как независимое профессиональное суждение о стоимости объекта оценки при взыскании задолженности в судебном порядке и дальнейшей реализации объекта оценки. 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	<p><i>Предпосылки рыночной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки – 24.12.2024 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <p><i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки – 24.12.2024 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. <p>Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 1 месяц</p>
Дата оценки	24.12.2024 г.
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	<ol style="list-style-type: none"> 1. Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются. 2. Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости. 3. При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг. 4. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки. 5. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. 6. Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком. 7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения. 8. Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	<ol style="list-style-type: none"> 1. Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком. 2. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки. 3. Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07. 2014 г. №225-ФЗ).

Показатель	Описание или характеристика показателя
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>6. Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.</p>
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 Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором оказания оценочных услуг.
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Возможными/допустимыми пользователями результатами оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) являются лица, на права и интересы которых, влияет такой результат оценки и/или отчет об оценке при реализации/достижении установленной цели оценки.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам округления в рублях, результат рыночной стоимости указывать без указания границ интервала. Рыночная стоимость должна быть указана за объект недвижимости целиком.
Специфические требования к Отчету об оценке	Отсутствуют.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г., с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;

9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: СРО «СФСО».

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 допущений, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчете об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки.
3. Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, а также на результатах осмотра объекта оценки.
4. Осмотр объекта оценки не проводился в соответствии с Заданием на оценку, фотоматериалы предоставлены Заказчиком. В связи с этим, оценщик делает допущение, что состояние оцениваемого квартиры, отраженное в предоставленных фотоматериалах, соответствует состоянию на дату оценки. Оценка проводилась исходя из допущения, что объект оценки в «Удовлетворительном» состоянии по нижней границе, так как требуется капремонт. Наружная отделка в соответствии с фотоматериалами «Фасад без отделки». Согласно фотоматериалам внутренняя отделка «Простая». Согласно Техническому паспорту материал стен – Брусчатые, год постройки 1988. Согласно Технический паспорт по состоянию на 19.08.2020 г. на земельном участке и в доме присутствуют следующие коммуникации: электроснабжение, отопление (печное).
5. Согласно данным выписки из Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206607757 площадь квартиры составляет 62,5 кв. м. Согласно данным технического паспорта на жилое здание, составленному по состоянию на 20.11.2008 г. площадь квартиры составляет 61,7 кв. м. Для расчета Оценщик принимает значение общей площади квартиры по данным выписки из ЕГРН, так как документ актуален на ближайшую дату к дате оценки.
6. Оценщиком был проанализирован рынок недвижимости д. Остапова. В ходе анализа было выяснено, что сегмент квартир в рассматриваемом районе развит мало. В связи с этим, Оценщиком было принято решение сузить выборку объектов-аналогов, используемых в расчетах, до трех, с целью повышения объективности полученных результатов оценки.
7. По предоставленным заказчиком фотоматериалам выявлено, что оцениваемый объект (квартира) фактически представляет собой дом на земельном участке. Ввиду данной информации для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовались аналогичные объекты недвижимости и корректировки для загородной недвижимости.
8. Оценщик исходит из допущения, что вся информация полученная, от Заказчика является достоверной на дату оценки и заслуживающей доверия. В случае выяснения иных обстоятельств и характеристик объекта оценки, не представленных на фотографиях, выполненных Заказчиком 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 № 2400SB40R8158 от 04.09.2024 г., выдан САО «ВСК», на страховую сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей срок действия с 24.09.2024 г. по 23.09.2025 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 устанавливающих 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 14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206608254;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206607757;
3. Технический паспорт жилого помещения (квартиры) №2 по состоянию на 20.11.2008 г.;
4. Акт осмотра объекта недвижимости от 16.04.2024 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 требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной

деятельности.

2.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.2.1 ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, край Пермский, муниципальный округ Кудымкарский, деревня Остапова, улица Нижняя, дом 1, квартира 2

Местоположение объекта недвижимости¹

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

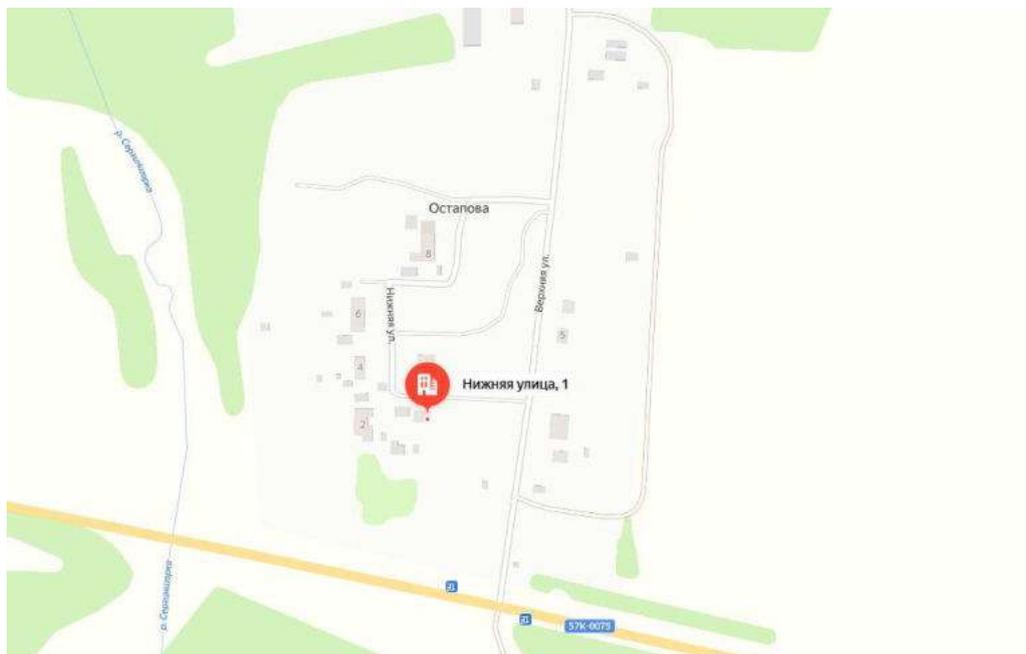


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

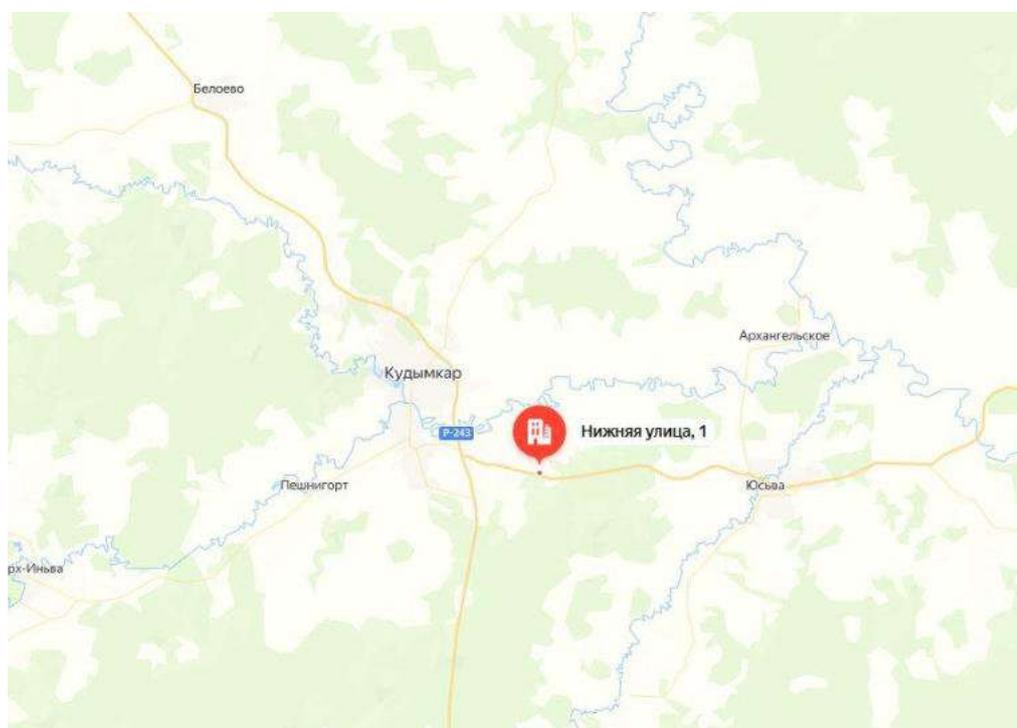


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

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

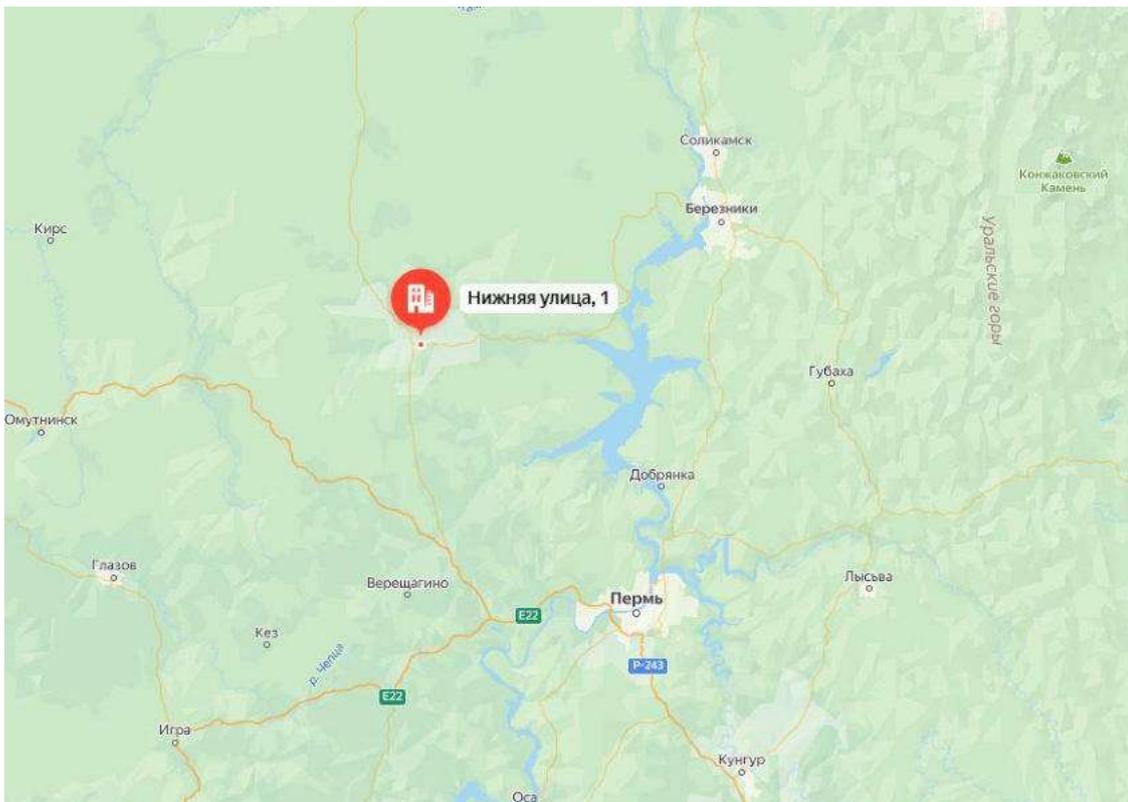


Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

Описание Пермского края²

Пермский край — субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр края — город Пермь. Площадь 160 237 км².

Находится в восточной части Восточно-Европейской равнины и на западных склонах Среднего и Северного Урала, в бассейне реки Кама. Граничит на севере с Республикой Коми, на востоке со Свердловской областью, на юге с Башкортостаном, на западе с Удмуртией, на северо-западе с Кировской областью. Границы края извилисты и имеют протяжённость более 2200 км.

Пермский край находится в умеренном климатическом поясе. В Пермском крае Коми-Пермяцкий округ, районы: Гайнский, Косинский, Кочёвский приравнены к районам Крайнего Севера.

Образован 1 декабря 2005 года в результате объединения Пермской области и Коми-Пермяцкого автономного округа в единый субъект Федерации.

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

Численность населения края по данным Росстата составляет 2 508 239 чел. (2023). Плотность населения — 15,65 чел./км² (2023). Городское население — 76,18 % (2022).

Пермский край — один из экономически развитых регионов России. Основа экономики края — высокоразвитый промышленный комплекс. Ключевые отрасли промышленности: нефтяная, химическая и нефтехимическая, чёрная и цветная металлургия, машиностроение, лесопромышленный комплекс.

В Пермском крае ежегодно добывается около 10 млн тонн нефти. Ведущая добывающая компания — ООО «Лукойл — Пермь». Добыча нефти сконцентрирована на юге (Куединский, Кунгурский, Ординский, Осинский, Чагинский и Чернушинский муниципальные районы) и севере края (Красновишерский, Соликамский и Усольский муниципальные районы).

Ведущей отраслью химической промышленности является производство минеральных удобрений, на долю края приходится 100 % производства калийных удобрений в России. В Пермском крае расположено крупнейшее в мире Верхнекамское месторождение калийных солей. Добыча руды и производство калийных удобрений осуществляется в Березниках (ОАО «Уралкалий») и Соликамске (ОАО «Уралкалий»). Компания «Уралкалий» — одна из крупнейших в мире производителей и экспортёров калийных удобрений.

Производство азотных удобрений размещено в Перми (ОАО «Минеральные удобрения») и Березниках (ОАО «Азот»).

² Источники информации: http://ru.wikipedia.org/wiki/Пермский_край

Предприятия нефтегазохимической промышленности края осуществляют, в основном, первичную переработку сырья. Крупнейшие предприятия отрасли:

- ЗАО «Сибур-Химпром» — Пермь;
- ОАО «Метафракс» — Губаха;
- ОАО «Уралоргсинтез» — Чайковский.

Кроме того, в Перми расположены предприятия по производству активированного угля (ОАО «Сорбент»), стирального порошка («Хенкель-Пемос»), галогеносодержащих химических продуктов (ОАО «Галоген»), фталевого ангидрида (ОАО «Камтэкс-Химпром»).

В Губахе расположен коксохимический завод (ОАО «Губахинский кокс»).

Чёрная металлургия представлена заводом полного цикла (ОАО «Чусовской металлургический завод») и предприятиями передельной металлургии (крупнейшее — ОАО «Лысьвенский металлургический завод»).

Цветная металлургия базируется на переработке руды Верхнекамского месторождения калийных солей, содержащей магний и редкие металлы. Заводы расположены в Березниках (титано-магниевый комбинат корпорации «ВСМПО-Ависма») и Соликамске (ОАО Соликамский магниевый завод). В Перми действует завод по производству вторичного алюминия (ОАО «Пермские цветные металлы»).

В машиностроении важную роль играет производство продукции военного назначения. Крупнейший центр машиностроения — Пермь; производятся авиационные и ракетные двигатели, нефтедобывающее и горно-шахтное оборудование, бензомоторные пилы, аппаратура связи, суда, кабельная и другая продукция. Крупнейшие предприятия — Мотовилихинские заводы и Пермский моторостроительный комплекс.

Отдельные машиностроительные предприятия расположены также в городах Лысьве (производство турбогенераторов), Кунгуре (производство нефтепромыслового оборудования), Очёре (производство бурового оборудования) и Александровске (производство горно-шахтного оборудования), а также поселках Павловский (Очёрский район), Суксун и Юго-Камский (Пермский район).

Лесопромышленный комплекс края базируется на использовании богатейших лесных ресурсов Прикамья. Лесозаготовительные мощности расположены преимущественно на севере края. В Пермском крае расположены три целлюлозно-бумажных комбината: Краснокамске, Перми и Соликамске (ОАО «Соликамскбумпром»). На территории края находится одно из крупнейших предприятий страны, производящих фанеру — НАО «СВЕЗА Уральский».

Крупнейший центр пищевой промышленности края — Пермь. Действуют мясокомбинат, молочный комбинат, маргариновый, мукомольный, ликеро-водочный, вино-водочные заводы, две кондитерские фабрики, хлебокомбинат, хлебопекарное производство. К числу других крупных центров пищевого производства относятся Кунгур, Краснокамск, а также Чайковский, Лысьва, Кудымкар, Верещагино.

Действуют Пермское отделение Свердловской железной дороги, ОАО «Судоходная компания „Камское речное пароходство“», ФГУП «Пермские авиалинии», международный аэропорт Большое Савино.



Рисунок 3. Расположение Пермского края на карте Российской Федерации

Описание д. Остапова³

Остапова — деревня в Кудымкарском районе Пермского края. Входила в состав Степановского сельского поселения. Располагается на реке Сергиншорке юго-восточнее от города Кудымкара. Расстояние до районного центра составляет 7 км. По данным Всероссийской переписи населения 2010 года, в деревне проживал 41 человек (18 мужчин и 23 женщины).

История

По данным на 1 июля 1963 года, в деревне проживало 75 человек. Населённый пункт входил в состав Юринского сельсовета.

2.2.2 Количественные и качественные характеристики объектов недвижимости в составе объекта оценки⁴

Объект оценки представляет собой:

- Земельный участок, площадью 1430 +/- 26 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Пермский край, р-н. Кудымкарский, д. Остапова, ул. Нижняя, д. 1, с кадастровым номером: 81:06:1430001:33;
- Квартира, назначение: жилое, площадью 62,5 кв. м, этаж № 1, расположенный по адресу: Российская Федерация, край Пермский, муниципальный округ Кудымкарский, деревня Остапова, улица Нижняя, дом 1, квартира 2, с кадастровым номером: 81:06:1430001:70.

