



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 №1-250611-1910957

**об оценке рыночной и ликвидационной стоимости квартиры,
площадью 63,5 кв. м, с кадастровым номером 64:34:200213:5378
и земельного участка, общей площадью 255 +/- 6 кв. м, с
кадастровым номером 64:34:200605:23, расположенных по адресу:
Саратовская область, р-н Татищевский, рп Татищево, пер Садовый,
д 4, кв. 1**

Основание для проведения оценки:	Договор № 50004969138 от 12.09.2024 и Задание на оценку № 1-250611-1910957 от 11.06.2025
Дата оценки:	20.06.2025
Срок (период) проведения работ по оценке:	с 20.06.2025 по 20.06.2025
Дата составления Отчета об оценке:	20.06.2025
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 2025 г.

Структура Отчета

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1.	Заклучение о стоимости Объекта оценки	3
1.2.	Задание на оценку	4
1.3.	Указание на стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки, методические рекомендации по оценке	6
1.4.	Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения оценки.....	7
1.4.1.	Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	7
1.4.2.	Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	7
1.4.3.	Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки	8
1.5.	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	9
1.6.	Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	10
1.7.	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	10
1.8.	Термины и определения.....	10
1.9.	Заявление о соответствии	12
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
2.1.	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	14
2.2.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	15
2.2.1.	Характеристика местоположения Объекта недвижимости	15
2.2.2.	Количественные и качественные характеристики Объектов недвижимости в составе Объекта оценки	19
2.2.3.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки	20
2.2.4.	Анализ обременений Объекта недвижимости.....	20
2.2.5.	Информация о текущем использовании оцениваемых объектов	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 в январе-апреле 2025 г	22
3.1.2.	Основные макроэкономические показатели	23
3.1.3.	Ключевые события 2025 года в области недвижимости	29
3.1.1.	Социально-экономическое положение Саратовской области в январе-апреле 2025.....	33
3.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	33
3.3.	Анализ рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	35
3.3.1.	Обзор рынка загородной недвижимости Саратовской области.....	35
3.4.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений жилой недвижимости в Саратовской области, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	37
3.5.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	39
3.6.	Инвестиции в России: итоги 1 квартала 2025 года.....	39
3.7.	Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки	40
3.8.	Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки	53
3.9.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	54
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	55
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	57
5.1.	Последовательность определения стоимости Объекта оценки	57
5.2.	Сравнительный подход	58
5.2.1.	Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода	58
5.2.2.	Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж	59
5.2.3.	Расчет рыночной стоимости единого Объекта недвижимого имущества методом сравнения продаж	69
5.3.	Затратный подход	80
5.4.	Доходный подход	80
5.4.1.	Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода	81
6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	82
7.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	84
8.	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	85
9.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	87
10.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	88
11.	СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	89
11.1.	Фотоматериалы.....	90
11.2.	Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	94
11.3.	Копии объявлений о продаже Объектов-аналогов	104
11.4.	Копии документов исполнителя и Оценщика	116

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	1-250611-1910957
Основание для проведения оценки	Договор № 50004969138 от 12.09.2024 между Заказчиком – ПАО Сбербанк и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик» и Задание на оценку № 1-250611-1910957 от 11.06.2025
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 255 +/- 6 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Саратовская область, р-н Татищевский, Татищевское муниципальное образование, рп Татищево, пер Садовый, д 4/1, с кадастровым номером: 64:34:200605:23, без учета обременения «Ипотека в силу закона». Объект оценки принадлежит на праве собственности – Миронова Екатерина Алимагомедовна. Квартира, назначение: жилое, площадью 63,5 кв.м, этаж расположения №1, расположенная по адресу: Саратовская область, р-н Татищевский, рп Татищево, пер Садовый, д 4, кв. 1, с кадастровым номером: 64:34:200213:5378, без учета обременения «Ипотека в силу закона». Объект оценки принадлежит на праве собственности – Миронова Екатерина Алимагомедовна
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	<i>Предпосылки рыночной стоимости:</i> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки – 20.06.2025. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 20.06.2025. • 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 не проводится в соответствии с Заданием на оценку. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком.
Дата составления Отчета	20.06.2025

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»»).	
	Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	1 440 000 (Один миллион четыреста сорок тысяч) рублей	
Ликвидационная стоимость, руб.	1 123 000 (Один миллион сто двадцать три тысячи) рублей	
В том числе:		
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	
Земельный участок, площадью 255 +/- 6 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Саратовская область, р-н Татищевский, Татищевское муниципальное образование, рп Татищево, пер Садовый, д 4/1, с кадастровым номером: 64:34:200605:23	130 000 (Сто тридцать тысяч) рублей	
Квартира, назначение: жилое, площадью 63,5 кв.м, этаж расположения №1, расположенная по адресу: Саратовская область, р-н Татищевский, рп Татищево, пер Садовый, д 4, кв 1, с кадастровым номером: 64:34:200213:5378	1 310 000 (Один миллион триста десять тысяч) рублей	

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приведенная ниже информация «Задание на оценку» полностью соответствует разделу «Задание на оценку», содержащемуся в Договоре возмездного оказания оценочных услуг № 50004969138 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 255 +/- 6 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Саратовская область, р-н Татищевский, Татищевское муниципальное образование, рп Татищево, пер Садовый, д 4/1, с кадастровым номером: 64:34:200605:23, без учета обременения «Ипотека в силу закона». Объект оценки принадлежит на праве собственности – Миронова Екатерина Алимагомедовна Квартира, назначение: жилое, площадью 63,5 кв.м, этаж расположения №1, расположенная по адресу: Саратовская область, р-н Татищевский, рп Татищево, пер Садовый, д 4, кв 1, с кадастровым номером: 64:34:200213:5378, без учета обременения «Ипотека в силу закона». Объект оценки принадлежит на праве собственности – Миронова Екатерина Алимагомедовна
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25740264 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25740405
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в	Собственность «Ипотека в силу закона». Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.

Показатель	Описание или характеристика показателя
том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	
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	<i>Предпосылки рыночной стоимости:</i> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки – 20.06.2025. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 20.06.2025. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 1 месяц.
Дата оценки	20.06.2025 г.
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	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	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

Показатель	Описание или характеристика показателя
	течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07. 2014 г. №225-ФЗ). 4. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. 5. Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно. 6. Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать и распространять Отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором оказания оценочных услуг.
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Возможными/допустимыми пользователями результатами оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) являются лица, на права и интересы которых, влияет такой результат оценки и/или отчет об оценке при реализации/достижении установленной цели оценки.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам округления в рублях, результат рыночной стоимости указывать без указания границ интервала. Рыночная стоимость должна быть указана за объект недвижимости целиком.
Специфические требования к Отчету об оценке	Отсутствуют.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

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

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

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

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;

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

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

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 оценщик не проводит 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 производился в соответствии с заданием на оценку. Фотографии предоставлены Заказчиком. Изучив предоставленные фотоматериалы и документы, Оценщик делает допущение о том, что физическое состояние здания «Удовлетворительное», внутренним помещениям соответствует тип отделки «Требуется капитальный ремонт, в т.ч. без отделки», а в доме присутствуют следующие коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализации и отопления электрическое. На участке отсутствуют хоз. Постройки
5. В Выписке из ЕГРН от 30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25740405 не указан материал стен. Согласно анализу предоставленных материалов Оценщик делает допущение, что дом относится к «Облегченным» зданиям.
6. Оценщиком был проанализирован рынок недвижимости рп. Татищево. В ходе анализа было выяснено, что сегмент продаж 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. Согласно Приказу «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» : разрешенное использование для ИЖС подразумевает строительство 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
8. 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. 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.
10. 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.
11. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающих существенного влияния на итоговый результат стоимости Объекта оценки.
12. Заказчиком не была предоставлена вся необходимая документация для проведения оценки, в связи с этим оценщик делает допущение, что вся недостающая информация по объекту оценки была принята на основании данных, предоставленных заказчиком, и данных размещенных в открытых источниках сети Интернет.

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 04.09.2023 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
Квалификация	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 047729--1 от 04.06.2025 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 № 2500SB40R5469, выдан САО «ВСК» 29.05.2025 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 08.06.2025 по 07.06.2026
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2018 года
Место нахождения	109147, г. Москва, Марксистская ул., д. 34, корп. 10, пом. I, эт. А1, комн. 10
Почтовый адрес	109147, г. Москва, Марксистская ул., д. 34, корп. 10, пом. I, эт. А1, комн. 10
Номер контактного телефона	8-495-107-91-80
Адрес электронной почты	help@ocenka.mobi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта

оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п.1 ФСО VI)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

- У нас не было личной заинтересованности, и какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем Отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов.
- С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

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

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

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

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

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

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

Копии документов, предоставленные для оценки имущества:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25740264
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25740405.

Перечень источников внешней информации

3. Официальный сайт в сети Интернет Банка России (<http://www.cbr.ru>).
4. Сайты агентств недвижимости, указанные в тексте настоящего Отчета.
5. Мониторинг социально-экономического развития РФ (МЭР РФ).
6. 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: Саратовская область, р-н Татищевский, рп. Татищево, пер. Садовый, д. 4, кв. 1.

Местоположение объекта недвижимости¹

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

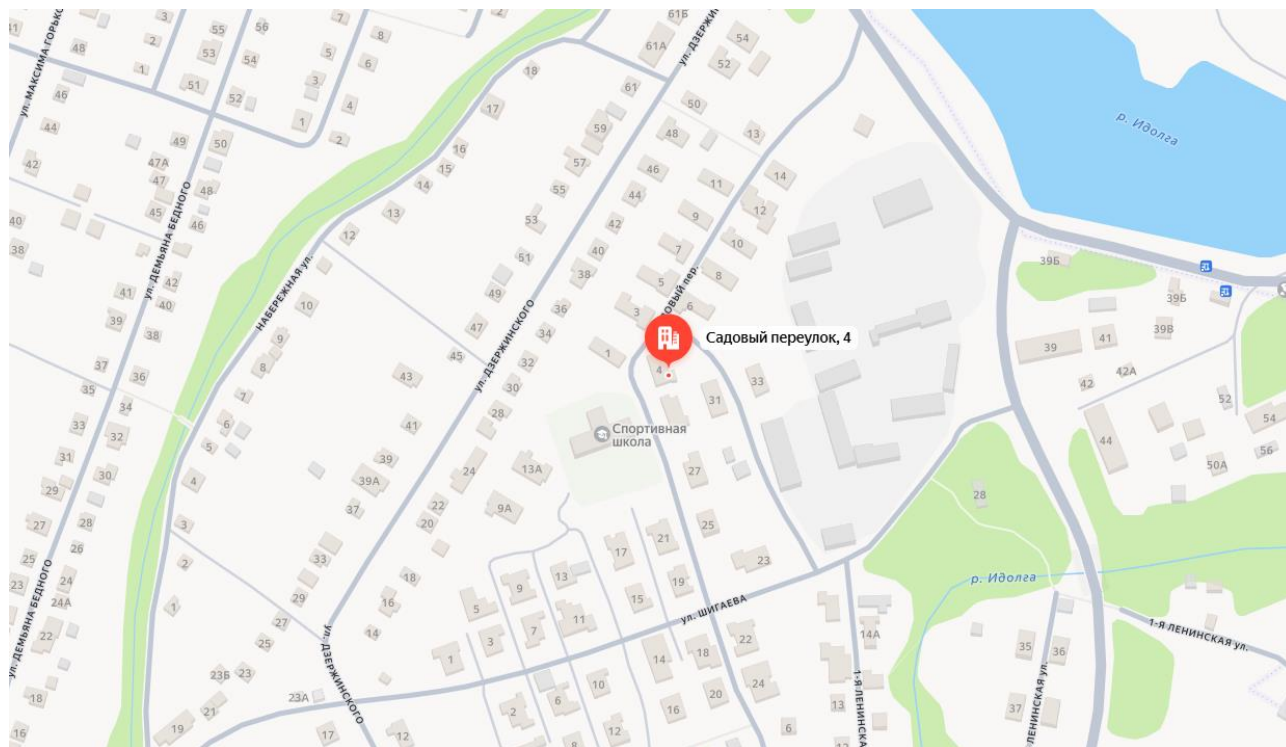


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

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

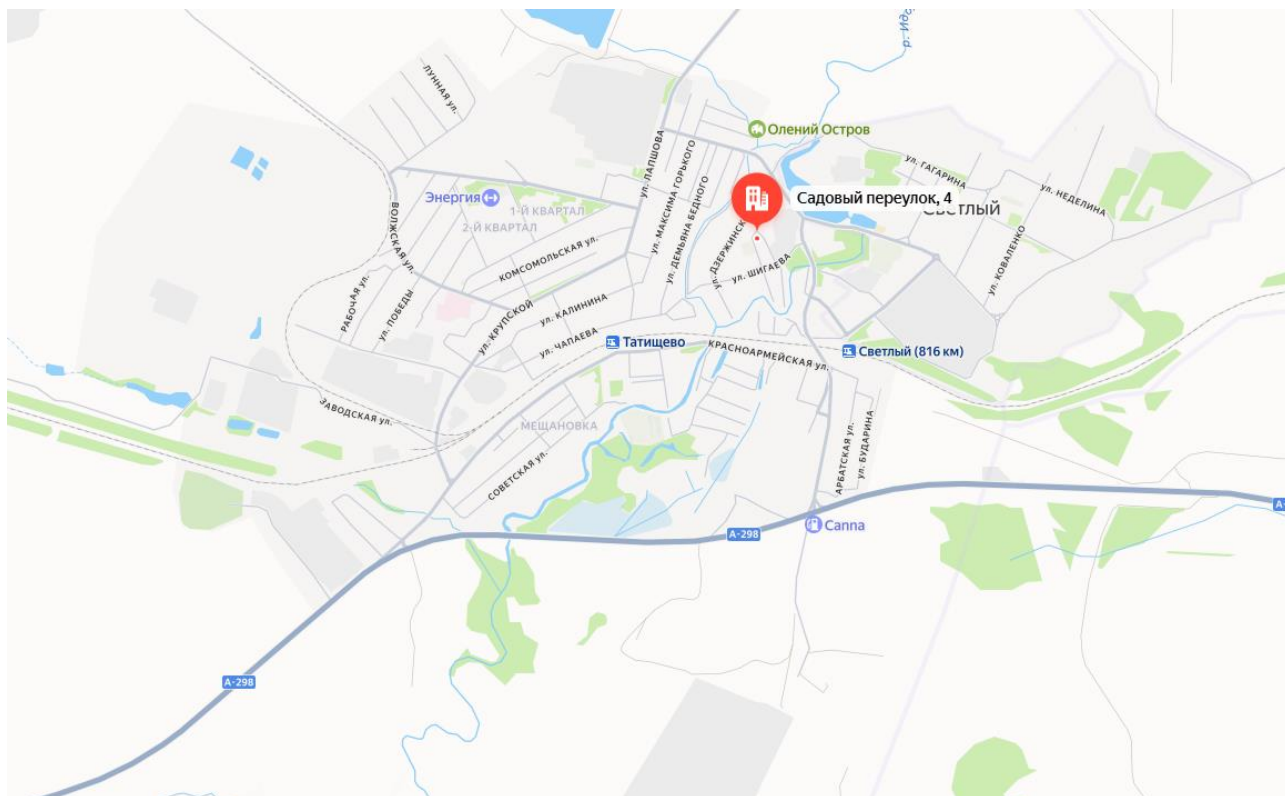


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

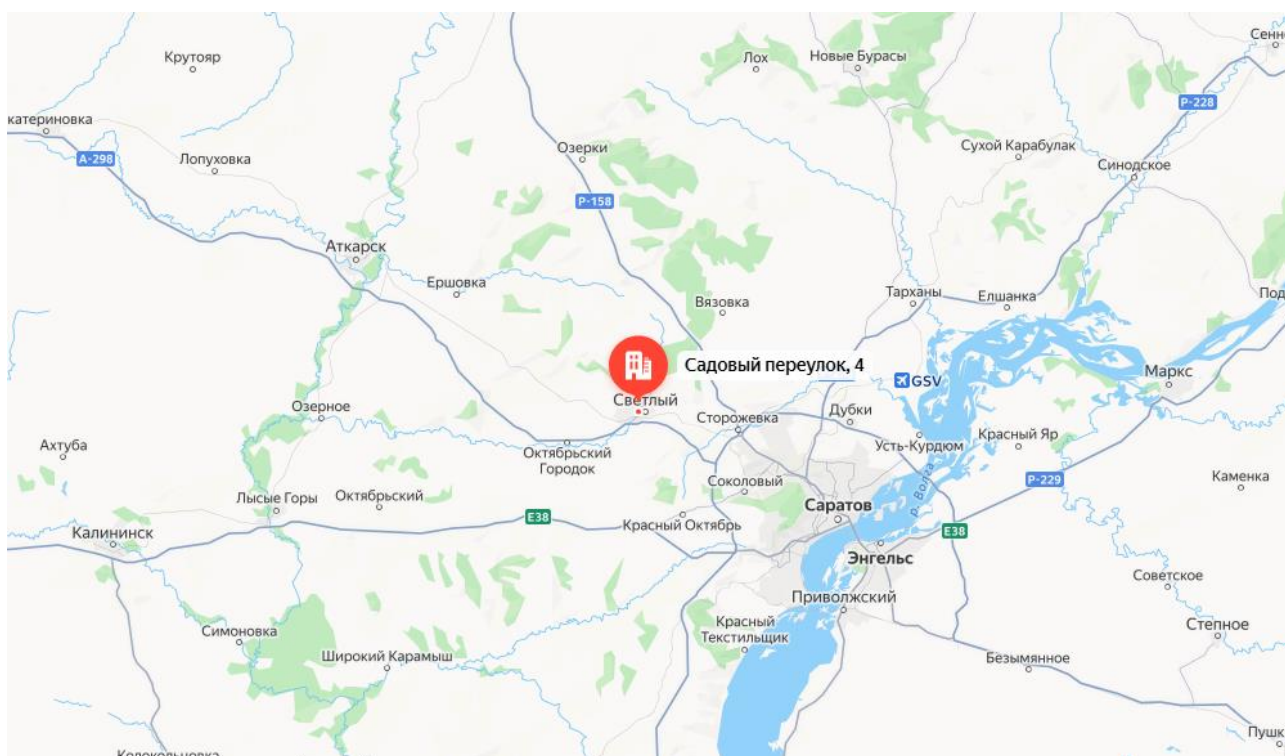


Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

Описание Саратовская область²

Саратовская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа.

Административный центр — город Саратов.

На юге граничит с Волгоградской областью, на западе — с Воронежской областью, на северо-западе с Тамбовской, на севере — с Пензенской, Самарской и Ульяновской областями, на юго-востоке проходит государственная граница России с Казахстаном. С Оренбургской областью граничит в одной