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 81:06:1430001:33;

Наименование	Значение
Местоположение	Пермский край, р-н. Кудымкарский, д. Остапова, ул. Нижняя, д. 1
Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв.м	1430 +/- 26
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Субъект права	Дегтянников Лев Николаевич, доля в праве 1/3 (Ипотека в силу закона); Дегтянников Николай Николаевич, Дегтянникова Софья Алексеевна, доля в праве 2/3, в совместной собственности (Ипотека в силу закона)
Кадастровый номер	81:06:1430001:33
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Коммуникации	Электроснабжение ⁵
Наличие улучшений	Жилой дом
Наличие лесных деревьев на участке	Отсутствуют
Рельеф участка	Ровный

³ Источники информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Остапова](https://ru.wikipedia.org/wiki/Остапова)

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

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

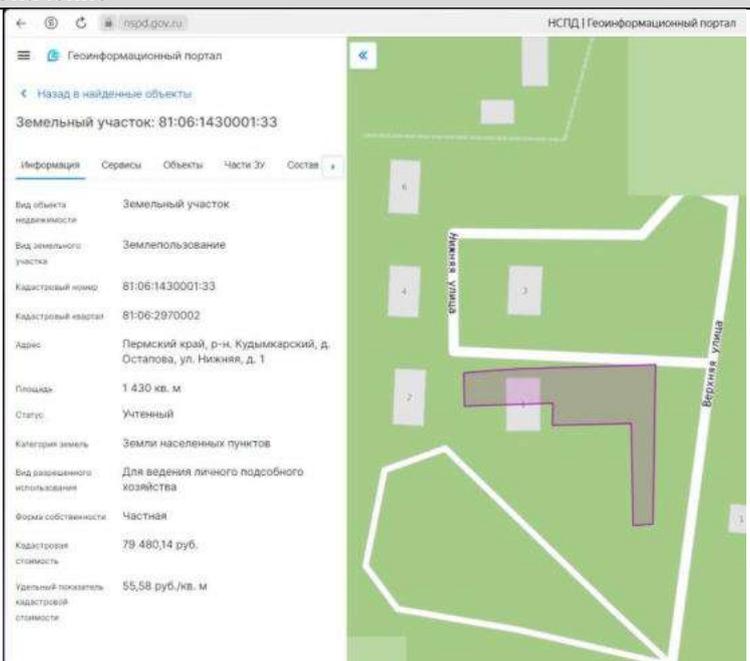
Наименование	Значение
Картографическое отображение	 <p>Скриншот веб-портала «Геоинформационный портал» (НСГД). В центре экрана отображены технические характеристики земельного участка: 81:06:1430001:33. Вид объекта: Земельный участок. Вид разрешенного использования: Землепользование. Площадь: 1 430 кв. м. Статус: Упленный. Категория земель: Земли населенных пунктов. Форма собственности: Частная. Кадастровая стоимость: 79 480,14 руб. Удельный показатель кадастровой стоимости: 55,58 руб./кв. м. Справа отображена карта с выделенным участком и соседними участками, обозначенными цифрами 1-6. Видны улицы: Нижняя улица и Верхняя улица.</p>
Особые отметки	<p>Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.12.2015; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации.</p>

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики квартиры с кадастровым (условным) номером: 81:06:1430001:70;

Наименование	Значение
Адрес	Российская Федерация, край Пермский, муниципальный округ Кудымкарский, деревня Остапова, улица Нижняя, дом 1, квартира 2
Тип здания	Квартира
Этажность	Этаж №1
Общая площадь, кв.м	62,5 ⁵
Жилая, кв. м.	39,4
Кухня-гостиная, кв. м.	10,1
Кадастровый (или условный) номер	81:06:1430001:70
Права, учитываемые при оценке	Общая долевая собственность
Субъект права	Дегтянников Лев Николаевич, доля в праве 1/3 (Не зарегистрировано); Дегтянников Николай Николаевич, Дегтянникова Софья Алексеевна, доля в праве 2/3, в совместной собственности (Ипотека в силу закона)
Ограничения (обременения) права	На долю 1/3 - Не зарегистрировано, на долю 2/3 - Ипотека в силу закона
Физическое состояние здания	Удовлетворительное (нижняя граница) ⁵
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Фасад без отделки
Назначение	Квартира
Текущее использование	Жилое
Год завершения строительства	1988
Материал стен	Брусчатые
Наличие улучшений	Хоз. постройки на территории участка присутствуют ⁵
Удаленность от водных объектов	На незначительном удалении
Состояние отделки	Простая отделка ⁵
Инженерные системы	Электроснабжение, отопление (печное) ⁵

Наименование	Значение
Поэтажный план	

2.2.3 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не выявлены.

2.2.4 Анализ обременений объекта недвижимости

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

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

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

В соответствии с представленными документами на земельный участок и жилой дом обременения (ограничения): Не зарегистрировано, Ипотека в силу закона.

вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения):

eJx1UW1OwIAQvMoeAMmziSTeDqplIhoMUWPUgKL/+FOKhVJoTTjB7BU8ibML
jTHqj817+zU7s4sxFtpBghK59pHZi0yQCv0uPIBho5dY8U33VciFzlwvWFxo
bAlhPMM7K3lsaVtU2mUqd5xv/HMk2mO39g6hkt1rcfRSB4IRHo9CoyV4wEgw
xtR+U0ykHYLgDfe4wS2eJRJM8GLJV0ZmeOLvmnGOI+mKE2KSyTR2GqmT1q41
7YkIPjnFphaMrRivWKJWM0TNKIQT+Ty7O24H2c0wFluEdnRikQXXo6d/wejw
hzYdmFjX9ntjeuVddFIOUkaWfsrkApVoj58V560PChLxvbu6uSmbB2JULm/9
77mM1MoE0ixV1s19HsOwC6ttiLGuEWhLI3TQ8McRXX1Bt5a423wBQvalDA== ; Реестровый номер
границы: 81.06.2.275

Проанализировав ограничения данной зоны, оценщик пришел к выводу, что данные ограничения не влияют на стоимость объекта оценки.

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 1430 +/- 26 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Пермский край, р-н. Кудымкарский, д. Остапова, ул. Нижняя, д. 1, с кадастровым номером: 81:06:1430001:33;

Квартира, назначение: жилое, площадью 62,5 кв. м, этаж № 1, расположенный по адресу: Российская Федерация, край Пермский, муниципальный округ Кудымкарский, деревня Остапова, улица Нижняя, дом 1, квартира 2, с кадастровым номером: 81:06:1430001:70.

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 общей долевой собственности на оцениваемый земельный участок подтверждено Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206608254. На дату составления отчета собственниками оцениваемого объекта являются Дегтянников Лев Николаевич, доля в праве 1/3 (Ипотека в силу закона); Дегтянников Николай Николаевич, Дегтянникова Софья Алексеевна, доля в праве 2/3, в совместной собственности (Ипотека в силу закона).

Право общей долевой собственности на оцениваемый жилой дом подтверждено Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206607757. На дату составления отчета собственниками оцениваемого объекта являются Дегтянников Лев Николаевич, доля в праве 1/3 (Не зарегистрировано); Дегтянников Николай Николаевич, Дегтянникова Софья Алексеевна, доля в праве 2/3, в совместной собственности (Ипотека в силу закона).

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

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

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

3.1.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-ОКТАБРЬ 2024г.⁶

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

	Январь-сентябрь 2024 г.	В % к январю-сентябрю 2023 г.	Справочно январь-сентябрь 2023 г. в % к январю-сентябрю 2022 г.
Валовой внутренний продукт		104,2 ¹⁾	103,2
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	23 984,7	108,6	110,5
Реальные располагаемые денежные доходы		108,6 ²⁾	105,2

1) Предварительная оценка.
2) Оценка.

	Октябрь 2024 г.	В % к		Январь-октябрь 2024 г. в % к январю-октябрю 2023 г.	Справочно в % к		
		октябрю 2023 г.	сентябрю 2024 г.		октябрю 2022 г.	сентябрю 2023 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		103,4	100,8	104,8	108,2	100,4	105,5
Индекс промышленного производства		104,8	106,6	104,4	106,1	105,0	104,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1 335,4	88,3	67,5	96,2	104,5	76,6	102,8
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	6,4	99,4	65,3	101,6	74,5	67,8	98,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	468,5	96,4	105,9	99,9	103,7	109,1	99,1
в том числе железнодорожного транспорта	203,7	91,4	102,2	94,4	99,7	105,3	100,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 824,6	104,8	99,9	107,5	113,8	101,5	107,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 481,0	102,8	99,6	103,4	107,3	99,2	106,6
Индекс потребительских цен		108,5	100,8	108,3	106,7	100,8	105,5
Индекс цен производителей промышленных товаров		102,7	99,4	113,5	121,6	102,0	100,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,8	78,8	96,1	79,9	75,7 ³⁾	96,0	80,3 ³⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	68,5	91,1	72,2	73,8	92,9	76,0

3) Данные пересчитаны с учетом итогов ВВП-2020.

	Сентябрь 2024 г.	В % к сентябрю 2023 г.	Январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.	Справочно в % к	
				сентябрю 2022 г.	январь-сентябрь 2023 г. в % к январю-сентябрю 2022 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	84 324	117,8	118,0	113,6	113,2
реальная		108,4	109,0	107,2	107,4

⁶ Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2024.pdf>

3.1.2. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ⁷

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

В первую очередь отметим, что по данным Минэкономразвития темп роста ВВП страны в годовом выражении в октябре 2024 года составил 3,2%, также, как и месяцем ранее (по уточненной оценке). При этом по итогам января-октября 2024 года, по предварительной оценке, ВВП вырос на 4,1%.

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

По данным Росстата, в октябре 2024 года рост промышленного производства ускорился до 4,8% (здесь и далее: по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года) после увеличения на 3,2% в сентябре. По итогам января-октября 2024 года промпроизводство выросло на 4,4%.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в октябре «Добыча полезных ископаемых» ускорила снижение до 2% после 1,8% в сентябре. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост ускорился до 9,6% после увеличения на 6,6% месяцем ранее. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь рост выпуска замедлился до 1% после увеличения на 1,7% в сентябре. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, падение выпуска на 3,1% месяцем ранее замедлилось до 1,4% в октябре.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июнь'24	-2,3	+5,7	+4,1	+6,4
Июль'24	-2,2	+6,6	+4,1	+2,5
Август'24	+0,1	+4,7	+0,2	-1,2
Сентябрь'24	-1,8	+6,6	+1,7	-3,1
Октябрь'24	-2,0	+9,6	+1,0	-1,4
Январь-октябрь'24	-0,7	+8,1	+3,0	+0,4

Таким образом, ускорению темпов роста совокупного индекса промышленного производства в октябре способствовало улучшение динамики в сегментах Обрабатывающие производства и Водоснабжение. В то же время ухудшение динамики в добывающем секторе и замедление роста в энергетическом секторе оказывали давление на общий индекс промпроизводства. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

⁷ Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-noiabr-2024>

 Вид продукции	Январь-октябрь 2024	Октябрь 2024 / Октябрь 2023	Январь-октябрь 2024 / Январь-октябрь 2023
Добыча угля, млн тонн	347,0	-1,5%	-1,7%
Природный газ, млрд м3	470,0	+2,2%	+9,4%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	28,4	+3,6%	+6,7%
Мясо скота, млн тонн	3,1	+1,5%	+2,6%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,3	+4,6%	+2,9%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,6	+1,7%	-5,0%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	201,0	+12,1%	+1,6%
Спецодежда прочая, млрд руб.	62,2	> в 2,1 раза	+48,1%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,66	+4,0%	+3,1%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	24,6	+17,6%	+1,0%
Цемент, млн тонн	57,0	+1,6%	+3,2%
Бетон товарный, млн м3	60,8	+5,5%	+3,9%
Прокат готовый, млн тонн	50,1	-15,1%	-7,5%
Трубы стальные, млн тонн	10,7	-12,2%	-5,9%
Автомобили легковые, тыс. штук	599,0	+54,1%	+41,4%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	161,0	+9,3%	+11,4%

>

В добывающем секторе в октябре продолжилось увеличение объемов добычи газа и снижение добычи угля. Темп роста добычи природного газа сократился с 7,1% до 2,2%, а темп роста добычи с начала года при этом снизился до 9,4% с 10,7%. Снижение добычи угля по итогам 10 месяцев 2024 года составляет 1,7%, как и за 9 месяцев. Производство СПГ увеличилось на 3,6% после роста на 5,8% месяцем ранее (за 10 месяцев увеличение на 6,7% по сравнению с ростом на 7,1% в январе-сентябре). В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась положительной. Выпуск мяса скота увеличился на 1,5%, а мяса птицы – вырос на 4,6%, при этом производство рыбных продуктов подросло на 1,7%. Отметим, что в продовольственном сегменте выпуск как мяса скота, так и мяса птицы с начала года показывает положительную динамику (на 2,6% и 2,9% соответственно), в то время как рыбные продукты демонстрируют снижение производства на 5%.

В легкой промышленности рост объемов производства спецодежды в октябре вырос в 2,1 раза после роста на 80% месяцем ранее, при этом с начала года рост составляет 48,1% (месяцем ранее: 40,5%). Динамика выпуска стройматериалов, в свою очередь, также оказалась положительной после разнонаправленной динамики месяцем ранее. Наибольший темп роста в октябре продемонстрировали строительные блоки (+17,6%), в то время как наихудшая динамика – у выпуска цемента (+1,6%). По итогам 10 месяцев наиболее сильный рост выпуска отмечается у бетона (+3,9%, в октябре увеличился на 5,5%), наиболее слабая динамика – у строительных блоков (+1,0%).

Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что падение производства готового проката в октябре замедлилось до 15,1% после снижения на 18,2% месяцем ранее. При этом падение выпуска стальных труб ускорилось с 9,5% до 12,2%. По итогам января-октября объемы производства готового проката и стальных труб показали снижение на 7,5% и 5,9% соответственно. Что касается автомобилестроения, то рост производства легковых автомобилей в октябре после замедления в предыдущие несколько месяцев подскочил на 54,1% (+2,7% в сентябре). В свою очередь, рост выпуска грузовых авто составил 9,3% после увеличения на 3,9% в сентябре. По итогам января-октября рост производства грузовых автомобилей составил 11,4% (11,7% за девять месяцев), в то время как выпуск легковых авто вырос на 41,4% (39,3% за девять месяцев).

В конце ноября Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-сентября 2024 года. Этот показатель составил 21,37 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2023 года сопоставимый круг предприятий заработал 26,41 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль за девять месяцев 2024 года снизилась на 19,1% (за январь-август снижение составляло 5,8%).

 Показатель	Январь-сентябрь 2024 г.	Справочно: Январь-сентябрь 2023 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+21 368,1	+26 409,6
Доля убыточных предприятий	27,4%	27,0%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,4 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 27,4%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат	
	в январе-сентябре 2024 г., млрд руб.	Январь-сентябрь 2024 г. / Январь-сентябрь 2023 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+520,0	+10,3%
Добыча полезных ископаемых	+4 959,3	+0,2%
Обрабатывающие производства	+6 746,5	-9,0%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+835,1	-48,1%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+830,3	-47,1%
Водоснабжение	+71,1	-1,8%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2 163,2	-34,1%
Строительство	+437,7	-12,3%
Транспортировка и хранение	+1 545,4	-0,3%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+54,0	+22,3%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-27,2	-
Информация и связь	+719,1	-9,4%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+64,1	+56,9%

По итогам января-сентября 2024 года практически все представленные виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным традиционно оказался сектор Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил - 27,2 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяются Гостиницы и предприятия общественного питания, нарастившие свой финрез на 56,9%. Также двузначный темп роста финреза был зафиксирован в Пассажирских перевозках на ж/д транспорте (+22,3%). И в Сельском хозяйстве (+10,3%). Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в виде деятельности Обеспечение электроэнергией, газом и паром (-48,1%), при этом его составляющая, Производство, передача и распределение электроэнергии показало схожую динамику (-47,1%). Отдельно стоит выделить сегмент Оптовая, розничная торговля и ремонт, финрез которого снизился на значительные 34,1%. Вероятно, на его результаты оказывает находящаяся на достаточно высоком уровне продуктовая инфляция.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в октябре 2024 года составила 348 млрд руб., что на 3,6% выше результата сентября в 336 млрд руб. Однако стоит отметить, что результат сектора в значительной степени поддержали крупные разовые доходы отдельных банков, без чего прибыль была бы на четверть ниже. При этом прибыль оказалась на 36% выше, чем в октябре 2023 года (256 млрд руб.). По итогам десяти месяцев 2024 года банковский сектор заработал 3,11 трлн руб. по сравнению с 2,92 трлн руб. в аналогичном периоде годом ранее.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций октября указывает, что темп роста корпоративного кредитования в этом месяце составил значительные 2,3% (или 1,9 трлн руб.), что оказалось даже выше сентябрьского темпа роста в 2%. По пояснениям ЦБ, прирост обеспечили рублевые кредиты компаниям из широкого круга отраслей, при этом отдельные крупные выдачи инвестиционных кредитов пришлось на нефтехимические компании. Регулятор отмечает, что более трети прироста обеспечили кредиты на финансирование инвестиционных проектов. ЦБ также подчеркивает, что у отдельных компаний растет долговая нагрузка, что несет повышенные риски. Для их ограничения регулятор рассматривает возможность введения макропруденциальных надбавок по кредитам крупным компаниям с высокой долговой нагрузкой. По состоянию на 1 ноября объем корпоративного портфеля составил 86,7 трлн руб.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в октябре темп их прироста замедлился до 0,7% с 0,9% месяцем ранее. При этом объемы выдач ипотеки остались на сопоставимом с сентябрем уровне в 367 млрд руб. (375 млрд руб. месяцем ранее). Основным драйвером оставалась «Семейная ипотека». По состоянию на 1 ноября объем ипотечного портфеля составил 19,9 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что по предварительным данным в октябре оно перешло к замедлению на 0,3% после увеличения на 0,7% в сентябре. По состоянию на 1 ноября объем портфеля потребительских кредитов составил 15,4 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в ноябре 2024 года, отметим, что недельные темпы роста находились в широком диапазоне 0,19%-0,50%. За весь ноябрь рост цен составил 1,43% (в ноябре прошлого года инфляция составила 1,11%) после 0,75% месяцем ранее. В годовом выражении по состоянию на 1 декабря инфляция ускорилась до 8,88% по сравнению с 8,54% на 1 ноября. По итогам 11 месяцев инфляция составила 8,09%.

Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.



Месяц	2024	2023
Август	0,20%	0,28%
Сентябрь	0,48%	0,87%
Октябрь	0,75%	0,83%
Ноябрь	1,43%	1,11%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В ноябре 2024 года среднее значение курса доллара выросло до 100,7 руб. после 96,2 руб. месяцем ранее. Причем официальный курс доллара ЦБ в ноябре достигал и превышал отметку в 109 руб. Банк России отмечает, что ослабление курса рубля относительно основных иностранных валют в ноябре произошло преимущественно на фоне новых санкций, введенных против российских банков, что потребовало корректировки обслуживания внешнеторговых потоков и привело к росту волатильности на валютном рынке. Так, в ноябре США были введены блокирующие санкции в отношении более чем 50 банков, в том числе Газпромбанка, который являлся уполномоченной кредитной организацией по открытию иностранными покупателями рублевых счетов для оплаты российского газа. Отметим, что в ответ на девальвацию рубля Банк России принял решение о том, что не будет осуществлять покупку валюты на внутреннем рынке в рамках зеркалирования регулярных операций Минфина по бюджетному правилу до конца 2024 года. При этом нужно подчеркнуть, что в среднесрочной перспективе, по мере внедрения и налаживания новых каналов экспортных расчетов, система стабилизируется, и динамика курса валюты начинает определяться фундаментальными факторами.

Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.

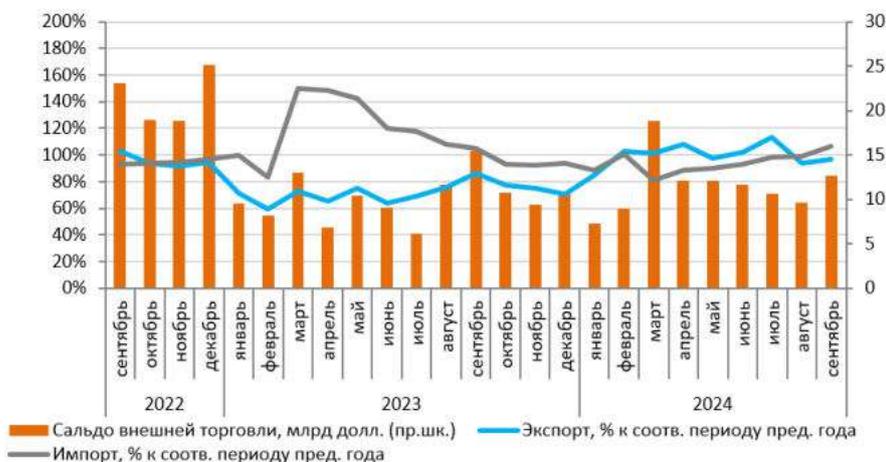


Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Июль'24	85,7	86,3	87,5
Август'24	86,3	91,2	89,2
Сентябрь'24	91,2	92,7	91,2
Октябрь'24	92,7	97,1	96,2
Ноябрь'24	97,1	107,7	100,7

Таким образом, в долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков

капитала). Отметим, что Банк России в ноябре опубликовал предварительную оценку результатов внешней торговли товарами по итогам января-сентября 2024 года.

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Экспорт товаров за девять месяцев 2024 года составил \$316,9 млрд, сократившись на 0,3%, в то время как товарный импорт снизился на 6,2% и составил \$213,3 млрд. Сальдо внешней торговли за этот же период на фоне опережающего снижения импорта выросло на 14,7% до \$103,7 млрд. Как можно видеть на графике, помесичная динамика экспорта и импорта в последние месяцы ведет себя достаточно стабильно. При этом ежемесячная величина сальдо внешней торговли с апреля 2024 года находится на уровне, близком к 12 \$млрд, лишь в июле-августе значение показателя опускалось до \$10 млрд на фоне снижения товарного экспорта.

Кроме того, в середине ноября Банк России опубликовал предварительные данные об основных агрегатах платежного баланса страны по итогам января-октября 2024 года.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель 	Справочно:		Изменение
	Январь-октябрь 2024 г.	Январь-октябрь 2023 г.	
Счет текущих операций	58,1	44,2	+31,4%
Торговый баланс	115,4	101,1	+14,1%
Баланс услуг	-33,4	-29,2	+14,4%
Баланс первичных и вторичных доходов	-24,0	-17,7	+35,6%
	1.11.24	1.11.23	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	631,573	576,083	+9,6%

По данным ЦБ, профицит счета текущих операций платежного баланса в январе-октябре 2024 года вырос на 31,4% по отношению к соответствующему периоду годом ранее до \$58,1 млрд на фоне расширения профицита торгового баланса, частично компенсированного ростом дефицита баланса услуг и баланса первичных и вторичных доходов. Величина профицита торгового баланса за январь-октябрь увеличилась на 14,1% до \$115,4 млрд. за счет снижения импорта на фоне устойчивых объемов экспорта. Дефицит баланса услуг увеличился на 14,4% до \$33,4 млрд в основном в результате роста импорта услуг по статье «Поездки». Что касается баланса первичных и вторичных доходов, то его отрицательное сальдо выросло на 35,6% до \$24,0 млрд главным образом за счет снижения сумм исходящих трансфертов.

Также отметим, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало ноября на годовом окне вырос на 9,6% до \$631,6 млрд.

Выводы:

ВВП в октябре 2024 года превысил уровень прошлого года на 3,2%, аналогичный рост наблюдался и месяцем ранее. При этом по итогам 10 месяцев 2024 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 4,1% к соответствующему периоду годом ранее;

Рост промпроизводства в октябре в годовом выражении ускорился до 4,8% после увеличения на 3,2% месяцем ранее. За 10 месяцев 2024 года рост промпроизводства составил 4,4%;

Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-сентября 2024 года составил 21,37 трлн руб., снизившись на 19,1% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;

В банковском секторе прибыль в сентябре составила 348 млрд руб. после 336 млрд руб. за август. С начала 2024 года кредитные организации заработали 3,11 трлн руб. по сравнению с 2,92 трлн руб. в соответствующий период предыдущего года;

На потребительском рынке в ноябре 2024 года цены выросли на 1,43% после увеличения на 0,75% в октябре, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 декабря инфляция ускорилась до 8,88% после 8,54% месяцем ранее. За 11 месяцев цены выросли на 8,09%;

Среднее значение курса доллара США в ноябре 2024 года выросло до 100,7 руб. после 96,2 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара вырос до 107,7 руб., что было связано преимущественно с очередной партией санкций, введенных против банковского сектора страны и спровоцировавших сложности с расчетами по внешнеторговым операциям;

По данным ЦБ, экспорт товаров за январь-сентябрь 2024 года составил \$316,9 млрд, сократившись на 0,3%, в то время как товарный импорт снизился на 6,2% и составил \$213,3 млрд. Внешнеторговое сальдо при этом выросло на 14,7% и составило 103,7 млрд;

Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-октября 2024 года выросло на 31,4% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года и составило \$58,1 млрд;

Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 ноября 2024 года на годовом окне вырос на 9,6% до \$631,6 млрд.

Таблица 9. Долгосрочный прогноз ИПЦ 2030 гг.

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

3.1.3. Ключевые события 2024 года в области недвижимости⁸

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.

⁸ Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/658b378c9a79477cf1a78a7f>

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

Общее имущество в СНТ

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

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

Налог на утраченную недвижимость

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

Отопление в многоэтажках

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

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

Маткапитал

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

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 ПЕРМСКОГО КРАЯ ЗА ЯНВАРЬ-ОКТАБРЬ 2024⁹

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

	Октябрь 2024	Январь- октябрь 2024	В % к соответствующему периоду 2023	
			октябрь 2024	январь- октябрь 2024
Индекс промышленного производства ¹⁾ , %	-	-	98,3	106,4
Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:				
добыча полезных ископаемых	62200,0	654105,1	68,6	125,8
обрабатывающие производства	127624,5	1209548,4	97,0	109,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	13873,3	131561,6	108,3	119,0
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	2900,7	32858,9	83,1	104,7
Продукция сельского хозяйства ²⁾ , млн рублей	-	57004,3	-	99,4
Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	31022,3	230114,3	106,5 ³⁾	106,2 ³⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	150,0	1381,5	174,7	93,0
Инвестиции в основной капитал ²⁾ , млн рублей	-	391440,6	-	119,4 ³⁾
Оборот розничной торговли, млн рублей	67884,3	649170,1	104,8 ³⁾	104,5 ³⁾
Оборот общественного питания, млн рублей	3957,1	35675,6	111,9 ³⁾	108,0 ³⁾
Объём платных услуг населению, млн рублей	22431,9	216178,0	99,5 ³⁾	98,3 ³⁾
Индекс потребительских цен, %	100,9	106,3 ⁴⁾	108,3	109,0
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	98,7	102,1 ⁴⁾	92,0	110,4
Среднесписочная численность работающих ²⁾ , тыс. человек	715,5	718,9	99,1	98,7
Численность официально зарегистрированных безработных ⁵⁾ , тыс. человек	3,5	x	63,5	x
Денежные доходы (в среднем на душу населения) ²⁾ , ⁶⁾ , рублей в месяц	-	46908,8	-	115,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения ²⁾ , ⁶⁾ , %	-	-	-	105,1
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾ :				
номинальная, рублей	71688,1	69956,1	119,3	118,5
реальная, %	-	-	109,7	108,7

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

²⁾ Данные за сентябрь, январь-сентябрь 2024 года и в % к сентябрю, январю-сентябрю 2023 года.

³⁾ В сопоставимых ценах.

⁴⁾ Октябрь 2024 года к декабрю 2023 года.

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

⁶⁾ Предварительные данные. Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (приказ Росстата от 02.07.2014 № 465 с изменениями от 20.11.2018 № 680).

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.

⁹ Источник информации: <https://59.rosstat.gov.ru/folder/33461>

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 Пермского края¹⁰

Цена продажи участков в Пермском крае

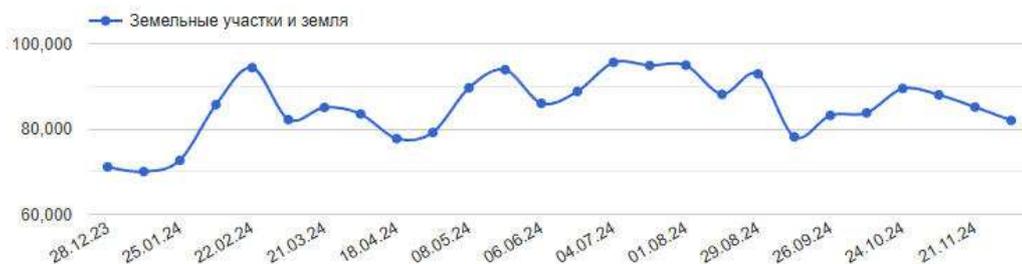
Продажа **Аренда**

Регион: Пермский край | Тип недвижимости: Участки | Период: 1 год | Зависимость: Нет

Стоимость в валюте: рубли доллары евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Пермский край. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 05.12.2024)
Земельные участки и земля (сотку)	82 011 руб.	+ 10 898 руб. За сотку	80 000 ... 17 900 000 руб. за объект

¹⁰Источник: <https://permskiy-kray.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>, <https://permskiy-kray.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
05 декабря 2024	82011.1	-3.8%
21 ноября 2024	85131	-3.36%
07 ноября 2024	87992.4	-1.71%
24 октября 2024	89492.7	+6.39%
10 октября 2024	83769.9	+0.69%
26 сентября 2024	83190.7	+6.07%
12 сентября 2024	78143.3	-18.9%
29 августа 2024	92913.3	+5.16%
15 августа 2024	88119	-7.76%
01 августа 2024	94955.8	+0.08%
18 июля 2024	94882.5	-0.77%
04 июля 2024	95615.5	+7.13%
20 июня 2024	88795.1	+3.13%
06 июня 2024	86013.3	-9.17%
23 мая 2024	93902.5	+4.53%
08 мая 2024	89651.3	+11.69%
25 апреля 2024	79168	+1.81%
18 апреля 2024	77735.8	-7.44%
04 апреля 2024	83522.2	-1.83%
21 марта 2024	85047.8	+3.35%
07 марта 2024	82195.2	-14.82%
22 февраля 2024	94374.7	+9.18%
08 февраля 2024	85706.8	+15.25%
25 января 2024	72637.6	+3.61%
11 января 2024	70012.7	-1.57%
28 декабря 2023	71112.7	

Цена продажи квартир в Пермском крае

Продажа
Аренда

Регион

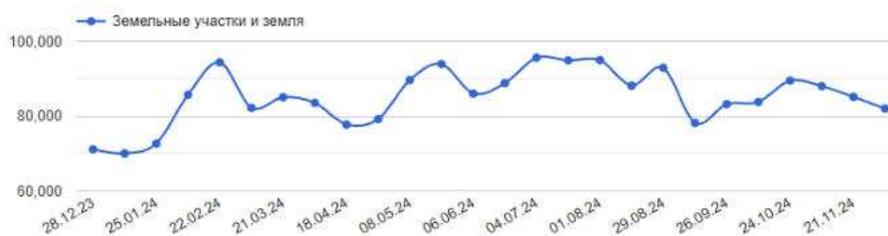
Тип недвижимости

Период

Зависимость

Стоимость в валюте
 рубли доллары евро

Рассчитываем по параметрам: Пермский край. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 05.12.2024)
Земельные участки и земля (сотку)	82 011 руб.	+ 10 898 руб. За сотку	80 000 ... 17 900 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
05 декабря 2024	82011.1	-3.8%
21 ноября 2024	85131	-3.36%
07 ноября 2024	87992.4	-1.71%
24 октября 2024	89492.7	+6.39%
10 октября 2024	83769.9	+0.69%
26 сентября 2024	83190.7	+6.07%
12 сентября 2024	78143.3	-18.9%
29 августа 2024	92913.3	+5.16%
15 августа 2024	88119	-7.76%
01 августа 2024	94955.8	+0.08%
18 июля 2024	94882.5	-0.77%
04 июля 2024	95615.5	+7.13%
20 июня 2024	88795.1	+3.13%
06 июня 2024	86013.3	-9.17%
23 мая 2024	93902.5	+4.53%
08 мая 2024	89651.3	+11.69%
25 апреля 2024	79168	+1.81%
18 апреля 2024	77735.8	-7.44%
04 апреля 2024	83522.2	-1.83%
21 марта 2024	85047.8	+3.35%
07 марта 2024	82195.2	-14.82%
22 февраля 2024	94374.7	+9.18%
08 февраля 2024	85706.8	+15.25%
25 января 2024	72637.6	+3.61%
11 января 2024	70012.7	-1.57%
28 декабря 2023	71112.7	

3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений жилой недвижимости в Пермском крае, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

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

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

Таблица 11. Анализ рынка продажи квартир

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена за кв. м, руб.	Источник информации
1	Пермский край, Кудымкарский муниципальный округ, д. Тарова, Молодёжная ул., 26	45,1	1 700 000	37 694	https://www.avito.ru/permskiy_kray_kudymkar/kvartiry/2-k_kvartira_451_m_11_et_4133058304?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA
2	Пермский край, Кудымкарский муниципальный округ, Кудымкар, Технический пер., 3	46,9	2 150 000	45 842	https://www.avito.ru/permskiy_kray_kudymkar/kvartiry/3-k_kvartira_478_m_11_et_4253251162?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Пермский край, Кудымкарский муниципальный округ, Кудымкар, ул. Братчикова, 3	37,2	1 550 000	41 667	https://www.avito.ru/permskiy_kray_kudymkar/kvartiry/2-k_kvartira_372_m_11_et_4278241412?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA
4	Пермский край, Кудымкарский муниципальный округ, Кудымкар, Заводская ул., 8	20	480 000	24 000	https://www.avito.ru/permskiy_kray_kudymkar/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_11_et_3380517963?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA
5	Пермский край, Кудымкарский муниципальный округ, Кудымкар, ул. Степана Разина, 6	35,4	2 500 000	70 621	https://www.avito.ru/permskiy_kray_kudymkar/kvartiry/1-k_kvartira_354_m_11_et_4320136787?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Таблица 12. Анализ рынка продажи земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
1	Пермский край, Кудымкарский район, д. Кузнецова, Сосновая улица	1 000	250 000	250	https://perm.domclick.ru/card/sale_lot_1887260796?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr410&utm_source=olan&utm_medium=cpa&utm_content=124043376
2	Пермский край, Кудымкарский р-н, д. Тарова	1 085	300 000	276	https://www.avito.ru/permskiy_kray_kudymkar/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3934495057?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Пермский край, Кудымкарский муниципальный округ, д. Тарова	1 400	350 000	250	https://www.avito.ru/permskiy_kray_kudymkar/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_4221467382?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA
4	Российская федерация, край Пермский, м.р-н Кудымкарский, д. Степанова, ул Березовая, зу 21	1 500	400 000	267	https://www.avito.ru/permskiy_kray_kudymkar/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3541110980?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA
5	Пермский край, Кудымкарский муниципальный округ, Степановское сельское поселение	2 900	460 000	159	https://www.avito.ru/permskiy_kray_kudymkar/zemelnye_uchastki/uchastok_29_sot_izhs_792165748?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
6	Пермский край, Кудымкарский муниципальный округ, д. Степанова, ул. Радищева	1 500	680 000	453	https://www.avito.ru/permskiy_kray_kudymkar/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_4465178874?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Выводы

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

Таблица 13. Диапазон цен жилых домов

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
20 – 66,9	24 000	70 621	46 095

Таблица 14. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
1 000 – 2 900	159	453	276

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 3 до 9 месяцев, по данным анализа дат предложений. Исходя из информации, представленной в таблице «Шкала ликвидности» в разделе «7. Анализ ликвидности объекта оценки» настоящего отчета, оцениваемый объект характеризуется низкой степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 5 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 в 2024 году.¹¹

Аналитики IBC Real Estate сообщают, что по предварительным итогам II квартала 2024 года, совокупный объем инвестиций в недвижимость России составил 233 млрд руб. Это всего на 2% ниже результата за аналогичный период прошлого года, когда на рынке был зафиксирован рекордный объем сделок за всю историю наблюдений, отмечают эксперты.