² Источники информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Саратовская_область

точке, которая расположена на государственной границе с Казахстаном — стык границ Оренбургской, Самарской и Саратовской областей. Общая протяжённость границ составляет свыше 3500 км.

Образована 10 января 1934 года как Саратовский край путём разделения Нижне-Волжского края, а с 5 декабря 1936 года в соответствии с Конституцией СССР — как Саратовская область. Исторически области предшествовала Саратовская губерния, образованная в 1780 году.

Численность населения области по данным Росстата составляет 2 385 163 чел. (2024). Плотность населения — 23,56 чел./км² (2024). Городское население — 78,08 % (2022). По демографическим показателям Саратовская область занимает 70-е место в России.

Экономика

Промышленность

По уровню и масштабам развития промышленного производства Саратовская область занимает одно из ведущих мест в Поволжском Федеральном Округе в сфере экономики. Промышленность области включает в себя более 2000 крупных и средних предприятий. Здесь выпускают троллейбусы (Энгельсский завод электрического транспорта), железнодорожную технику (Энгельсский завод транспортного машиностроения, Энгельсский локомотивный завод), свечи зажигания, электроинструменты, точные приборы, холодильники и морозильники, производят жидкое топливо и продукты нефтехимии (Саратовский НПЗ мощностью 10 млн т. нефти/год, «Саратовнефтеоргсинтез»), минеральные удобрения, медный прокат, строительное стекло, цемент, печатают школьные учебники и книги, работают химическое и мебельное производства.

В структуре промышленности наибольший удельный вес принадлежит топливно-энергетическому комплексу (45,5 %), машиностроению (19,1 %), химической и нефтехимической (15,6 %), пищевой (9,2 %) промышленности.

Согласно данным Торгово-промышленной палаты Саратовской области, на 2020 год в области действовало 103 инновационных предприятия.

Сельское хозяйство

Саратовская область традиционно является сельскохозяйственным регионом. По объёму произведённой сельскохозяйственной продукции область занимает 10 место среди российских регионов. По производству пшеницы регион по итогам 2016 года занял 6 место — 2732 тыс. тонн. Земли сельскохозяйственного назначения 8417,6 тысяч га. Особенностью Саратовской области является высокая доля крестьянских (фермерских) хозяйств в общем объёме производства и посевных площадей. Так, в 2009 году удельный вес фермерских хозяйств в посевных площадях области составил 45 %. В Саратовской области, как обычно, очень высокий перепад по урожайности между чернозёмными правобережными районами и степными засушливыми районами в Левобережье Волги. Так, при урожайности озимых 50 центнеров с гектара в Ртищевском районе, в Новоузенском районе урожайность составляет лишь 18 центнеров с гектара.

В Саратовской области возделывается более 14 видов зерновых и зернобобовых культур, из которых экспортируются: пшеница, ячмень, нут, овес, горох, чечевица, рожь, кукуруза, просо. Из девяти масличных культур на экспорт идут: лен, горчица, рыжик, рапс, кориандр, сафлор. Главной экспортной культурой области была и остается пшеница.

По состоянию на 2020 год в Саратовской области остаётся более 300 тыс. га неиспользованных сельскохозяйственных земель, из-за этого область теряет в год 500 тыс. т. зерна. Несколько лет назад таких угодий было около 600 тыс. га. Как заявил руководитель регионального управления Россельхознадзора Алексей Частов, «как правило, это недобросовестные собственники, у них земля либо простаивает, либо они роют траншеи, незаконно разрабатывают карьеры. Это — порча земли».



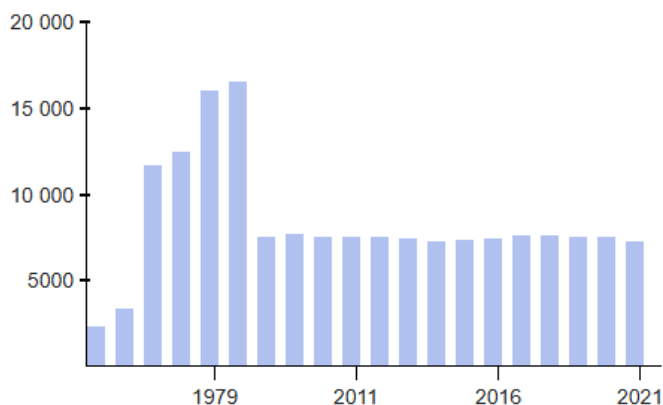
Рисунок 4. Расположение Саратовской области на карте

Описание п. Татищево Саратовская область³

Татищево — посёлок городского типа (с 1965 года) в Саратовской области России, административный центр Татищевского района. Образует одноимённое Татищевское городское поселение как единственный населённый пункт в его составе

Посёлок расположен на реке Идолге (левый приток реки Медведица), в правобережье Саратовской области, в 40 км северо-западнее областного центра города Саратова

Численность населения						
1939 ^[9]	1959 ^[10]	1970 ^[11]	1975 ^[12]	1979 ^[13]	1989 ^[14]	2002 ^[15]
2230	↗3287	↗11 630	↗12 400	↗15 929	↗16 472	↘7432
2009 ^[16]	2010 ^[17]	2011 ^[18]	2012 ^[19]	2013 ^[20]	2014 ^[21]	2015 ^[22]
↗7656	↘7491	↗7492	↘7456	↘7338	↘7230	↗7277
2016 ^[23]	2017 ^[24]	2018 ^[25]	2019 ^[26]	2020 ^[27]	2021 ^[2]	
↗7334	↗7532	↘7498	↘7433	↘7431	↘7235	



³ Источники информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%B0%D1%82%D0%B8%D1%89%D0%B5%D0%B2%D0%BE>

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

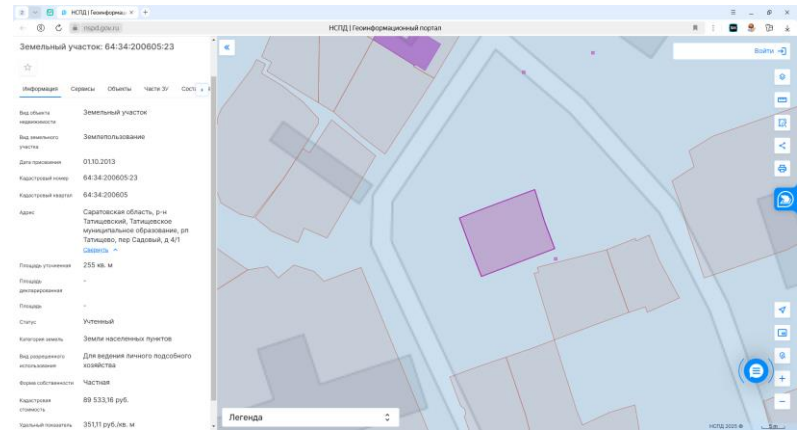
Объект оценки представляет собой:

- Земельный участок, площадью 255 +/- 6 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Саратовская область, р-н Татищевский, Татищевское муниципальное образование, рп Татищево, пер Садовый, д 4/1, с кадастровым номером: 64:34:200605:23

- Квартира, назначение: жилое, площадью 63,5 кв.м, этаж расположения №1, расположенная по адресу: Саратовская область, р-н Татищевский, рп. Татищево, пер. Садовый, д. 4, кв. 1, с кадастровым номером: 64:34:200213:5378;

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 64:34:200605:23

Наименование	Значение
Местоположение	Саратовская область, р-н Татищевский, Татищевское муниципальное образование, рп Татищево, пер Садовый, д 4/1
Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв.м	255 +/- 6
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	Собственность
Субъект права	Миронова Екатерина Алимгомедовна
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Кадастровый номер	64:34:200605:23
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Коммуникации	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; газоснабжение: нет ⁵
Наличие улучшений	Квартира (часть жилого дома), назначение: жилое
Наличие лесных деревьев на участке	Отсутствуют
Рельеф участка	Ровный
Картографическое отображение	
Особые отметки	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): земли общего пользования. 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 18.08.2015; реквизиты документа-основания: постановление "Об утверждении Правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт" от 26.03.1984 № №255 выдан: Совет Министров СССР

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

⁵ См. допущение, пункт 1.4.3 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики улучшения с кадастровым (условным) номером 64:34:200213:5378

Наименование	Значение
Адрес	Саратовская область, р-н Татищевский, рп. Татищево, пер. Садовый, д. 4, кв. 1
Тип здания	Квартира (часть жилого дома), назначение: жилое
Этаж расположения	1
Общая площадь, кв.м	63,5
Кадастровый (или условный) номер	64:34:200213:5378
Права, учитываемые при оценке	Собственность
Субъект права	Миронова Екатерина Алимагомедовна
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Физическое состояние здания	Удовлетворительное
Назначение	Жилое
Текущее использование	Жилое
Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	1966
Материал стен	Облегченные ⁶
Наличие улучшений	Хоз. постройки отсутствует
Удаленность от водных объектов	На незначительном удалении
Тип отделки	Требуется капитальный ремонт
Инженерные системы	Электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; газоснабжение: нет; отопление: электрическое

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 квартиру (часть жилого дома) зарегистрирован следующий вид обременения (ограничения):

- Ипотека в силу закона.

- 75 кв.м вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "Об утверждении Правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт" от 26.03.1984 № №255 выдан: Совет Министров СССР; Содержание ограничения (обременения): Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер границы: 64.34.2.64

Проанализировав данный вид обременения, Оценщик не выявил запрещающих факторов для строительства/размещения жилого дома, в связи с этим Оценщик делает допущение, что данный вид обременения не влияет на рыночную 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.