Несмотря на сохранение жесткой денежно-кредитной политики с стороны ЦБ РФ инвесторы продолжают активно рассматривать приобретение новых объектов. В апреле-июне 2024 года был закрыт ряд знаковых сделок, в т.ч. по продаже иностранных активов: покупка БЦ «Метрополис» компанией «Кама капитал», продажа на аукционе участка во 2-м Красногвардейском проезде (рядом с «Москва-Сити») компании «Страна девелопмент» и площадки под строительство ТПУ «Минская» компании BMS Development Group, покупка здания Центрального детского магазина компанией «Киевская площадь». Данные транзакции внесли весомый вклад в результат первой половины 2024 года.

Совокупно в 1 полугодии 2024 года инвестиционный приток в недвижимость России достиг 323 млрд руб., что на 15% ниже показателя за аналогичный период прошлого года. При этом текущее значение является очень высоким для данного периода года – показатель практически в 2 раза превышает результаты первых полугодий 2021 и 2022 гг. Доля сделок за выходом зарубежных компаний из российских активов составляет 16% от общего объема (для сравнения: в 2022 году показатель составлял 22%, в 2023 году – 30%).

«Основными трендами на рынке остаются, во-первых, снижение объемов банковского кредитования в общем объеме сделок с коммерческой недвижимостью из-за высокого уровня ключевой ставки, который, несмотря на активность инвесторов, остается основным сдерживающим фактором при принятии решений. Во-вторых, поиск проектов с большим потенциальным апсайдом, особенно в проектах от иностранных продавцов, а также репатриация капитала и его активное применение внутри страны», – напоминает Микаэл Казарян, член совета директоров, руководитель департамента рынков капитала и инвестиций IBC Real Estate.

Высокая активность наблюдается практически во всех сегментах недвижимости. По предварительным итогам 1 полугодия 2024 года структура транзакций распределилась следующим образом: лидером в объеме инвестиций вновь стала жилая недвижимость – 42% вложений, второе и третье место разделяют офисная и складская недвижимость практически сопоставимыми объемами вложений (22% и 21%), а на торговую и гостиничную недвижимость пришлось около 11% и 4%, соответственно.

Традиционно на Московский регион пришлась наибольшая доля сделок в общем объеме инвестиций – 74%, доля Санкт-Петербурга по предварительным итогам 1 полугодия составила 13%, столько же и на другие регионы страны, говорится в пресс-релизе IBC Real Estate. Читать полностью: <https://www.irn.ru/news/157071.html>

Актуальные проекты компании СТ ТАУЭРС (июль 2024)

Проект	Расположение	ГК Площади
ММДЦ Москва-Сити Neva Towers	Москва, Центральный округ, район Пресненский, м. Деловой центр (Выставочная)	1-4-комнатные апартаменты площадью 77 - 226 м ²

Источник данных: База недвижимости IRN.RU

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

¹¹ Источник: <https://www.irn.ru/news/157071.html>

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. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 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 «СтатРиелт», по состоянию на 01.10.2024.

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

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

На разброс цен земельных участков обычно влияют следующие факторы:

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

Наличие/отсутствие улучшений

Наличие/отсутствие улучшений на земельном участке может положительно или отрицательно влиять на итоговую рыночную стоимость земельного участка по сравнению с аналогичными незастроенными земельными участками. Если улучшение на земельном участке не советуется 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 «Справочник оценщика недвижимости – 2024, Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А

Таблица 15. *Корректировка на имущественные права*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,76	0,81

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

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.

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.

Применение данной корректировки проводилось на основании данных, указанных в «Справочник оценщика Недвижимости – 2024. Земельный участки часть 2» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 16. Корректировка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС	15,8 %	14,8%	16,9%

Категория/Разрешенное использование

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

Размер корректировки определялся на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024, Земельные участки. Часть 2», под редакцией Лейфера Л.А, Нижний Новгород 2024 г.», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс.чел.

Таблица 16. Корректировка на категорию/разрешенное использование

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)	объект-аналог					
	под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под объекты рекреации	под объекты рекреации	
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	1,76	1,49	1,95	
	под индустриальную застройку	0,57	1,00	0,85	1,11	2,00
	под жилую застройку	0,67	1,18	1,00	1,30	
	под объекты рекреации	0,51	0,90	0,77	1,00	1,81
	под размещение специализированной с/х недвижимости		0,50		0,55	1,00

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

Данная поправка вносится в случае, когда объекты аналоги находятся на различном расстоянии от основных магистралей, или имеется большее количество подъездных путей, что в свою очередь, отражается на их транспортной доступности, и существенным образом влияет на их стоимость. Корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости объектов, расположенных в охраняемых поселках к стоимости объектов, расположенных в не охраняемых поселках. Согласно данным «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	
Под жилую застройку			
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 «Справочника 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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении от объектов, повышающих стоимость объекта (водоемы, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичного земельного участка, расположенного рядом с такими объектами	0,82	0,74	0,89

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 20. Корректировка на площадь

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
млн. человек	0,723	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,637	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,612	-0,20	$K s = (So/Sa)^{-0,20}$
поселения до 50 тыс. человек	0,588	-0,26	$K s = (So/Sa)^{-0,26}$

Таблица 19. Корректировка на площадь для разных категорий земельных участков

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,687	-0,28	$K s = (So/Sa)^{-0,28}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,619	-0,33	$K s = (So/Sa)^{-0,33}$

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-01-10-2024g>).

Снос ветхих зданий, строений и сооружений

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

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g>).

Таблица 20. 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	0,77	0,96	0,89

Примечание:

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

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

Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков

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

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g>).

Таблица 23. Корректировка на наличие благоустройства

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,21	1,14
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,03	1,14	1,08
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутривъездной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,09	1,29	1,18
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,09	1,30	1,19
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,11	1,08
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,05	1,03

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 плановостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g>).

Таблица 21. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,27	1,16
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,13	1,08
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,29	1,19
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,22	1,14

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.

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.

Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов и гаражей – соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений – коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта. Применение данной корректировки проводилось на основании данных, указанных в «Справочник оценщика Недвижимости – 2024. Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 25. Корректировка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Дома	14,1%	12,4%	15,8%

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

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

Удаленность от водных и лесных объектов

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

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

Таблица 23. Значение корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России, и границы доверительных интервалов

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

Местоположение индивидуального дома

В городах расстояние от центра города оказывает существенное влияние на формирование стоимости земельных участков. Как правило, наибольшие цены на рынке запрашиваются на дома расположенные непосредственно близости от центра города. Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g>.

№	Ценовая зона	Характеристика ценовой зоны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Административный центр	Характеризуется размещением объектов органов управления, наличием объектов социальной инфраструктуры (культурные, образовательные и медицинские учреждения), наличием магазинов и предприятий общепита, высокой плотностью застройки территории, активным использованием для проживания и отдыха			1,00
2	Зона плотной индивидуальной застройки	Характеризуется активным использованием для проживания и отдыха	0,71	0,97	0,82
3	Зона неплотной индивидуальной застройки	Характеризуется наличием незастроенных, неиспользуемых домов, незастроенных (свободных) земельных участков	0,59	0,74	0,66
Иные факторы местоположения:					
	Жилая зона с обычными условиями	Характеризуется средними (обычными) условиями окружения, экологически безопасная территория, наличие всей необходимой инфраструктуры, экономически и социально развитый район			1,00
4	Зона высокой рыночной привлекательности	Характеризуется наличием в окружении (или в шаговой близости) объектов (или факторов) особой привлекательности: моря, озера, реки или панорамного вида на море, озеро, реку, пойму, парковую зону, лес и др.; либо дом находится в зоне влияния положительных экономических или социальных факторов: в коттеджном (или дачном) поселке премиум-класса, научном городке и пр., вблизи группы торговых центров	1,11	1,24	1,17
5	Зона с неустраняемыми негативными факторами окружения	Характеризуется наличием в окружении объектов, снижающих рыночную привлекательность (цену) производственных объектов химического, строительного, металлургического производства, животноводческих и птицеводческих комплексов, свалок мусора, крупных автодорог и ж/д путей, нефтебаз, свалок мусора и других объектов, являющихся источниками загазованности, запыленности, повышенного шума и т.д., либо других внешних негативных социальных и экономических факторов (неблагополучный район и др.)	0,72	0,69	0,82

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 ($R^2=0,626$) выявило коэффициент торможения $n = -0,16$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,16}$$

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-01-10-2024g>.

Физическое состояние здания

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g>.

Таблица 24. 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	0,90	1,00	0,95
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие	0,70	0,89	0,79

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
		локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело			
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	0,45	0,70	0,57
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	0,40	0,18

Наружная (внешняя) отделка фасадов дома

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g>

Таблица 25. 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	1,04	1,08	1,06
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,07	1,13	1,10

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://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g>.

Таблица 30. Значение корректировки на материал стен.

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно каменные (частично - из легких блоков), с облицовкой или оштукатуренные)			1,00
2	Монолитные сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные кирпичные или блочные и с наружной отделкой облицовочными материалами	1,01	1,06	1,03
3	Облегченные здания	Фундамент — каменный. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или	0,90	0,98	0,94

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные			
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные	0,72	0,80	0,78
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,61	0,80	0,70

Наличие инженерных коммуникаций

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g>

Таблица 31. Значение корректировки на наличие инженерных коммуникаций

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт" (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,93	0,96	0,95
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподдачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,93	0,95	0,94
4	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,85	0,90	0,88
5	Угльное, 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)	0,89	0,94	0,92
6	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	0,92
7	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

На наличие мебели

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

площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

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

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g>.

Таблица 32. Значение корректировки на наличие мебели

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,05	1,03
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,04	1,02

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 26. Значение корректировки на наличие хоз.построек.

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

Качество отделки

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g>.

Таблица 27. 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	0,76
2	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпатлёваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование. Отделочные материалы - эконом-класса качества			1,00
3	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,07	1,05
4	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,08	1,17	1,12

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://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g>.

Таблица 28. 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)	1,08	1,11	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	0,95	0,99	0,97

№ п/п	Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
4	Ухоженный сад, виноградник, занимающие не менее половины общей площади земельного участка	Наличие плодоносящего благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,01	1,05	1,03

Обеспеченность земельным участком

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

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

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

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

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

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

Величина V - отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определяется разница коэффициентов V обеспеченности здания земельным участком между Объектом оценки и Объектами аналогами.
3. Полученные величины умножаются на стоимость кв. м земельного участка Объекта оценки.

3.8 АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

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

Не выявлены.

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

Проанализировав предложения о продаже аналогичных объектов, Оценщик пришел к выводу, что рынок оцениваемой недвижимости (квартира 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»¹².

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

¹² 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.

Таблица 29. Диапазон цен жилых домов

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
20 – 66,9	24 000	70 621	46 095

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»¹³.

Таблица 30. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
1 000 – 2 900	159	453	276

Источник: составлено Оценщиком

¹³ 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 «Для ведения личного подсобного хозяйства», 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); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных¹⁴.

Физическая осуществимость

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

Земельный участок, площадью 1430 +/- 26 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Пермский край, р-н. Кудымкарский, д. Остапова, ул. Нижняя, д. 1, с кадастровым номером: 81:06:1430001:33, имеет хороший подъезд, на участке электроснабжение.

На участке размещено жилой дом. Земельный участок имеет достаточную площадь под жилой дом.

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

Финансовая оправданность

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

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

Максимальная эффективность

Максимальная доходность подразумевает соответственно, коммерческое использование Объекта оценки. Из всех физически возможных и законодательно разрешенных видов использования не так уж

¹⁴ Источник информации: <https://docs.cntd.ru/document/573114694>

и много вариантов, которые бы обеспечили наибольшую величину дохода и остаточную стоимость земельного участка.

Учитывая тот факт, что разрешенное использование – это «Для ведения личного подсобного хозяйства», принимаем данный вариант использования как единственно 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 может использоваться по назначению. Объект недвижимости не пригоден для дальнейшей эксплуатации, требует ремонта.

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

Финансовая оправданность

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

Объект оценки находится в удобном по транспортной доступности месте. Единственно возможным и наиболее вероятным способом использования является проживание в квартире, после проведения капремонта

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 квартиры, после проведения капремонта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сайты агентств недвижимости:

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

<https://www.cian.ru>

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

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

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

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

Допущение:

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

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

В расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом не принимались элементы

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

Исходные данные для верификации

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

Обоснование выбора единицы сравнения

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

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

Можно выделить несколько основных критериев выбора единицы сравнения:

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

Формирование репрезентативной выборки

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

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

Обоснование выбора/отказа от использования в качестве аналога

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

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

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

Таблица 38. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2 ¹⁵	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4 ¹⁵
Местоположение	Пермский край, р-н. Кудымкарский, д. Остапова, ул. Нижняя, д. 1	Пермский край, Кудымкарский район, д. Кузнецова, Сосновая улица	Пермский край, Кудымкарский р-н, д. Тарова	Пермский край, Кудымкарский муниципальный округ, д. Тарова	Российская федерация, край Пермский, м.р-н Кудымкарский, д. Степанова, ул Березовая, зу 21
Кадастровый номер	81:06:1430001:33	-	81:06:2970002:1831	-	81:06:1460001:879
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Площадь земельного участка, кв. м	1 430,0	1000	1085	1400	1500
Ветхое строение	Условно не застроен	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Вид права	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
Благоустройство	Условно не огражден	Не огражден	Не огражден	Не огражден	Не огражден
Коммуникации	Электроснабжение	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Источник информации	Данные предоставлены заказчиком	https://perm.domclick.ru/card/sale_lot_1887260796?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr410&utm_source=olan&utm_medium=cpa&utm_content=124043376	https://www.avito.ru/permskiy_kray_kudymkar/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3934495057?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/permskiy_kray_kudymkar/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_4221467382?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/permskiy_kray_kudymkar/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3541110980?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA
Цена предложения, руб.	-	250 000	300 000	350 000	400 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	250	276	250	267
Дата предложения	24.12.2024	05.12.2024	19.12.2024	05.12.2024	18.12.2024
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

¹⁵ Уточнено в соответствии с данными интернет источника <https://rosreestr.ru/>

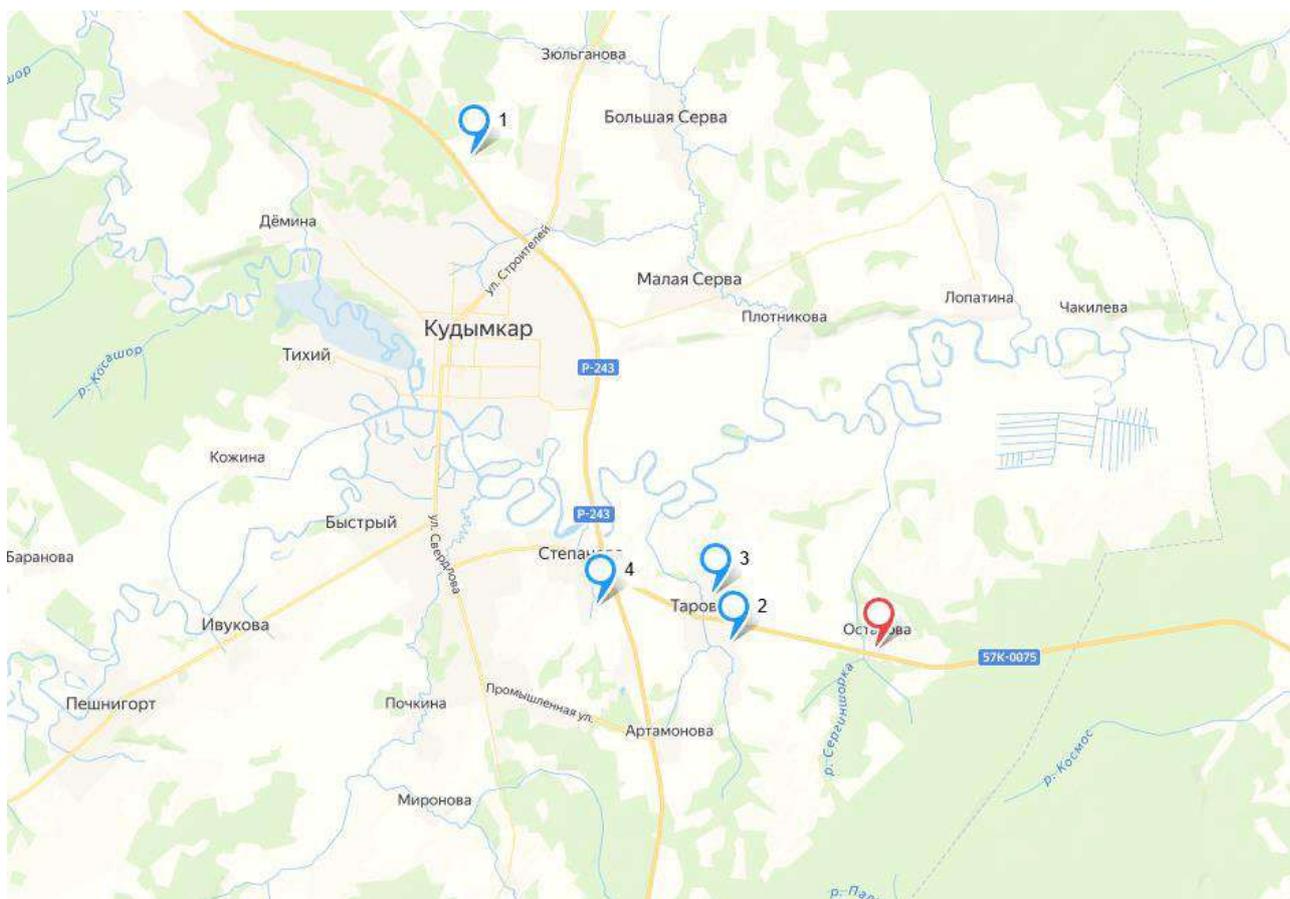


Рисунок 5. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Пермского края (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

- Поправка на торг;
- Категория земли / разрешенное использования;
- Общая площадь;
- Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков;
- 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;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Наличие/отсутствие улучшений;
- Категория земли / разрешенное использования;
- Удаленность от водных объектов;
- Условия финансирования;
- Снос ветхих зданий, строений и сооружений;
- Конфигурация, форму и рельеф;
- Условия продажи;
- Условия рынка.