⁶ Согласно анализу предоставленных фотоматериалов

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 255 +/- 6 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Саратовская область, р-н Татищевский, Татищевское муниципальное образование, рп Татищево, пер Садовый, д 4/1, с кадастровым номером: 64:34:200605:23.

Квартира, назначение: жилое, площадью 63,5 кв.м, этаж расположения №1, расположенная по адресу: Саратовская область, р-н Татищевский, рп Татищево, пер Садовый, д 4, кв 1, с кадастровым номером: 64:34:200213:5378.

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

Право собственности на оцениваемый земельный участок и квартиру подтверждают Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25740264 и Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25740405. На дату составления отчета собственником оцениваемого объекта является Миронова Екатерина Алимагомедовна.

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 В ЯНВАРЕ-АПРЕЛЕ 2025 Г.⁷

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

	1 квартал 2025 г.	В % к 1 кварталу 2024 г.	Справочно 1 квартал 2024 г. в % к 1 кварталу 2023 г.
Валовой внутренний продукт		101,4 ¹⁾	105,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6 989,5	108,7	114,8
Реальные располагаемые денежные доходы		108,4 ²⁾	106,0 ³⁾
1) Предварительная оценка. 2) Оценка. 3) Предварительные данные.			

	Апрель 2025 г.	В % к		Январь- апрель 2025 г.	Справочно		
		апрелю 2024 г.	марту 2025 г.	апрель 2025 г. в % к январю- апрелю 2024 г.	апрель 2024 г. в % к апрелю 2023 г.	марту 2024 г.	январь- апрель 2024 г. в % к январю- апрелю 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,0	98,5	101,6	105,7	97,4	106,2
Индекс промышленного производства		101,5	95,8	101,2	104,4	95,1	105,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	558,1	101,4	112,1	101,6	102,1	112,3	102,0
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	6,7	92,6	63,7	105,7	102,1	83,4	101,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	459,1	101,6	94,2	99,9	98,3	92,4	100,3
в том числе железнодорожного транспорта	204,2	96,6	94,3	99,9	95,2	95,7	93,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 858,4	101,9	98,0	102,4	109,3	97,5	110,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 611,1	102,4	99,9	102,6	104,9	100,3	103,9
Индекс потребительских цен		110,2	100,4	110,1	107,8	100,5	107,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		102,7	98,6	107,0	118,4	101,8	119,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	87,1	98,8	85,3	79,5	96,8	78,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	73,4	101,5	70,2	71,8	96,0	73,1

	Март 2025 г.	В % к марту 2024 г.	1 квартал 2025 г. в % к 1 кварталу 2024 г.	Справочно	
				март 2024 г. в % к марту 2023 г.	1 квартал 2024 г. в % к 1 кварталу 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	97 645	110,5	113,8	121,6	119,5
реальная		100,1	103,4	112,9	111,0

⁷ Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2025.pdf>

3.1.2. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ⁸

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в апреле 2025 года.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития заявило об ускорении роста ВВП страны в годовом выражении в марте 2025 года до 1,4% после увеличения на 0,7% в феврале по уточненной оценке. За I квартал 2025 года, по оценке министерства, ВВП России вырос на 1,7%.

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

По данным Росстата, в марте 2025 года рост промышленного производства ускорился до 0,8% к соответствующему периоду предыдущего года после слабого увеличения на 0,2% месяцем ранее. По итогам первого квартала 2025 года промпроизводство выросло на 1,1%.

Динамика промпроизводства, % год к году



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что падение в секторе «Добыча полезных ископаемых» в марте замедлилось до 4,1% после 4,9% месяцем ранее. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска ускорился до 4,0% после 3,2% в феврале. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь снижение выпуска на 3,0% в феврале замедлилось до 2,1%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, февральское снижение выпуска на 1,8% также замедлилось до 1,4% в марте.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Декабрь'24	+1,3	+14,0	-2,8	+0,8
2024 год	-0,9	+8,5	+2,3	-0,1
Январь'25	-2,1	+7,0	-6,4	+3,2
Февраль'25	-4,9	+3,2	-3,0	-1,8
Март'25	-4,1	+4,0	-2,1	-1,4
I квартал'25	-3,7	+4,7	-3,9	-0,1

Таким образом, увеличение темпов роста совокупного индекса промышленного производства в марте 2025 года по сравнению с февралем было обусловлено улучшением динамики во всех сегментах без исключений (темпы роста Обрабатывающих производств выросли, при этом темпы снижения во всех остальных секторах замедлились). Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

⁸ Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-aprel-2025>

Вид продукции	I квартал 2025	Март 2025 / Март 2024	I квартал 2025 / I квартал 2024
Добыча угля, млн тонн	111,0	-1,4%	+3,0%
Природный газ, млрд м3	155,0	-1,1%	-5,9%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	8,7	-3,7%	-4,1%
Мясо скота, тыс. тонн	894	-2,7%	-1,4%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	1,3	+2,4%	+1,3%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,2	+4,4%	-2,9%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	53,0	-3,4%	-5,7%
Спецодежда прочая, млрд руб.	19,7	+14,3%	+44,9%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	1185	-3,0%	-3,1%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	5,4	-11,0%	-11,5%
Цемент, млн тонн	10,7	-4,2%	-3,3%
Бетон товарный, млн м3	11,1	-3,6%	-1,1%
Прокат готовый, млн тонн	14,4	-6,9%	-5,2%
Трубы стальные, млн тонн	2,9	-7,8%	-5,6%
Автомобили легковые, тыс. штук	176	-2,1%	+7,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	36,6	-7,3%	-15,6%

В добывающем секторе в марте отметим переход к снижению объемов добычи угля (на 1,4% после роста на 4,6% в феврале) при одновременном сокращении добычи природного газа (темпы падения которого резко замедлились с 12,7% до 1,1% в марте) и снижении производства СПГ (-3,7% после -5,9% месяцем ранее). По итогам I квартала 2025 года рост наблюдается лишь у добычи угля (+3,0%) при снижении добычи газа (-5,9%) и производства СПГ (-4,1%). В продовольственном сегменте динамика выпуска в марте оказалась разнонаправленной: так, производство мяса скота уменьшилось на 2,7%, в то время как выпуск мяса домашней птицы и производство рыбной продукции увеличились на 2,2% и 4,4% соответственно. В легкой промышленности отметим сокращение производства трикотажных изделий на 3,4% и продолжение роста пошива спецодежды (по сравнению с мартом 2024 года выпуск вырос на 14,3%, к январю-марту 2024 года: +44,9%). Динамика выпуска стройматериалов осталась отрицательной, как и в феврале, причем объемы производства снижались с темпом от 3% до 11%. Наиболее сильное падение произошло с объемами строительных блоков (-11,0%), что схоже с динамикой за I квартал 2025 года (-11,5%). Выпуск цемента показал снижение на 4,2% (с начала года: -3,3%), выпуск бетона – сократился на 3,6% (с начала года: -1,1%), а производство кирпичей снизилось на 3,0% (за квартал: -3,1%). Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что производство готового проката снизилось на 6,9% (в январе- марте: -5,2%), а выпуск стальных труб сократился на 7,8% (-5,6% с начала года). Динамика выпуска в автомобилестроении в марте также стала отрицательной. Так, производство легковых автомобилей снизилось на 2,1% (месяцем ранее наблюдался рост на 6,8%), в то время как выпуск грузовых автотранспортных средств показал снижение на 11,1% (-7,3% в феврале). При этом за первый квартал 2025 года производство легковых авто увеличилось на 7,1%, а выпуск грузовых средств снизился на 15,6%.

Во второй половине апреля Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-февраля 2025 года. Этот показатель составил 5,44 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2024 года сопоставимый круг предприятий заработал 4,42 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль увеличилась на 23,1% (для сравнения, в январе рост сальдированной прибыли к соответствующему периоду 2024 года составил 20,1%).

Показатель	Справочно:	
	Январь-февраль 2025 г.	Январь-февраль 2024 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+5 444,2	+4 420,9
Доля убыточных предприятий	31,9%	31,5%

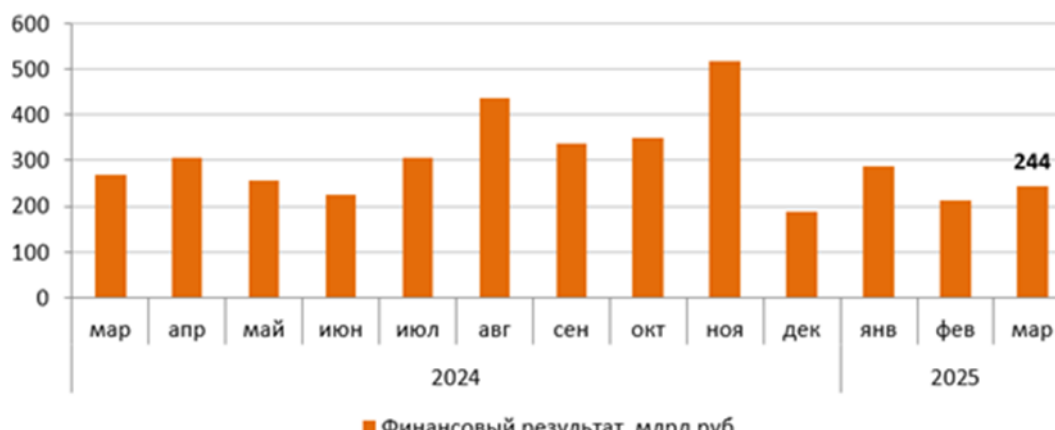
Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,4 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до уровня 31,9%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат	
	в январе-феврале 2025 г., млрд руб.	Январь-февраль 2025 г. / Январь-февраль 2024 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+148,8	+33,1%
Добыча полезных ископаемых	+1 046,8	-20,9%
Обрабатывающие производства	+1 294,6	+23,5%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+422,4	+9,6%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+344,6	+13,4%
Водоснабжение	+13,9	-28,6%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+913,2	+43,3%
Строительство	183,5	+62,6%
Транспортировка и хранение	+480,1	+59,7%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	-1,1	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-11,2	-
Информация и связь	+73,6	+26,7%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+25,0	-

По итогам января-февраля 2025 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточными оказались секторы Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -11,2 млрд руб., а также Пассажирские перевозки на железнодорожном транспорте (-1,1 млрд руб.). Что касается динамики финреза по отраслям, то она осталась преимущественно положительной. Из представленных отраслей ухудшило свое положение Добыча полезных ископаемых, где сальдированный финрез после роста на 26,1% в январе, за январь-февраль показал снижение на 20,9% до 1 046,8 млрд руб. В Обрабатывающих производствах, напротив, произошло улучшение динамики – за январь-февраль рост финреза ускорился до 23,5% (до 1 294,6 млрд руб.) после увеличения на 1,1% в январе. В остальном, наиболее сильный рост в относительном выражении показало Строительство (+62,6% до 183,5 млрд руб.) после отрицательного финреза за январь. За ним следует сектор Транспортировка и хранение, нарастивший финрез на 59,7%. Кроме того, на 43,3% вырос сальдированный финрез сектора Оптовая, розничная торговля и ремонт. Значительно замедлил темпы роста своего финреза сегмент Обеспечение электроэнергией, газом и паром, показавший за январь-февраль увеличение всего на 9,6% до 422,4 млрд руб. (в январе рост финреза составлял 79,9%). При этом его подсегмент, Производство, передача и распределение электроэнергии после двукратного роста в январе, увеличился за два месяца всего на 13,4% до 344,6 млрд руб.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в марте 2025 года составила 244 млрд руб., что на 14% выше результата февраля в 214 млрд руб. По пояснениям ЦБ, на прибыль продолжает влиять убыток от валютной переоценки, который при этом существенно сократился (-30 млрд руб. в марте против -146 млрд руб. в феврале) из-за того, что рубль укрепился к доллару не так сильно, как в феврале. Что касается динамики прибыли по сравнению с соответствующим периодом годом ранее, то она оказалась на 9,6% ниже, чем в марте 2024 года (270 млрд руб.). По итогам I квартала 2025 года прибыль банковского сектора составила 744 млрд руб. по сравнению с 899 млрд руб. в аналогичном периоде предыдущего года (-17,2%). Отдельно отметим, что чистая прибыль Сбербанка за I квартал 2025 года составила 436,1 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций марта отмечает, что корпоративное кредитование в этом месяце увеличилось на 0,8 трлн руб. (+0,9%) после сдержанной динамики в феврале (+0,1%). Рост спроса на рублевые кредиты частично может объясняться уплатой крупных налогов по итогам 2024 года – налога на дополнительный доход от добычи углеводородного сырья (НДД) нефтегазовых компаний и налога на прибыль. По состоянию на 1 апреля 2025 года объем корпоративного портфеля составил 85,6 трлн руб.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в марте их объем увеличился на умеренные 0,3% после 0,2% месяцем ранее. Объем выдач ипотеки по сравнению с февралем вырос на 13,2% (257 млрд руб. после 227 млрд руб.). При этом основной объем кредитов был выдан в рамках госпрограмм (224 млрд руб. после 198 млрд руб. месяцем ранее). В то же время выдачи рыночной ипотеки по-прежнему оставались на низком уровне (33 млрд руб. после 29 млрд руб.) на фоне высоких ставок. По состоянию на 1 апреля 2025 года объем ипотечного портфеля на балансах банков составил 20,1 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в марте оно сократилось менее активно, чем месяцем ранее (-0,3% после снижения на 0,9%). На годовом окне прирост портфеля замедлился до 5,6% с 7,9%. При этом выдачи в сегменте кредитов наличными сдерживаются жесткой денежно-кредитной и макропруденциальной политикой. По состоянию на 1 апреля объем портфеля потребительских кредитов составил 13,9 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в апреле 2025 года, отметим, что недельные темпы роста находились в диапазоне 0,09-0,16%. За весь месяц рост цен составил 0,40% (в апреле прошлого года инфляция составила 0,50%) после 0,65% в марте. С начала 2025 года цены увеличились на 3,12%. В годовом выражении по состоянию на 1 мая инфляция составила 10,23%, замедлившись по сравнению с годовой инфляцией в 10,34% на начало апреля

Динамика инфляции по месяцам в 2024-2025 гг.