Скидка на торг

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.

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.

Применение данной корректировки проводилось на основании данных, указанных в «Справочник оценщика Недвижимости – 2024. Земельный участки часть 2» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 39. *Корректировка на торг*

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС	15,8 %	14,8%	16,9%

Коэффициент корректировки составляет 0,842 (-15,8%) для всех объектов – аналогов.

Категория/Разрешенное использование

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

Размер корректировки определялся на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024, Земельные участки. Часть 2», под редакцией Лейфера Л.А, Нижний Новгород 2024 г.», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс.чел.

Таблица 31. *Корректировка на категорию/разрешенное использование*

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)	объект-аналог					
	под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под объекты рекреации	под объекты рекреации	
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	1,76	1,49	1,95	
	под индустриальную застройку	0,57	1,00	0,85	1,11	2,00
	под жилую застройку	0,67	1,18	1,00	1,30	
	под объекты рекреации	0,51	0,90	0,77	1,00	1,81
	под размещение специализированной с/х недвижимости		0,50		0,55	1,00

Разрешенное использование объекта оценки и объектов-аналогов №2,4 – для ведения личного подсобного хозяйства, объекта-аналога №1,3 –ИЖС. Согласно Приказу «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»¹⁶: разрешенное использование для ИЖС подразумевает: Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек. Для ведения личного подсобного хозяйства: Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных. Таким образом, в связи с вышесказанным, корректировка не применялась.

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

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 41. Корректировка на площадь

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
млн. человек	0,723	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,637	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,612	-0,20	$K s = (So/Sa)^{-0,20}$
поселения до 50 тыс. человек	0,588	-0,26	$K s = (So/Sa)^{-0,26}$

Таблица 42. Корректировка на площадь для разных категорий земельных участков

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,687	-0,28	$K s = (So/Sa)^{-0,28}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,619	-0,33	$K s = (So/Sa)^{-0,33}$

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-01-10-2024g>).

Таблица 43. Расчет поправки на общую площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв.м	1 430	1 000	1 085	1 400	1 500
Уравнение зависимости	$y = (So/Sa)^{-0,26}$				
Корректировка на площадь	-	0,911	0,931	0,995	1,013

Наличие коммуникаций

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

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g>).

Таблица 44. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,27	1,16
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,13	1,08
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,29	1,19
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,22	1,14

Таблица 45. Расчет поправки на наличие инженерных коммуникаций

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Коммуникации	Электроснабжение	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на коммуникации	1,050 =(1,05)	1,050 =1,050/1	1,050 =1,050/1	1,050 =1,050/1	1,050 =1,050/1

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

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 46. 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	300 000	350 000	400 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	250	276	250	267
Корректировка на имущественные права					
Вид передаваемых прав	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	250	276	250	267
Корректировка на условия финансирования					
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	250	276	250	267
Корректировка на условия продажи (предложения)					
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	250	276	250	267
Корректировка на условия рынка					
Дата предложения	24.12.2024	05.12.2024	19.12.2024	05.12.2024	18.12.2024
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	250	276	250	267
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,842	0,842	0,842	0,842
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	211	232	211	225
Корректировка на вид использования					
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	211	232	211	225
Характеристики месторасположения объекта					
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	211	232	211	225
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	-	211	232	211	225
Корректировка на различие физических характеристик					
Площадь, кв. м	1 430	1 000	1 085	1 400	1 500
Корректировка на площадь	-	0,911	0,931	0,995	1,013

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	192	216	210	228
Ветхое строение	Условно не застроен	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	192	216	210	228
Благоустройство	Условно не огражден	Не огражден	Не огражден	Не огражден	Не огражден
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	192	216	210	228
Коммуникации	Электроснабжение	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на коммуникации	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	202	227	221	239
Коэффициент вариации	7%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – до 10%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,2096	0,2238	0,2881	0,2785
Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м		223			
Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м		1 430			
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается		318 890			
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается (округленно)		319 000			

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость земельного участка, площадью 1430 +/- 26 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Пермский край, р-н. Кудымкарский, д. Остапова, ул. Нижняя, д. 1, с кадастровым номером: 81:06:1430001:33, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 24.12.2024 округленно составляет¹⁷:

319 000 (Триста девятнадцать тысяч) рублей, НДС не облагается

¹⁷ 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 Пермском крае, в районе расположения оцениваемого объекта.

Обоснование выбора единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом¹⁸. 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 Пермском крае, Оценщик отобрал 4 аналога, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, информацию по которым удалось подтвердить в телефонных опросах продавцов.

Обоснование выбора/отказа от использования в качестве аналога

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

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

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

¹⁸ 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 47. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1 ¹⁹	Аналог №2 ¹⁹	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта				
Местоположение	Российская Федерация, край Пермский, муниципальный округ Кудымкарский, деревня Остапова, улица Нижняя, дом 1, квартира 2	Пермский край, Кудымкарский муниципальный округ, д. Тарова, Молодёжная ул., 26	Пермский край, Кудымкарский муниципальный округ, Кудымкар, Технический пер., 3	Пермский край, Кудымкарский муниципальный округ, Кудымкар, ул. Братчикова, 3
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Кадастровый номер помещения	81:06:1430001:70	81:06:1470001:307	81:07:0128007:180	-
Кадастровый номер земельного участка	81:06:1430001:33	-	-	-
Кадастровый номер дома		81:06:1470001:257	81:07:0128007:119	
Состав передаваемых прав на объект				
Вид права на здание	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики				
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Общая площадь, кв. м	62,5	45,1	46,9	37,2
Площадь земельного участка, кв. м	1430	1400 ²⁰	500	550
Коэффициент обеспеченности ЗУ	0,044	0,032	0,094	0,068
Физическое состояние здания	Удовлетворительное (нижняя граница)	Удовлетворительное (нижняя граница)	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Фасад без отделки	Фасад без отделки	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой
Материал стен	Брусчатые	Рубленые	Рубленые	Дерево
Наличие коммуникаций	электроснабжение: есть; водопровод: нет; канализация: нет; отопление: (печное); газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: (печное); газоснабжение: нет ²⁰	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: (печное); газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: (печное); газоснабжение: нет
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении

¹⁹ Уточнено в соответствии с данными интернет источника <https://rosreestr.ru/>

²⁰ Уточнено в ходе телефонного разговора

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1 ¹⁹	Аналог №2 ¹⁹	Аналог №3
Качество отделки	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
Экономические характеристики				
Назначение объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Текущее использование	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Прочие характеристики				
Благоустройство участка	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное
Наличие мебели	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Хоз. Постройки на участке присутствуют	Хоз. Постройки на участке присутствуют	Хоз. Постройки на участке присутствуют	Хоз. Постройки на участке отсутствуют
Стоимостные характеристики				
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	1 700 000	2 150 000	1 550 000
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	37 694	45 842	41 667
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации				
Дата предложения	Данные, предоставленные Заказчиком	28.11.2024	12.12.2024	28.11.2024
Контактная информация		89655531252	89344782466	89333182255
Источник информации		https://www.avito.ru/permskiy_kray_kudymkar/kvartiry/2-k_kvartira_451_m_11_et_4133058304?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/permskiy_kray_kudymkar/kvartiry/3-k_kvartira_478_m_11_et_4253251162?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/permskiy_kray_kudymkar/kvartiry/2-k_kvartira_372_m_11_et_4278241412?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров		В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.

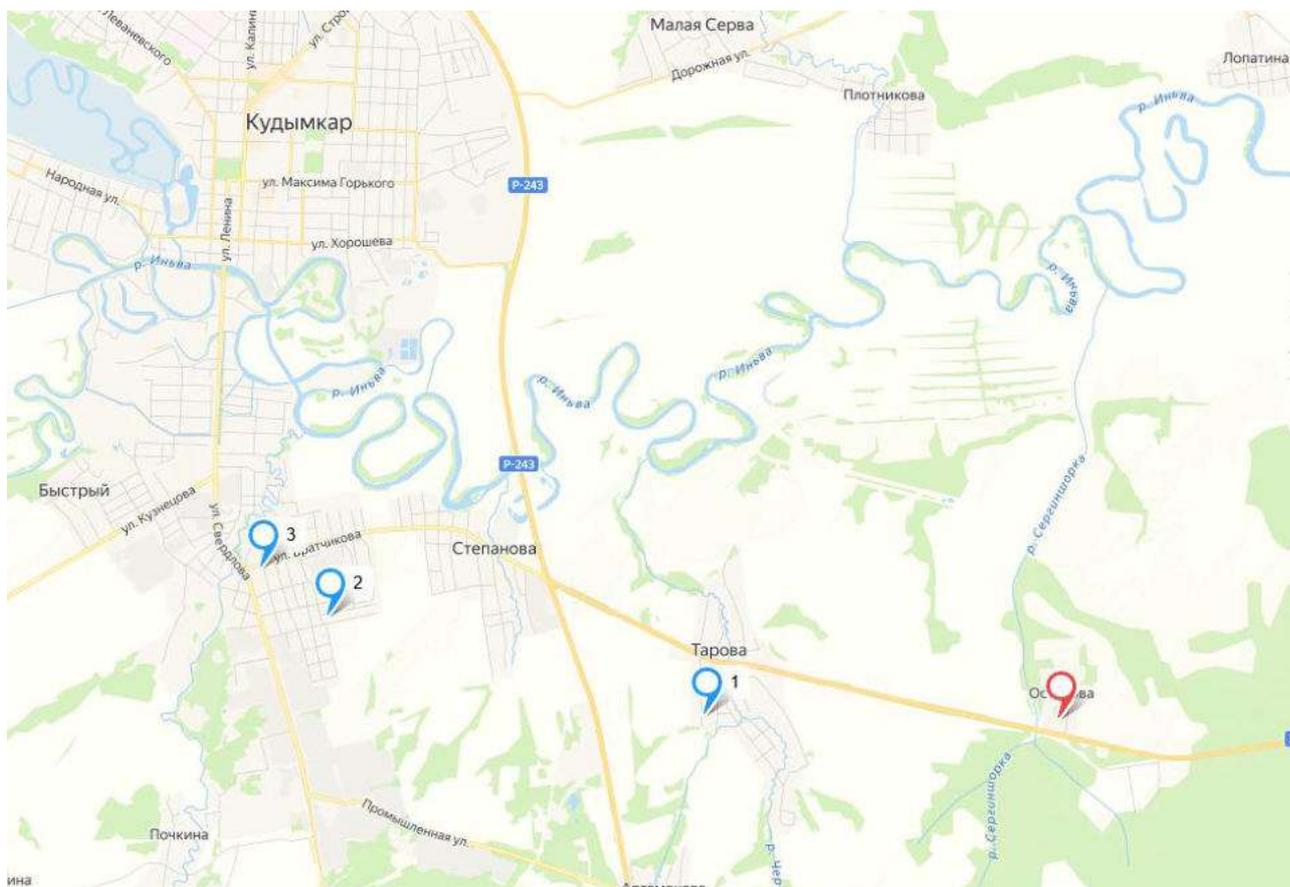


Рисунок 6. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты в Пермском крае (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

- Поправка на торг;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Земельный участок;
- Общая площадь;
- Физическое состояние здания;
- Наружная (внешняя) отделка фасадов дома;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Наличие типовых хозяйственных построек;
- Благоустройство;
- Качество отделки.

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;
- Материал стен;
- Мебель;
- Наличие типовых хозяйственных построек;
- Удаленность от водных и лесных объектов;
- Конфигурация, форм у и рельеф;
- 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.

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.

Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов и гаражей – соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений – коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта. Применение данной корректировки проводилось на основании данных, указанных в «Справочник оценщика Недвижимости – 2024. Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 48. Корректировка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Дома	14,1%	12,4%	15,8%

Коэффициент корректировки составляет 0,859 (-14,1%) для всех объектов – аналогов.

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

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

Таблица 50. Расчет поправки на расположение в черте города

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расположение в черте города	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Корректировка	-	1,000	0,696 =0,55/0,79	0,696 =0,55/0,79

Корректировка на земельный участок

Площадь объекта

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

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

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

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

b – коэффициент активности рынка,

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

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

Таблица 51. Корректировка на площадь

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
млн. человек	0,723	-0,15	$K s = (S_o/S_a)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,637	-0,17	$K s = (S_o/S_a)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,612	-0,20	$K s = (S_o/S_a)^{-0,20}$
поселения до 50 тыс. человек	0,588	-0,26	$K s = (S_o/S_a)^{-0,26}$

Таблица 52. Корректировка на площадь для разных категорий земельных участков

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,687	-0,28	$K s = (S_o/S_a)^{-0,28}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,619	-0,33	$K s = (S_o/S_a)^{-0,33}$

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – 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-01-10-2024g>).

Категория/Разрешенное использование

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

Размер корректировки определялся на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024, Земельные участки. Часть 2», под редакцией Лейфера Л.А, Нижний Новгород 2024 г.», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс.чел.

Таблица 53. Корректировка на категорию/разрешенное использование

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог				
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под объекты рекреации	под объекты рекреации
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	1,76	1,49	1,95	
	под индустриальную застройку	0,57	1,00	0,85	1,11	2,00
	под жилую застройку	0,67	1,18	1,00	1,30	
	под объекты рекреации	0,51	0,90	0,77	1,00	1,81
	под размещение специализированной с/х недвижимости		0,50		0,55	1,00

Передаваемые имущественные права

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 54. Корректировка на имущественные права

под жилую застройку (ИЖС)		Объект-аналог		
		Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности
Объект оценки	Собственность	1,00	1,15	1,27
	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	1,00	1,10
	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,91	1,00

Наличие коммуникаций

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

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g>).

Таблица 55. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,27	1,16
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,13	1,08
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,29	1,19

№	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
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,22	1,14

Таблица 56. Расчет корректировки на земельный участок ²¹

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь земельного участка, кв. м	1430	1400	500	550
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв. м	223			
Корректировка площади земли		1,004	1,196	1,176
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв. м		224	267	262
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования*	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Коэффициент корректировки		1,000	1,000	1,000
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки		1,000	1,000	1,000
Коммуникации	Электроснабжение	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: (печное); газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: (печное); газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: (печное); газоснабжение: нет
Коэффициент коммуникаций	1,050	1,071	1,071	1,071
Стоимость земельного участка, руб.		335 704	142 822	154 477
Стоимость улучшений земельного участка (Жилого дома)		1 124 589	1 142 566	772 212
Стоимость улучшений земельного участка (Жилого дома) руб./ кв.м		24 935	24 362	20 758

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,

²¹ Корректирующие коэффициенты приняты согласно разделу 3.7 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

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 ($R^2=0,626$) выявило коэффициент торможения $n = - 0,16$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,16}$$

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-01-10-2024g>.

Таблица 57. Расчет поправки на общую площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	62,5	45,1	46,9	37,2
Формула	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,16}$			
Коэффициент корректировки	-	0,949	0,955	0,920

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-01-10-2024g>.

Таблица 58. 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	0,90	1,00	0,95
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,70	0,89	0,79
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,45	0,70	0,57
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо слом и новое строительство	0,06	0,40	0,18

Таблица 59. Расчет поправки на физическое состояние

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние	Удовлетворительное (нижняя граница)	Удовлетворительное (нижняя граница)	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	-	1,000	0,886 =0,70/0,79	0,886 =0,70/0,79
<i>У объекта оценки удовлетворительное состояние по нижней границе, так как требуется капремонт и у объекта оценки №1, тоже требуется капремонт</i>				

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-01-10-2024g>

Таблица 60. 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	1,04	1,08	1,06
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,07	1,13	1,10

Таблица 61. Расчет поправки на наружную отделку фасада

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наружная отделка фасада	Фасад без отделки	Фасад без отделки	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой
Корректировка	-	1,000	0,943 =1/1,03	0,943 =1/1,03

Наличие инженерных коммуникаций

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g>

Таблица 62. Значение корректировки на наличие инженерных коммуникаций

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

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
		насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)			
4	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,85	0,90	0,88
5	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)	0,89	0,94	0,92
6	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	0,92
7	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 63. Расчет поправки на коммуникации

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коммуникации	электроснабжение : есть; водопровод: нет; канализация: нет; отопление: (печное); газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: (печное); газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: (печное); газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: (печное); газоснабжение: нет
Корректировка	$1,144 = ((1/0,95) * (1/0,92))$	$1,940 = 1,114 / (((1/0,95) * (1/0,94) * (1/0,92)))$	$1,940 = 1,114 / (((1/0,95) * (1/0,94) * (1/0,92)))$	$1,940 = 1,114 / (((1/0,95) * (1/0,94) * (1/0,92)))$

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 64. Значение корректировки на наличие хоз.построек.

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

Таблица 65. Расчет поправки на хоз. постройки

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Хоз. постройки	Хоз. Постройки на участке присутствуют	Хоз. Постройки на участке присутствуют	Хоз. Постройки на участке присутствуют	Хоз. Постройки на участке отсутствуют

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка	-	1,000	1,000	1,149 =1/0,87

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-01-10-2024g>.

Таблица 66. 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	0,76
2	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпатлёваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование. Отделочные материалы - эконом-класса качества			1,00
3	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,07	1,05
4	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,08	1,17	1,12

Таблица 67. Расчет поправки на качество отделки

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Качество отделки	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
Корректировка	-	1,000	1,000	1,000

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 68. Расчет рыночной стоимости единого объекта

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м	-	37 694	45 842	41 667
Корректировка на имущественные права				
Вид права на здание	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Вид права на земельный участок	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	37 694	45 842	41 667
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	37 694	45 842	41 667
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	37 694	45 842	41 667
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	24.12.2024	28.11.2024	12.12.2024	28.11.2024
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,859	0,859	0,859
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	32 379	39 378	35 792
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Назначение объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	32 379	39 378	35 792
Характеристики месторасположения объекта				
Местоположение	Российская Федерация, край Пермский, муниципальный округ Кудымкарский, деревня Остапова, улица Нижняя, дом 1, квартира 2	Пермский край, Кудымкарский муниципальный округ, д. Тарова, Молодёжная ул., 26	Пермский край, Кудымкарский муниципальный округ, Кудымкар, Технический пер., 3	Пермский край, Кудымкарский муниципальный округ, Кудымкар, ул. Братчикова, 3
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Коэффициент корректировки	-	1,000	0,696	0,696
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	32 379	27 407	24 911
Корректировка на земельный участок				
Цена предложения, руб./кв. м	-	32 379	27 407	24 911

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв. м	1430	1400	500	550
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв. м			223	
Корректировка площади земли		1,004	1,196	1,176
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв. м		224	267	262
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС
Коэффициент корректировки		1,000	1,000	1,000
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки		1,000	1,000	1,000
Коммуникации	Электроснабжение	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: (печное); газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: (печное); газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: (печное); газоснабжение: нет
Корректировка на коммуникации	1,050	1,071	1,071	1,071
Стоимость земельного участка		335 704	142 822	154 477
Стоимость улучшений земельного участка (Жилого дома)		1 124 589	1 142 566	772 212
Стоимость улучшений земельного участка (Жилого дома) руб./ кв.м		24 935	24 362	20 758
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	62,5	45,1	46,9	37,2
Коэффициент корректировки	-	0,949	0,955	0,920
Физическое состояние здания	Удовлетворительное (нижняя граница)	Удовлетворительное (нижняя граница)	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент корректировки	-	1,000	0,886	0,886
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Фасад без отделки	Фасад без отделки	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой
Коэффициент корректировки	-	1,000	0,943	0,943
Материал стен	Брусчатые	Рубленые	Рубленые	Дерево
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Наличие коммуникаций	электроснабжение: есть; водопровод: нет; канализация: нет; отопление: (печное); газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: (печное); газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: (печное); газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: (печное); газоснабжение: нет
Коэффициент корректировки		0,940	0,940	0,940
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Хоз. Постройки на участке присутствуют	Хоз. Постройки на участке присутствуют	Хоз. Постройки на участке присутствуют	Хоз. Постройки на участке отсутствуют
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,149
Наличие мебели	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Благоустройство участка	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Качество отделки	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	22 244	18 272	17 233

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коэффициент вариации	14%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – до 14%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета		
Удельный вес аналога	-	0,49238	0,29779	0,20983
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м				20 010
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.				1 250 625
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. (округленно)				1 250 000
Стоимость Объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., округленно				1 570 000

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Единого объекта (жилой дом с кадастровым (условным) номером 81:06:1430001:70 и Земельного участка с кадастровым номером 81:06:1430001:33) расположенного по адресу: Российская Федерация, край Пермский, муниципальный округ Кудымкарский, деревня Остапова, улица Нижняя, дом 1, квартира 2, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 24.12.2024 округленно составляет²²:

1 570 000 (Один миллион пятьсот семьдесят тысяч) рублей, НДС не облагается

²² 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 69 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для квартиры

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Квартира, назначение: жилое, площадью 62,5 кв. м, этаж № 1, расположенный по адресу: Российская Федерация, край Пермский, муниципальный округ Кудымкарский, деревня Остапова, улица Нижняя, дом 1, квартира 2, с кадастровым номером: 81:06:1430001:70	Не применялся	1 251 000	Не применялся

Таблица 70. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для земельного участка

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок, площадью 1430 +/- 26 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Пермский край, р-н. Кудымкарский, д. Остапова, ул. Нижняя, д. 1, с кадастровым номером: 81:06:1430001:33	Не применялся	319 000	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 вычленить 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 71. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости единого объекта

Единый объект недвижимости		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	1 570 000	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	1 570 000	

Таблица 72. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости квартиры

Квартира, назначение: жилое, площадью 62,5 кв. м, этаж № 1, расположенный по адресу: Российская Федерация, край Пермский, муниципальный округ Кудымкарский, деревня Остапова, улица Нижняя, дом 1, квартира 2, с кадастровым номером: 81:06:1430001:70		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	1 251 000	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	1 251 000	

Таблица 73. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка

Земельный участок, площадью 1430 +/- 26 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Пермский край, р-н. Кудымкарский, д. Остапова, ул. Нижняя, д. 1, с кадастровым номером: 81:06:1430001:33		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	319 000	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	319 000	

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом допустимого округления составляет²³:

Таблица 74. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	1 570 000 (Один миллион пятьсот семьдесят тысяч) рублей
в том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 1430 +/- 26 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Пермский край, р-н. Кудымкарский, д. Остапова, ул. Нижняя, д. 1, с кадастровым номером: 81:06:1430001:33	319 000 (Триста девятнадцать тысяч) рублей
Квартира, назначение: жилое, площадью 62,5 кв. м, этаж № 1, расположенный по адресу: Российская Федерация, край Пермский, муниципальный округ Кудымкарский, деревня Остапова, улица Нижняя, дом 1, квартира 2, с кадастровым номером: 81:06:1430001:70	1 251 000 (Один миллион двести пятьдесят одна тысяча) рублей

²³ 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 75. Шкала ликвидности²⁴

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

Таблица 76. Сроки экспозиции загородной недвижимости²⁵

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ³	По регионам ⁴		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью до <u>100 кв. м.</u> с земельным участком	3	9	5	4	5	8
2	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>100 - 150 кв. м.</u> с земельным участком	3	11	6	4	6	9
3	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>более 150 до 350 кв. м.</u> с земельным участком	6	20	11	8	10	17
4	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв. м. и более</u> с земельным участком	12	40	22	16	21	35
5	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью до <u>150 кв. м.</u> с земельным участком	2	8	4	3	4	6
6	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>от 150 до 350 кв. м.</u> с земельным участком	3	10	5	4	5	8
7	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв. м. и более</u> с земельным участком	6	25	14	10	13	22
8	<u>Садовый</u> участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	1	9	5	4	5	8
9	Индивидуальный <u>гараж</u> с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	2	14	6	4	6	9

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 3 до 9 месяцев, по данным анализа дат предложений. Исходя из информации, представленной в таблице «Шкала ликвидности» в разделе «7. Анализ ликвидности объекта оценки» настоящего отчета, оцениваемый объект характеризуется низкой степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 5 месяцев.

²⁴ Источник информации: Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.)

²⁵ <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 **1 570 000 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции** t_r – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества, определенного Оценщиком ранее как ликвидного с низким показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **5 месяцам**.

- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции** t_f - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию, на оценку и составляет **1 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования** $t_d = t_r - t_f = 5 - 1 = 4$ **месяцев = 0,333 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 **21,0%** (https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/).
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным **12.**
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента K_e , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **среднее**, степень специализации объекта оценки - **незначительная**. В соответствии со следующей таблицей (*источник - Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции», Украина, Консалтинговая группа «Каупервуд», 2003*) коэффициент K_e , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость, будет равен **0,85.**

Таблица для определения коэффициента K_e

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

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

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

$$k_l = \frac{0,85}{\left(1 + \frac{0,210}{12}\right)^{0,333 * 12}} = 0,79$$

- 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 :

$$1\,570\,000 \times 0,79 = 1\,240\,300$$

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

1 240 000 (Один миллион двести сорок тысяч) 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 77. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки²⁶.

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	1 570 000 (Один миллион пятьсот семьдесят тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость, руб.	1 240 000 (Один миллион двести сорок тысяч) рублей
В том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 1430 +/- 26 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Пермский край, р-н. Кудымкарский, д. Остапова, ул. Нижняя, д. 1, с кадастровым номером: 81:06:1430001:33	319 000 (Триста девятнадцать тысяч) рублей
Квартира, назначение: жилое, площадью 62,5 кв. м, этаж № 1, расположенный по адресу: Российская Федерация, край Пермский, муниципальный округ Кудымкарский, деревня Остапова, улица Нижняя, дом 1, квартира 2, с кадастровым номером: 81:06:1430001:70	1 251 000 (Один миллион двести пятьдесят одна тысяча) рублей

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

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Отчёт утвердил Руководитель клиентского сервиса, действующий на основании доверенности №24-4/08 от 01.08.2024

О.В. Ходаева

Оценку выполнил, и подготовил отчёт оценщик

Е.А. Прокопенко

²⁶ 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, www.mian.ru, www.miel.ru, www.irr.ru, www.russianrealty.ru, <http://realty.dmir.ru>, www.realto.ru, www.incom.ru, <http://orsn.rambler.ru> и др.

11. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

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

11.1 ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



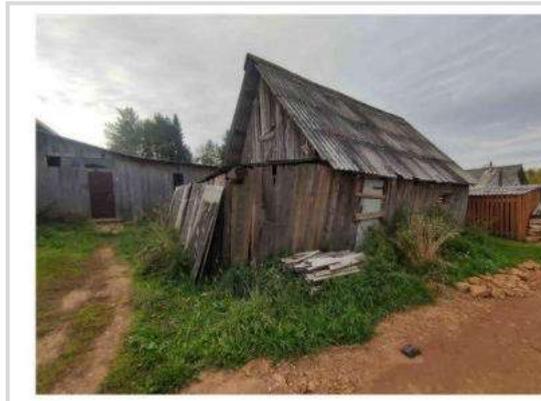
Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Φοτο 7.



Φοτο 8.



Φοτο 9.



Φοτο 10.



Φοτο 11.



Φοτο 12.



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.



Φοτο 17.



Φοτο 18.



Φοτο 19.



11.2 Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206608254

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Пермскому краю
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.08.2024, поступившего на рассмотрение 14.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206608254			
Кадастровый номер:	81-06-1430001-33		
Номер кадастрового квартала:	81-06-2970002		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.10.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Пермский край, р-н. Кудымкарский, д. Остапова, ул. Нижняя, д. 1		
Площадь:	1430 +/- 26		
Кадастровая стоимость, руб.:	79480.14		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	81-06-1430001-52		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	81-06-1430001-12		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства		
Сведения о кадастровом инженере:	Потов Владимир Савватьевич, дата завершения кадастровых работ: 13.08.2009		
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, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 000105037401СВ30203376ACDC8423108
Идентификатор: 88_ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206608254			
Кадастровый номер:	81-06-1430001-33		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства частного дома с оградительным использованием или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 000105037401СВ30203376ACDC8423108
Идентификатор: 88_ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206608254			
Кадастровый номер:	81:06:1430001:33		
Получатель выписки:	ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.12.2015; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 06886867401СВ82В31576АССД425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2013 по 01.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206608254			
Кадастровый номер:	81:06:1430001:33		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Дегтянников Лев Николаевич, 04.07.2023, Российская Федерация, Пермский край, г Кудымкар, Пермский край, СНИЛС: 221-878-119 69 Свидетельство о рождении серия IV-ВГ №726525, выдан 13.07.2023, 95900058 отделом записи актов гражданского состояния администрации Кудымкарского муниципального округа Пермского края 619200, край, Пермский, р-н Юрлинский, с. Юраа, ул. Свердлова, д. 66, кв. 2
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/3 81:06:1430001:33-59/292/2023-5 03.08.2023 08:42:55
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		03.08.2023 08:42:55
	номер государственной регистрации:		81:06:1430001:33-59/292/2023-6
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 03.08.2023 по истечении 300 (Триста) месяцев с даты фактического предоставления Кредита
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи земельного участка с квартирой, выдан 02.08.2023 Документ нотариально удостоверен: 02.08.2023 Жукова Е.В., нотариус Кудымкарского нотариального округа Пермского края 59/150-н/59-2023-4-116
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 06886867401СВ82В31576АССД425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2013 по 01.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206608254		Кадастровый номер: 81:06:1430001:33	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Легтянников Николай Николаевич, 14.02.2000, гор. Кудымкар Пермская обл., Российская Федерация, СНИЛС 140-210-993 05 Паспорт гражданина Российской Федерации серии 57 21 №048406, выдан 04.12.2020, ГУ МВД России по Пермскому краю 619000, край. Пермский, г. Кудымкар, ул. Коркиных, д. 6, кв. 2 Легтянникова Софья Алексеевна, 21.06.2001, с. Юрла Юрлинский р-н Пермская обл., Российская Федерация, СНИЛС 139-360-479 78 Паспорт гражданина Российской Федерации серии 57 22 №328650, выдан 25.01.2023, ГУ МВД России по Пермскому краю 619200, край. Пермский, р-н. Юрлинский, с. Юрла, ул. Свердлова, д. 66, кв. 2
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 2/3 в совместной собственности 81:06:1430001:33-59/292/2023-4 03.08.2023 08:42:55
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	03.08.2023 08:42:55	
	номер государственной регистрации:	81:06:1430001:33-59/292/2023-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.08.2023 по истечении 300 (Триста) месяцев с даты фактического предоставления Кредита	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206608254		Кадастровый номер: 81:06:1430001:33	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка с квартирой, выдан 02.08.2023 Документ нотариально удостоверен: 02.08.2023 Жукова Е.В., нотариус Кудымкарского нотариального округа Пермского края 59/150-н/59-2023-4-116	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении 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 невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



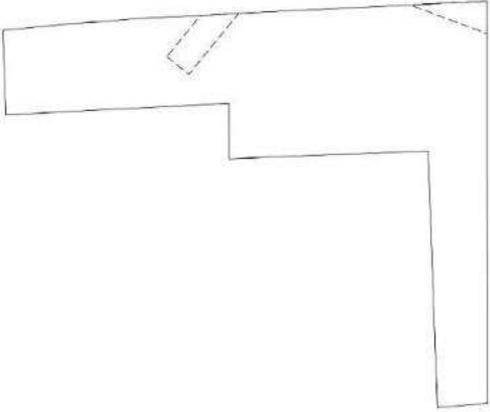
полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206608254			
Кадастровый номер:		81:06:1430001:33	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 068868b740c5b78d2b1576acdc8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2013 по 01.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206608254			
Кадастровый номер:		81:06:1430001:33	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 068868b740c5b78d2b1576acdc8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2013 по 01.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 14	
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206608254				Кадастровый номер: 81:06:1430001:33			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальн ая	Номер точки конечн ая	Дирекционный угол	Горизонтальное протяжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	1.1.1	1.1.2	84°19.7'	10.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	86°48.7'	3.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	84°53.2'	5.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	87°30.8'	7.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	86°30.1'	4.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	87°9.5'	37.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	179°50.9'	57.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	264°59.3'	7.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	357°54.5'	36.45	данные отсутствуют	81:06:1430001:34	619001, край Пермский, р-н Кудымкарский, д. Остапова, ул. Нижняя, д. 1, кв. 1; 619001, край Пермский, р-н Кудымкарский, д. Остапова, ул. Нижняя, д. 1, кв. 1
10	1.1.10	1.1.11	267°45.2'	28.07	данные отсутствуют	81:06:1430001:34	619001, край Пермский, р-н Кудымкарский, д. Остапова, ул. Нижняя, д. 1, кв. 1; 619001, край Пермский, р-н Кудымкарский, д. Остапова, ул. Нижняя, д. 1, кв. 1; 619001, край Пермский, р-н Кудымкарский, д. Остапова, ул. Нижняя, д. 1, кв. 1



полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 14	
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206608254				Кадастровый номер: 81:06:1430001:33			
№ п/п	Номер точки начальн ая	Номер точки конечн ая	Дирекционный угол	Горизонтальное протяжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
11	1.1.11	1.1.12	359°55.6'	7.88	данные отсутствуют	81:06:1430001:34	619001, край Пермский, р-н Кудымкарский, д. Остапова, ул. Нижняя, д. 1, кв. 1; 619001, край Пермский, р-н Кудымкарский, д. Остапова, ул. Нижняя, д. 1, кв. 1; 619001, край Пермский, р-н Кудымкарский, д. Остапова, ул. Нижняя, д. 1, кв. 1
12	1.1.12	1.1.13	266°59.6'	31.45	данные отсутствуют	81:06:1430001:34	619001, край Пермский, р-н Кудымкарский, д. Остапова, ул. Нижняя, д. 1, кв. 1; 619001, край Пермский, р-н Кудымкарский, д. Остапова, ул. Нижняя, д. 1, кв. 1; 619001, край Пермский, р-н Кудымкарский, д. Остапова, ул. Нижняя, д. 1, кв. 1
13	1.1.13	1.1.1	357°48.3'	12.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

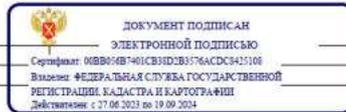
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206608254			
Кадастровый номер:		81:06:1430001:33	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК-59, зона 1