Месяц	2025	2024
Январь	1,23%	0,86%
Февраль	0,81%	0,68%
Март	0,65%	0,39%
Апрель	0,40%	0,50%

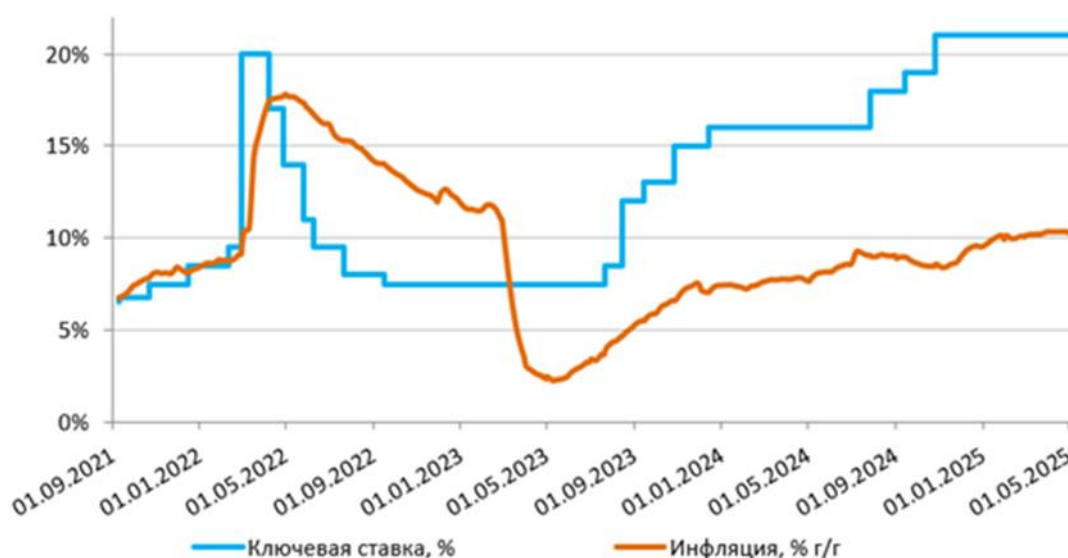
Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В апреле 2025 года среднее значение курса рубля укрепилось до 83,4 руб. после 86,0 руб. месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара снизился до 81,6 руб. после 83,7 руб. на конец марта. По пояснениям Банка России, основным фактором, определившим укрепление рубля в апреле, по-прежнему оставалось соотношение спроса и предложения на иностранную валюту на внутреннем рынке. По данным ЦБ, в апреле спрос на валюту со стороны клиентов банков (нефинансовых организаций, некредитных финансовых организаций и нерезидентов) достиг минимума с июля 2024 года, что и отразилось на валютном курсе. Что касается чистой продажи валюты крупнейшими российскими экспортерами, то в апреле объем составил \$10 млрд, снизившись на 2% относительно предыдущего месяца за счет продолжившегося снижения цен на нефть. При этом на фоне устойчивого укрепления рубля население продолжало осуществлять нетто-покупки валюты. По данным Центробанка, их объем составил 68,5 млрд руб. после 88,2 млрд руб. в марте.

Динамика официального курса доллара США в 2024-2025 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Декабрь'24	107,7	101,7	102,3
Январь'25	101,7	98,0	100,4
Февраль'25	98,0	87,7	92,7
Март'25	87,7	83,7	86,0
Апрель'25	83,7	81,6	83,4

Следует отметить, что 25 апреля состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была сохранена на уровне 21,0% годовых. В заявлении по итогам заседания было отмечено, что текущее инфляционное давление, в том числе устойчивое, продолжает снижаться, но в то же время остается высоким. Рост внутреннего спроса по-прежнему значительно опережает возможности расширения предложения товаров и услуг. Вместе с тем, по оперативным данным регулятора, экономика начала постепенно возвращаться к траектории сбалансированного роста. Банк России будет поддерживать такую жесткость денежно-кредитных условий, которая необходима для возвращения инфляции к цели в 2026 году. Это означает продолжительный период проведения жесткой денежно-кредитной политики. При этом регулятор сохранил прогноз по инфляции в 2025 году на уровне 7-8% и ждет ее возвращения к цели в 2026 году. Кроме того, в качестве сигнала Банк России заявил о том, что дальнейшие решения по ключевой ставке будут приниматься в зависимости от скорости и устойчивости снижения инфляции и инфляционных ожиданий..

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Следует отметить, что на фоне ожидаемого рынком решения о сохранении ключевой ставки на прежнем уровне, а также нейтрального сигнала о дальнейшем изменении ставки в ходе будущих заседаний, курс рубля в момент публикации решения Банка России практически не изменился, отреагировав на новость нейтрально.

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России в середине апреля опубликовал предварительную оценку основных агрегатов платежного баланса страны по итогам I квартала 2025 года.

Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций сложилось в размере \$19,8 млрд, снизившись на 17,2% к соответствующему периоду предыдущего года. Отрицательная динамика показателя объясняется как снижением положительного сальдо торгового баланса, так и расширением дефицита баланса первичных и вторичных доходов. Что касается сальдо торгового баланса, то оно сложилось в размере \$32,5 млрд, потеряв 6,6% к соответствующему периоду 2024 года. Сокращение показателя было вызвано опережающим по сравнению с импортом уменьшением стоимостного объема экспорта. Товарный экспорт снизился на 4,3% до \$97,5 млрд, в то время как импорт товаров потерял 3,3% и составил \$64,9 млрд. Переходя к балансу услуг, следует отметить, что величина его отрицательного сальдо не изменилась, оставшись на уровне \$7,4 млрд. Дефицит баланса первичных и вторичных доходов увеличился на 54,3% до \$5,4 млрд за счет сокращения доходов к получению резидентами на 19,1% до \$7,6 млрд, тогда как начисленные доходы к выплате нерезидентам показали символическое увеличение на 0,8% до \$13 млрд.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	I кв. 2025 г.	Справочно: I кв. 2024 г.	I кв. 2025 г. / I кв. 2024 г.
Счет текущих операций	19,8	23,9	-17,2%
Торговый баланс	32,5	34,8	-6,6%
Экспорт	97,5	101,9	-4,3%
Импорт	64,9	67,1	-3,3%
Баланс услуг	-7,4	-7,4	+0,0%
Экспорт	9,8	10,1	-3,0%
Импорт	17,2	17,5	-1,7%
Баланс первичных и вторичных доходов	-5,4	-3,5	+54,3%
Доходы к получению	7,6	9,4	-19,1%
Доходы к выплате	13,0	12,9	+0,8%

Таким образом, основным фактором сокращения профицита счета текущих операций в отчетном периоде стало уменьшение профицита торгового баланса, связанное с опережающим сокращением экспорта товаров над снижением их импорта, а также некоторый рост дефицита баланса первичных и вторичных доходов.