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	625840.43	1319867.86	Закрепление отсутствует	0.2
2	625841.46	1319878.23	Закрепление отсутствует	0.2
3	625841.66	1319881.82	Закрепление отсутствует	0.2
4	625842.17	1319887.52	Закрепление отсутствует	0.2
5	625842.49	1319894.89	Закрепление отсутствует	0.2
6	625842.74	1319898.98	Закрепление отсутствует	0.2
7	625844.58	1319936.04	Закрепление отсутствует	0.2
8	625787.49	1319936.19	Закрепление отсутствует	0.2
9	625786.87	1319929.12	Закрепление отсутствует	0.2
10	625823.3	1319927.79	-	0.2
11	625822.2	1319899.74	-	0.2
12	625830.08	1319899.73	-	0.2
13	625828.43	1319868.32	Закрепление отсутствует	0.2
1	625840.43	1319867.86	Закрепление отсутствует	0.2

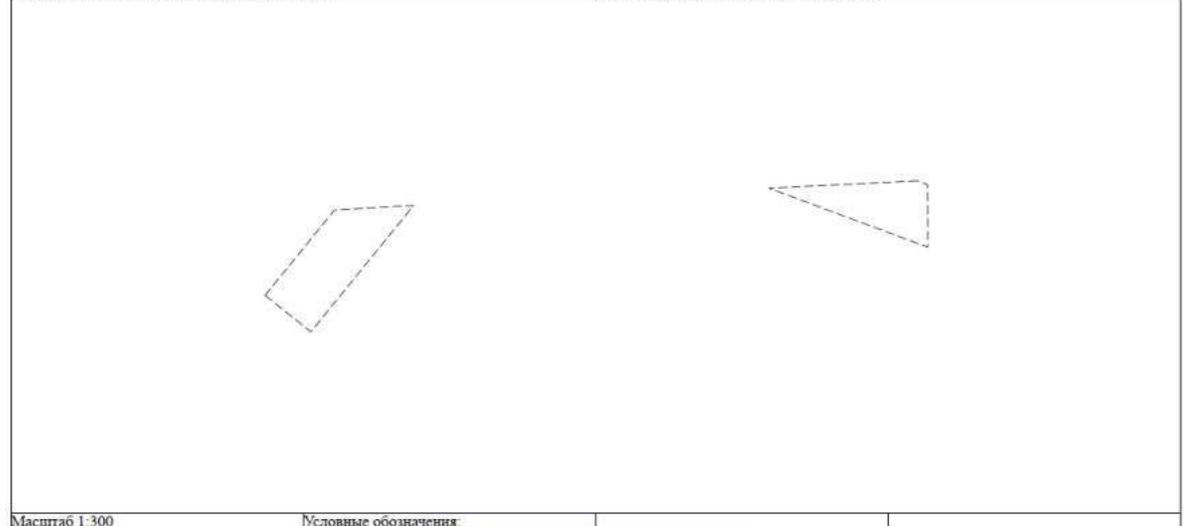


полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206608254			
Кадастровый номер:		81:06:1430001:33	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 81:06:1430001:33/1	



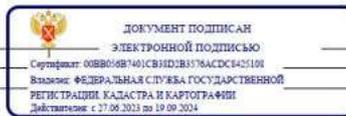
Масштаб 1:300	Условные обозначения
---------------	----------------------



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206608254			
Кадастровый номер:		81.06.1430001.33	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
81.06.1430001.33/1	62	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен, реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. Содержание ограничения (обременения): eJx1UW1OwIAQvMoeAMmzISTeDqpShoMUWPUgKL/+FOKhVJoTTjB7BUSibMLjTHqj817+zU7s4sxFtpBghK59pHZi0yQCv0uPIBho5dY8U33VciFzhvWFxo bAlhPMM7K3IsaVtU2mUqd5xv/HMc2mO39g6hkt1rcfRSB4IRHo9CoyV4wEgw xtR+U0ykHYLgDfe4wS2eJRJM8GLJV0zmeOLvmmGOI+mKE2KSyTR2GqmT1q41 7YkPjnFphaMrivWKJWM0TNKIQT-Ty7O24H2c0wFluEdnRlkQXx06d/wejw lzYdmFjX9ntjeuVddFIOUkaWfrkApVej58V560PChLxvbu6uSMbB2JULm/9 77mM1MoE0ixV1s19HsOwC6mLGuEWhL13TQ8McRXX1Bt5a423wBQvaIDA== ; Реестровый номер границы: 81.06.2.275	



полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B805B7401CB3ND3B376ACDC8421506 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14	
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206608254				
Кадастровый номер:		81.06.1430001.33		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 81.06.1430001.33/1				
Система координат МСК-59, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	625836.7	1319890.99	-	0.1
2	625834.2	1319894.1	-	-
3	625842.85	1319901.09	-	-
4	625842.74	1319898.98	Закрепление отсутствует	0.2
5	625842.54	1319895.71	-	-
1	625836.7	1319890.99	-	0.1
1	625844.54	1319935.34	-	-
2	625844.04	1319925.25	-	-
3	625840	1319936.05	-	-
4	625844.29	1319936.04	-	-
1	625844.54	1319935.34	-	-



полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B805B7401CB3ND3B376ACDC8421506 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206607757

Финанс публично-правовой компании «Роскадастр» по Пермскому краю
полное наименование органов регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

QR-код

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.08.2024, поступившего на рассмотрение 14.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206607757			
Кадастровый номер:	81:06:1430001:70		
Номер кадастрового квартала:	81:06:1430001		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 5-931; Инвентарный номер 5-941; Условный номер 59-59-19/037/2009-086		
Адрес:	Российская Федерация, край Пермский, муниципальный округ Кудымкарский, деревня Останова, улица Нижняя, дом 1, квартира 2		
Площадь:	62,5		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	606682,5		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	81:06:1430001:52		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 20.11.2008		
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 068B868B7406CB38D2B3576ACDC825108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2013 по 01.09.2024		инициалы, фамилия	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206607757			
Кадастровый номер:	81:06:1430001:70		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 068B868B7406CB38D2B3576ACDC825108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2013 по 01.09.2024		инициалы, фамилия	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Раздел 2 Лист 3

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
14.08.2024г. № КУВН-001/2024-206607757			
Кадастровый номер:		81:06:1430001:70	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Дегтянников Лев Николаевич, 04.07.2023, Российская Федерация, Пермский край, г Кудымкар, Российская Федерация, СНИЛС 221-878-119 69 Свидетельство о рождении серия IV-ВГ №726525, выдан 13.07.2023, 95900058 отделом записи актов гражданского состояния администрации Кудымкарского муниципального округа Пермского края 619200, край Пермский, р-н Юрлинский, с Юрла, ул. Свердлова, д. 66, кв. 2
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/3 81:06:1430001:70-59/292/2023-5 03.08.2023 08:46:05
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Дегтянников Николай Николаевич, 14.02.2000, гор. Кудымкар Пермская обл., Российская Федерация, СНИЛС 140-210-993 05 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 5721 №048406, выдан 04.12.2020, ГУ МВД России по Пермскому краю 619000, край Пермский, г. Кудымкар, ул. Коркиных, д. 6, кв. 2 Дегтянникова Софья Алексеевна, 21.06.2001, с. Юрла Юрлинский р-н Пермская обл., Российская Федерация, СНИЛС 139-360-479 78 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 57 22 №328650, выдан 25.01.2023, ГУ МВД России по Пермскому краю 619200, край Пермский, р-н Юрлинский, с. Юрла, ул. Свердлова, д. 66, кв. 2
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 2/3 в совместной собственности 81:06:1430001:70-59/292/2023-4 03.08.2023 08:46:05



полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

Лист 4

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
14.08.2024г. № КУВН-001/2024-206607757			
Кадастровый номер:		81:06:1430001:70	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	03.08.2023 08:46:05	
	номер государственной регистрации:	81:06:1430001:70-59/292/2023-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.08.2023 по истечении 300 (триста) месяцев с даты фактического предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка с квартирой, выдан 02.08.2023 Документ нотариально удостоверен: 02.08.2023 Жукова Е.В. 59/150-н/59-2023-4-116	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	

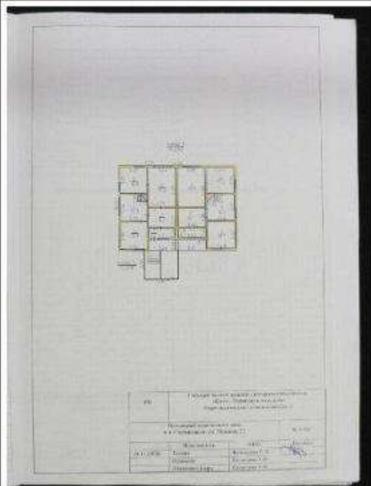


полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206607757	
Кадастровый номер:	81:06:1430001:70
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
11	Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 06080607401СВ802В31576АСДС425100 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2013 по 01.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206607757	
Кадастровый номер: 81:06:1430001:70	Номер этажа (этажей): 1
	
Масштаб 1	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 06080607401СВ802В31576АСДС425100 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2013 по 01.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Комп-Пермский окружной филиал
ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ
«ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ
ПЕРМСКОГО КРАЯ»

Область (край, республика) Пермский
Округ Кудымкарский муниципальный
Город (другое поселение) дер.Осталова

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (КВАРТИРЫ) № 2

в доме №1 по ул. Николая

Инвентарный номер	5-041					
номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на: 20 ноября 2008г.
(указывается дата обследования объекта учета)

ПЛАН
 квартиры №2, находящаяся в здании Остолова
 по ул. Нижняя № 1



Масштаб 1:100 * 20.11.2008 Исполнитель Федосеева Т.В.
 * 05.04.2023 Копировал Федосеева Т.В.

I. Сведения о принадлежности

Наименование организации или фамилия И.О. владельца	Особенности владения	Доля

II. Экспликация квартиры

Листы по плану	Этаж	Номер комнаты в квартире	Номер комнаты, кухни, коридора и т.д.	Назначение помещений (жилая комната, кухня и т.д.)	Формула расчета частей помещения	Свободная площадь квартиры	В т.ч. площадь			Лоджия, балкон, терраса, веранда и скважина	Площадь помещений не включаемых в общую площадь квартиры	Площадь помещений общего пользования	Суммарная полезная и неэксплуатируемая площадь	Примечание
							Квартиры	из них						
								Жилая	Подсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	1	2	1	Коридор	4,0	4	4		4		2,72			
			2	Коридор	8,2	8,2	8,2		8,2					
			3	Жилая	11,3	11,3	11,3	11,3						
			4	Кухня	10,1	10,1	10,1	10,1		10,1				
			5	Жилая	10,9	10,9	10,9	10,9	10,9					
			6	Жилая	17,2	17,2	17,2	17,2	17,2					
Итого по квартире:						61,7	61,7	39,4	22,3					

3. Техническое описание квартиры

Число этажей: 1

Год постройки: 1999 год

Износ: 30%

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены (материал)	брусчатка, 18"х18"
2	Параллели (материал)	брусчатка, деревянные
3	Параллели (материал)	деревянное утолщение
4	Полы:	
	а) в жилых комнатах	дерево с паркетом
	б) в кухне	дерево с паркетом
	в) в ванной	
	г) в других помещениях квартиры	
5	Проемы	
	а) оконные	деревянные
	б) дверные	деревянные
6	Отделка стен:	
	а) в жилых комнатах	сухая штукатурка, обои
	б) в кухне	сухая штукатурка, окраска
	в) в ванной	
	г) в других помещениях квартиры	
7	Отделка потолка:	
	а) в жилых комнатах	сухая штукатурка, побелка
	б) в кухне	сухая штукатурка, побелка
	в) в ванной	
	г) в других помещениях квартиры	
8	Вид отопления	ИВСО от печи
9	Наличие:	
	а) водоснабжения	
	б) электроснабжения	открытая проводка
	в) канализации	
	г) горячего водоснабжения	
	д) кондиционирования воздуха	
	е) лоджий или балконов	
	ж) телефона	
	з) телевидения	
	и) лифта	
	к) мусоропровода	
	л) газ	

4. Стоимость квартиры

Платил: Белозерский Александр

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах на 01.01.2023 года

254768 руб.

Дата	Инициалы	Подпись	Примечание	Дата	Подпись
20.11.2009г.	Федосеева Т.В.				
05.04.2023г.	Федосеева Т.В.		Ямова В.С.		

Паспорт выдан << 03 >> << 2021 >> г.

Руководитель: Белозер В.В.

Заказчик



Номер и дата кредитного договора / договора залога:	66500033 от 02.08.2023
Страховой полис оплачен / Банк указан в качестве выгодоприобретателя:	
Собственник (владелец) объекта: <i>(для физ. лица – Ф.И.О., для юр. лица – наименование организации и ФИО руководителя)</i>	ДЕГТЯННИКОВ Николай Николаевич
<i>(почтовый адрес, телефон, e-mail владельца объекта (для юр. лица - юридический адрес, телефон, e-mail, банковские реквизиты))</i>	

ПРИ ОСМОТРЕ УСТАНОВЛЕНО:

(подчеркните или напишите нужное)

указывается перечень всех дефектов, определенных при осмотре объекта)

1. Описание района местоволожения дома: (инфраструктура: школы, садики, больницы, остановки общественного транспорта, магазины, спортивные учреждения, кафе, кино, ТЦ и т.п.; охрана: природа: лес, поле, озеро, река и т.п.; промышленная зона, близость ЛЭП)	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Ничего нет, кроме остановки общественного трансп.</i>	
2. Наличие и состояние подъездных путей: асфальт / хорошая грунтовая дорога / <u>плохая грунтовая дорога (полевая)</u> / отсутствуют / другое (указать)	<input checked="" type="checkbox"/>
3. Состояние придомовой территории: отличное / хорошее / <u>удовлетворительное</u> (ландшафтный дизайн, газон, сад, тротуарная плитка; клумбы; чистота территории: мусор, грязь, захламленность; заросший огород) / другое (указать)	<input checked="" type="checkbox"/>
4. Наличие дефектов и неровностей земельного участка: участок ровный / <u>участок под уклоном</u> / умеренные неровности / сильные неровности: ямы, канавы, холмы / другое (указать)	<input checked="" type="checkbox"/>
5. Геометрическая форма участка: правильной формы [<u>прямоугольник</u> , квадрат] / неправильной формы (комментарий)	<input checked="" type="checkbox"/>
6. Наличие хоз.построек, их количество и состояние: гараж / <u>сарай</u> / <u>баня</u> / беседка / домик / другое (указать)	<input checked="" type="checkbox"/>
7. Внешнее состояние (не)жилого дома: <u>ухаженный вид</u> / требует косметического ремонта / требует капитального ремонта / другое (указать)	<input checked="" type="checkbox"/>

8. Материал крыши: металлочерепица / <u>кровельный профнастил</u> / шифер / гибкая черепица / другое (указать)	<input checked="" type="checkbox"/>
9. Фундамент: монолитный / плавающий / ленточный / плитный / забивные сваи / винтовые сваи / столбчатый / невозможно определить / другое (указать)	<input type="checkbox"/>
10. Материал стен (не)жилого дома: кирпич / ж/б панели / сэндвич-панели / металл / <u>дерево</u> / пено-газоблоки / облегченные материалы / другое (указать)	<input checked="" type="checkbox"/>
11. Материал облицовки стен: облицовка отсутствует / облицовочный кирпич / штукатурка / покраска / сайдинг / панели / другое (указать) <i>дерево</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
Наличие фотографий внешнего осмотра: <i>фотографии имеются</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
Далее заполняется в случае предоставления доступа: ДА <input type="checkbox"/> НЕТ <input checked="" type="checkbox"/>	
12. Состояние внутренней отделки (не)жилого дома: без отделки / предчистовая отделка / бюджетная / современная / комфортная / элитная / доступ внутрь не предоставлен (ч/з окно определить невозможно) / другое (указать)	<input type="checkbox"/>
13. Наличие и состояние коммуникаций: электроснабжение / газоснабжение / горячее водоснабжение холодное водоснабжение [централизованное / скважина] канализация: централизованная, автономная [септик, выгребная яма, другое (указать)] отопление: централизованное, автономное [газовое, электрическое, твердотопливное, печное, комбинированное, другое (указать)] связь: сотовая / телефонная линия / Интернет [кабельный / мобильный] другое (указать)	<input type="checkbox"/>
14. Материал пола: линолеум / ламинат / паркет / плитка / наливной пол / ворсовое покрытие (ковролин) / каучуковое покрытие / пробковый пол / деревянный пол / другое (указать)	<input type="checkbox"/>
15. Материал перекрытий: железобетонные / деревянные / невозможно определить / другое (указать)	<input type="checkbox"/>
16. Негативные характеристики: запахи, следы сырости / гнили / запах затхлости / трупный запах / разбитые окна / крысы / течь крыши, коммуникаций / следы промерзания / плесень / требуется генеральная уборка / требуется косметический ремонт/ прочее (указать)	<input type="checkbox"/>

4 В случае отсутствия фотографий в комментариях указываются причины

Страница 3 из 5

Наличие фотографий внутреннего осмотра:



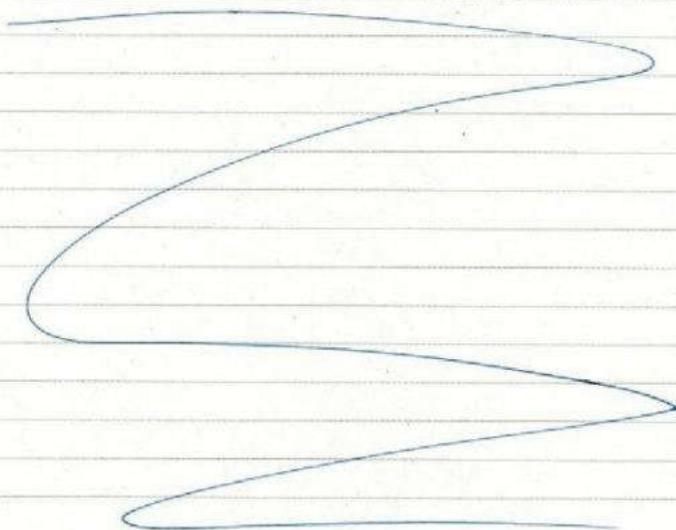
Результат визуальной оценки:

положительный

отрицательный

Дополнительные комментарии (заполняется при необходимости):

пароваривал по телефону с
созвонившимся. Она сообщила, что ушибой
в квартире произошла авария с бронекаменной
системой. Воды воды вышла на пол у
батареи.
Дом на данный момент
со слов сож - не пригоден для
проживания.



ПОДПИСИ:

От Банка:

РС ОДВЗ

(должность работника Банка)

(подпись)

Никитин ЕЕ

(Фамилия и инициалы)

Владелец объекта /

5 В случае отсутствия фотографий в комментариях указываются причины

Страница 4 из 5

доверенное лицо владельца
объекта

(подпись)

(Фамилия и инициалы)

11.3 КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объект аналог № 1 для оцениваемого земельного участка

The screenshot shows a real estate listing on the Domclick.ru website. The listing is for a plot of land (участок) with the following details:

- Location:** Пермский край, Кудымкарский район, д. Кузнецова, Сосновая улица
- Plot Area:** 10 сот.
- Price:** 250 000 Р (with a "д" icon indicating a discount from 25 000 R Rub.
- Agent:** Елена Мурко, 45 лет, 6 лет в проф. ЦН "АЛЬФА"
- Contact:** +7 980 962 27 13
- Services:** Ипотека от Сбербанка (Calculate your mortgage), Каталог проектов домов (Build a house with approved designs)
- Description:** Продан земельный участок в хорошо застроенном населенном пункте. Хорошее расположение участка, электричество по границе, хороший подъезд, ровный участок без строений и сооружений. Проводится центральный водопровод, газ. Скрыть
- Additional Info:** Обновлено 5 декабря, 74 views
- Buttons:** Добавить в корзину, Рассчитать ипотеку

Объект аналог № 2 для оцениваемого земельного участка

avito.ru/permskiy_kray_kudymkar/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3934495057?context=H4slAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7

Для бизнеса Карьера в Авто Поиск Католики Польза

Avito Все категории Поиск по объявлениям

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

Участок 10 сот. (ИЖС)

300 000 Р
30 000 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Участок 10 сот. (ИЖС). Видеозапись работы на участке с нуля. Индивидуальный проект. Проект (СНП) в стадии реализации. Участок расположен в поселении. Индивидуальный проект. Проект (СНП) в стадии реализации.

8 963 877-82-36

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
добрый день, а какой участо...

Антон
Частное лицо
На Авито с сентября 2021

4 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 6 км

avito.ru/permskiy_kray_kudymkar/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3934495057?context=H4slAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7

300 000 Р
30 000 Р за сотку

8 963 877-82-36

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
добрый день, а какой участо...

Антон
Частное лицо
На Авито с сентября 2021

4 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Пермский край, Кудымкарский муниципальный округ, д. Тарова, Дальняя ул.



Оформить карту*

Описание

продам участок в д.Тарова 10 соток ижс.. возможен обмен на авто,сруб!

№ 3934495057 · 19 декабря 07:53 · 384 просмотра (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

nspsd.gov.ru

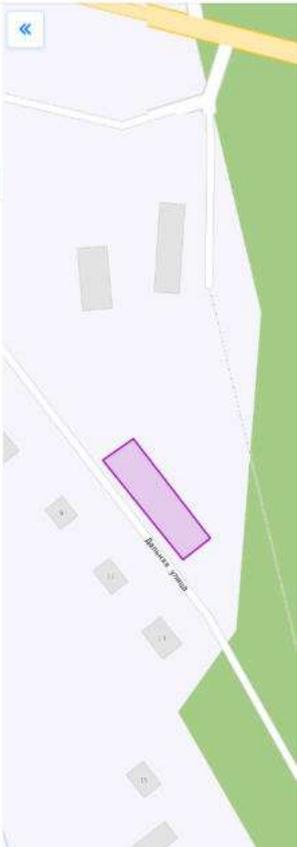
Геоинформационный портал

[Назад в найденные объекты](#)

Земельный участок: 81:06:2970002:1831

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Кадастровый номер	81:06:2970002:1831
Кадастровый квартал	81:06:2970002
Адрес	Пермский край, Кудымкарский р-н, д. Тарова
Площадь	1 085 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	65 208,5 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	60,1 руб./кв. м



Объект аналог № 3 для оцениваемого земельного участка

avito.ru/permsky_kray_kudymkar/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_zhs_4221467382?context=H4slAAAAAAA_wFAOD_YToxOntzOjEzOUsbZnNhF8yaW5yaXR5Jm10eDp1QseF2QFAAV

Для бизнеса Карьера в Авито Поиск Квитанции Поиск

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная Новизинка Земельные участки Куплю Покупка ИЖС

Участок 14 сот. (ИЖС)

350 000 ₽
25 000 ₽ за сотку

8 924 036-50-02

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Есть продавец? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

добрый день, в какой участок

Юлия Катаева
Частное лицо
На Авито с декабря 2017

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке
Площадь: 14 сот. Расстояние до центра города: 5 км

avito.ru/permsky_kray_kudymkar/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_zhs_4221467382?context=H4slAAAAAAA_wFAOD_YToxOntzOjEzOUsbZnNhF8yaW5yaXR5Jm10eDp1QseF2QFAAV



Об участке
Площадь: 14 сот. Расстояние до центра города: 5 км

350 000 ₽
25 000 ₽ за сотку

8 924 036-50-02

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Есть продавец? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

добрый день, в какой участок

Юлия Катаева
Частное лицо
На Авито с декабря 2017

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Расположение

Пермский край, Кудымкарский муниципальный округ, д. Тарова [См. карту](#)



Описание
хороший вариант под строительство дачи или дачи, рядом протекает река, ива, рядом лес.

№ 4221467382 - 5 декабря в 20:31 - 139 просмотров (10 секунд) [Показать](#)

Объект аналог № 4 для оцениваемого земельного участка

avito.ru/permskiy_kray_kudymkar/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3541110980?context=M4slAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbF8yaW9yaXR5IjtiOjA7TQseF2QzAAA

Для бизнеса Карьера в Avito Поиск Каталоги Помощь

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Кин

Главная Недвижимость Земельные участки Купить Продать (ИЖС)

Участок 15 сот. (ИЖС)

400 000 Р
26 667 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 933 318-27-58

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть варианты? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
добрый день, в какой участо...

Личное
Частное лицо
На Avito с июня 2013
Звонок: -5,25 руб/сек

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 15 сот. Расстояние до центра города: 5 км

avito.ru/permskiy_kray_kudymkar/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3541110980?context=M4slAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbF8yaW9yaXR5IjtiOjA7TQseF2QzAAA

Об участке

Площадь: 15 сот. Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Пермский край, Кудымкарский муниципальный округ, д. Степанова, Березовая ул.



Скрыть карту

Описание

Продам земельный участок 15 сот. для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ 81.06.1460001.8/9, присвоен адрес Березовая, 2). В СОБСТВЕННОСТИ, есть уведомление на строительство (1 взрослый собственник), размежеван, на участке, без ограничений, границы уточнены и обозначены на местности. Круглогодичный подъезд (гравийка), газ по границе участка, электричество, тихое, спокойное место.

№ 3541110980 18 декабря в 21:39 172 просмотра (+0 сегодня) Показать

nsrd.gov.ru

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 81:06:1460001:879

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Кадастровый номер	81:06:1460001:879
Кадастровый квартал	81:06:0000000
Адрес	Российская Федерация, край Пермский, муниципальный округ Кудымкарский, деревня Степанова, Разъезд/Да
Площадь	1 500 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	91 260 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	60,84 руб./кв. м

Объект аналог № 1 для оцениваемых улучшений

avito.ru/permskiy_kray_kudymkar/kvartiry/2-k_kvartira_451_m_11_et_4133058304?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5JjE0YjA7IQseF2QfAAAA

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 45,1 м², 1/1 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

1 700 000 Р
37 694 Р за м²
В ипотеку от 24 959 Р в мес.
[Посмотреть ссылки](#)

8 965 553-12-52

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? [Есть планировка?](#)

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Екатерина
Частное лицо
На Авито с ноября 2016

[Подписаться на продавца](#)




О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 45,1 м²
Площадь кухни: 8 м²
Этаж: 1 из 1

Тип комнат: **изолированные**
Санузел: **раздельный**
Ремонт: **косметический**
Способ продажи: **свободная**

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Последняя смена собственника 10 августа 2009
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Совпадают площадь, адрес и этаж

Расположение

Пермский край, Кудымкарский муниципальный округ, д. Тарова, Молодёжная ул., 26

[Скрыть карту](#)



avito.ru/permskiy_kray_kudymkar/kvartiry/2-k_kvartira_451_m_11_et_4133058304?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5JjE0YjA7IQseF2QfAAAA

Молодёжная ул., 26 [Скрыть карту](#)



1 700 000 Р
37 694 Р за м²
В ипотеку от 24 959 Р в мес.
[Посмотреть ссылки](#)

8 965 553-12-52

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? [Есть планировка?](#)

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Екатерина
Частное лицо
На Авито с ноября 2016

[Подписаться на продавца](#)

Описание

продам двух-комнатную полу-благ квартиру в пригороде на участке 14 сот, новая скважина, баня, овощная яма, теплица 6 метров, посажены ягодные кустарники. По всем вам интересующим вопросам пишите в сообщения или звоните!

О доме

Тип дома: **деревянный**
Этажей в доме: 1

[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 1 700 000 Р X
Первый взнос: 510 000 Р X
Срок ипотеки: 20 лет X

Одна заявка в несколько банков

Банк	Процент	Сумма
Уралсиб	24,99%	24 959 Р
Банк ДОМ РФ	25%	24 968 Р
Металлinvest	27,3%	27 195 Р
Т-Банк	28%	27 876 Р

[Перейти к анкете](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Перейти к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№4133058304 - 28 ноября в 06:33 - 443 просмотра (+1 сегодня) [Показать все](#)

egpr365.org/reestr?egpr=81:06:1470001:307

ВНИМАНИЕ: Из-за технических работ. Возможны перебои в работе карты.

ЕГРП 365
прямая недвижимость

Засчитано бесплатно
mail@egpr365.ru

Образцы отчетов | Кадастровая стоимость | Земельные участки | Кадастровая карта | Частые вопросы | Межевание | Отчеты | О нас

Например, 52:24:0030001:5400 ИЖН Москва Верный дом 127

Введите адрес или кадастровый номер

Вызов — Пермский край

Кадастровый номер 81:06:1470001:307
Пермский край, Кудымкарский р-н, д Тарова, ул Молодежная, д 26, кв 2

Кадастровый номер — 81:06:1470001:307
Тип — Помещение
Описание — квартира №2
Площадь — 45.1 м²
Другое написание адреса — Кудымкарский р-н, д Тарова, ул Молодежная, д 26, 2

Информация о правах собственности в подробном отчете:
Ваш этап, куда отправить отчеты

ознакомлен и согласен с условиями публичной оферты
 ознакомлен с политикой конфиденциальности и даю согласие на обработку персональных данных

[Детали отчета и юридическая информация](#)
[Ручной выбор вариантов](#)

Без риска. Гарантируем 100% возврат денег, если мы не сможем предоставить отчет.

Яндекс Маркет Настройка ★★★★★
Отзыв: Очень быстрое исполнение заказа. Минимальные сроки, что порадовало вдвойне. Удобный сайт, моментальное информирование на электронную почту.
— Ирина Л., 19 ноября 2024

Личный кабинет

 **Здание**
Дата обновления информации: 31.07.2024

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	81:06:1470001:257
Дата присвоения кадастрового номера	29.05.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, край Пермский, муниципальный округ Кудымкарский, деревня Тарова, улица Молодежная, дом 26
Площадь, кв.м	89
Назначение	Многоквартирный дом
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Рубленые
Год завершения строительства	1989

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1043727.36
-----------------------------	------------

Пример: 23:01:030201-1135 Ж/Н Россия Космическая д/п 51

Введите адрес или кадастровый номер

[Найти](#) [Расширенный поиск](#)

[Росреестр](#) → [Персональный кабинет](#)

Кадастровый номер: 81:07:0128007:180

Пермский край, г. Кудымкар, пер. Технический, д. 3, кв. 2

Кадастровый номер — 81:07:0128007:180

Тип — Помещение

Описание — квартира №2

Площадь — 46,9 м²

Другое написание адреса — г. Кудымкар, пер. Технический, д. 3, 2

Информация о правах собственности в подробном отчёте:

Ваш email, куда отправить отчеты:

[Получить подробный отчет](#)

- ознакомлен и согласен с условиями публичной оферты
- ознакомлен с политикой конфиденциальности и даю согласие на обработку персональных данных

[Детали отчета и юридическая информация](#)

Удобно. Вы получите электронный отчет в формате PDF на ваш email.

Без риска. Гарантируем 100% возврат денег, если мы не сможем предоставить отчет.

Яндекс Маркет Настроено ★★★★★

Отзыв: Отчет предоставлен без задержек, условия оплаты соответствуют требованиям б/к учета. Сведения содержат полную и достоверную информацию, актуальную на день обращения.

— ЕЛИЗАВЕТИНСКИЙ ЛАЦЕЙ,
28 ноября 2024

Объект аналог № 3 для оцениваемых улучшений

avito.ru/permskiy_kray_kudymkar/kvartiry/2-k_kvartira_372_m_11_et_4278241412?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjUzb2NhbFByaW9yaXR5IjE0A7Q3aeF2

Длинноволновое Камера в Авто Поиск Каталог Поиск

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Пермский край Кудымкарский муниципальный округ Кудымкар

2-к. квартира, 37,2 м², 1/1 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



1550 000 Р
41 667 Р за м²
В ипотеку от 22 756 Р/мес
Посмотреть ипотеку

8 933 318-22-55

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё варианты? Есть варианты? Когда можно посмотреть?

Михаил Александрович
Частное лицо
На Авито с октября 2020
Документы проверены

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

О квартире
Количество комнат: 2
Общая площадь: 37,2 м²
Площадь кухни: 5 м²
Жилая площадь: 32 м²
Этаж: 1 из 1
Тип комнат: изолированные

Статус: раздельный
Ремонт: требует ремонта
Мебель: временно одевает, спальные места
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение
Пермский край, Кудымкарский муниципальный округ, Кудымкар,
ул. Братникова, 3



avito.ru/permskiy_kray_kudymkar/kvartiry/2-k_kvartira_372_m_11_et_4278241412?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjUzb2NhbFByaW9yaXR5IjE0A7Q3

Пермский край, Кудымкарский муниципальный округ, Кудымкар,
ул. Братникова, 3



1550 000 Р
41 667 Р за м²
В ипотеку от 22 756 Р/мес
Посмотреть ипотеку

8 933 318-22-55

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё варианты? Есть варианты? Когда можно посмотреть?

Михаил Александрович
Частное лицо
На Авито с октября 2020
Документы проверены

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Описание
Продать двухкомнатную квартиру 37,2 кв.м. на земельном участке 5,5 сотки в трехквартирном деревянном (бревен) доме в мкр. Юрдно. Печное отопление. Центральный водопровод. Провода по линиям. Высокий сухой подвал. Участок ухоженный, огорожен. Есть возможность завести газ и расширить квартиру.

О доме
Тип дома: деревянный
Этажей в доме: 1

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
1 550 000 Р	465 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Процент	Сумма
Уралсиб	24,99%	22 756 Р
Банк ДОМ.РФ	25%	22 765 Р
Металливест	27,3%	24 795 Р
Т-Банк	28%	25 416 Р

Перейти к оценке Проверить, дадут ли ипотеку

Пермский край, Кудымкарский муниципальный округ, Кудымкар, ул. Братникова, 3

MP 4278241412 29 ноября в 11:25 819 просмотров (11 отклик) Показать фото

11.4 Копии документов исполнителя и оценщик

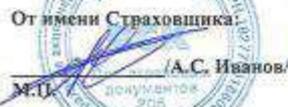
Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40R8158 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, помещ. 30/4	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА 500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 150 000 руб. 00 коп. (Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,03% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2024 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» сентября 2024 г. по «23» сентября 2025 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 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более 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, вторжения/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. документ 205

Дата выдачи Страхового полиса: «04» сентября 2024 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

ДОВЕРЕННОСТЬ №24-4/08

г. Москва

«01» августа 2024 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, корп. 10, помещение 30/4, 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 01.08.2025 г. без права передоверия и не дает права поверенному заключать сделки, а также совершать иные действия, направленные не на обеспечение деятельности ООО «Мобильный оценщик».

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

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

Генеральный директор
ООО «Мобильный оценщик»

 М.А. Шарапова

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке
202000288

Документ о квалификации
Регистрационный номер

ПП-32470

Город Москва

Дата выдачи

31 марта 2022 г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Прокопенко Екатерина Андреевна

прошел (а) профессиональную переподготовку в (на)

ООО «КонтурПрофф»

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
Оценка стоимости бизнеса

Председатель комиссии

Зайцева А.Г.

Руководитель

Богородская В.Е.

Секретарь

Кандаурова Е.А.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 033704-1

« 03 » июня 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Прокопенко Екатерине Андреевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » июня 20 22 г. № 253

Директор

 А.С. Бункин

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

АО «ОЦЕНКА» - Москва 52017 - АИ 19.06.12



020916 - KA1



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017

Оценщик:

Прокопенко Екатерина Андреевна

ИНН 482421260105

включен в реестр СРО «СФСО»:
10.06.2022 г., 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 – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».

Выдано «10» июня 2024 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов



0758

В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СФСО»

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



Оформлено в ФСЦ

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Прокопенко Екатерина Андреевна.	
Объект страхования: 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.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, 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): 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.	
СТРАХОВАЯ СУММА	
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
	3 250 руб. 00 коп. (Три тысячи двести пятьдесят рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,065 % от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «08» июня 2024 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «08» июня 2024 г. по «07» июня 2025 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 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