Переходя к сальдо финансового счета, отметим, что оно сформировалось за счет более значительного чистого приобретения иностранных финансовых активов по сравнению с обязательствами. Так, объем чистого приобретения финансовых активов в I квартале 2025 года вырос на 34,3% до \$18,4 млрд. При этом рост финансовых активов обеспечивался в большей степени за счет прочих инвестиций, как и в аналогичный период предыдущего года. Что касается иностранных обязательств, то объем их чистого наращивания составил \$5,1 млрд после погашения долга на \$4,3 млрд годом ранее. На их объем повлияло уменьшение чистого погашения внешних ссуд и займов, а также возобновление роста прямых инвестиций. В итоге, значение сальдо финансового счета по итогам I квартала 2025 года упало в 2,2 раза до \$13,3 млрд.

Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США

Показатель	I кв. 2025 г.	Справочно: I кв. 2024 г.	I кв. 2025 г. / I кв. 2024 г.
Сальдо финансового счета, исключая резервные активы (чистое кредитование / чистое заимствование)	13,3	29,1	< в 2,2 раза
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	5,1	-4,3	-
Чистое приобретение финансовых активов, исключая резервные активы (знак «-» - продажа)	18,4	13,7	+34,3%
Изменение резервных активов	-5,9	-6,9	-14,5%
Чистые ошибки и пропуски	-12,3	-1,6	> в 7,7 раз

Таким образом, сальдо финансового счета в отчетном периоде было сформировано преимущественно чистым приобретением зарубежных финансовых активов, при этом сокращение его величины по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года объяснялось переходом к наращиванию иностранных обязательств.

Показатель	1.04.25	1.04.24	Изменение
Объем внешнего долга, \$ млрд	312,4	307,5	+1,6%
	1.04.25	1.04.24	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	647,4	590,4	+9,7%

Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 марта 2025 года на годовом окне вырос на 8,5% до \$632,4 млрд. Отметим также, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны на годовом окне увеличился на 1,6%, составив по состоянию на 1 апреля 2025 года \$312,4 млрд. Исходя из комментариев ЦБ, его динамика определялась преимущественно положительной переоценкой обязательств небанковских секторов. При этом объем золотовалютных резервов за этот же период увеличился на 9,7%, и по состоянию на 1 апреля 2025 года составил \$647,4 млрд.

Выводы:

- ВВП в марте 2025 года ускорился до 1,4% г/г после роста на 0,7% месяцем ранее. При этом согласно оценке Минэкономразвития, по итогам I квартала 2025 года рост ВВП составил 1,7%;
- Темп роста промпроизводства в марте 2025 года в годовом выражении ускорился до 0,8% после символического увеличения на 0,2% месяцем ранее. По итогам I квартала 2025 года промпроизводство выросло на 1,1%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-февраля 2025 года составил 5,44 трлн руб., показав рост на 23,1% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в марте составила 244 млрд руб. после 214 млрд руб. за февраль. По итогам I квартала 2025 года кредитные организации заработали 744 млрд руб. по сравнению с 899 млрд руб. годом ранее (-17,2%);
- На потребительском рынке в апреле 2025 года цены увеличились на 0,4% после роста на 0,65% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 мая инфляция замедлилась до 10,23% после 10,34% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в апреле 2025 года составило 83,4 руб. после 86,0 руб. месяцем ранее;
- Значение ключевой ставки по итогам заседания Совета директоров Банка России было сохранено на уровне 21,0% годовых;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам I квартала 2025 года составило \$19,8 млрд, сократившись на 17,2% по отношению к аналогичному периоду 2024 года, при этом сальдо финансового счета, исключая резервные активы, упало в 2,2 раза до \$13,3 млрд;
- Объем внешнего долга страны на годовом окне увеличился на 1,6% и по состоянию на 1 апреля 2025 года составил \$312,4 млрд;
- Объем золотовалютных резервов вырос за год на 9,7% и по состоянию на 1 апреля 2025 года составил \$647,4 млрд.

Таблица 8. 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 2025 года в области недвижимости⁹

Аварийное жилье

В 2025 году вступают в силу несколько важных нормативных актов, которые изменят жизнь россиян. Они касаются ипотеки, оформления земли, освоения участков, налога на хозпостройки, а также новой схемы строительства домов и оплаты коммунальных услуг.

Ипотечный стандарт

С 1 января 2025 года российские банки должны будут выдавать ипотеку, соблюдая специальный

⁹ Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/676c4de59a7947d609c9104f>

стандарт. Новые правила разработаны Банком России и распространяются на жилищные кредиты, выданные с этой даты. Документ вводит запрет на различные схемы покупки новостроек, которые ЦБ считает рискованными. Документ будет применяться только к новым кредитам.

- Застройщику запрещено договариваться с банком о более низкой ставке и погашать ему разницу в процентах за счет удорожания квартиры. Это создает у покупателя видимость выгодной сделки, хотя на самом деле он переплачивает.

- Заемщику запрещено использовать для первоначального взноса кредитные средства или кешбэк от застройщика, можно платить только собственными деньгами.

- Банки обязаны размещать деньги заемщиков исключительно на эскроу-счетах, защищенных системой страхования. Зачислять деньги на аккредитив с 1 января будет нельзя.

- Банки обязаны возвращать переплату по субсидируемой ипотеке, если заемщик расплатится досрочно.

- Размер кредита ограничен суммой в размере 80% стоимости залоговой недвижимости.

- Срок кредита ограничен 30 годами.

- Банк должен разъяснять заемщику обязательства, которые тот на себя берет, последствия в случае невыплаты долга, право на ипотечные каникулы и т. п.

Налоги на бани и сараи

С января 2025 года заработает закон, согласно которому владельцы капитальных хозяйственных построек, таких как бани, сараи, теплицы и туалеты, обязаны будут оплачивать налог на имущество. «Согласно нововведению, налог придется заплатить за сооружения, у которых есть фундамент. Они подлежат налогообложению по ставке от 0,1% до 0,3% от кадастровой стоимости. Мобильные конструкции без фундамента и временные постройки по-прежнему не облагаются налогом на имущество. При этом закон не затрагивает объекты, которые используются для личных подсобных хозяйств, площадью до 50 «квадратов».

Строительство квартир в Подмосковье

С 1 января 2025 года вступит в силу запрет на строительство в Московской области новостроек с квартирами площадью менее 28 кв. м. «В этой площади не учитываются балконы, лоджии и кладовки. Нововведение также касается студий и объектов со свободной планировкой. Кроме того, площадь двухкомнатных квартир должна быть минимум 44 кв. м. Если застройщик успеет оформить проектную декларацию до 1 января 2025 года, он может строить по старым нормативам, но вероятность одобрения близка к нулю — с лета такие декларации почти не одобряются. В Москве нововведение уже действует».

Дарение недвижимости

С 13 января 2025 года заработает закон, согласно которому договоры дарения недвижимости придется заверять у нотариуса. «Конечно, это усложняет процедуру и затраты на нее. Особенно часто дарением пользуются близкие родственники и нести дополнительные внутрисемейные траты — так себе удовольствие. Предположу, что законодатель делает это с целью пресечь мошеннические схемы или же отчуждения недвижимости от пожилого/больного родственника, не отдающего полноценного отчета в своих действиях. При этом нормальная практика, что сейчас даже в отделении МФЦ, куда вы приносите договор в простой письменной форме, вас стали проверять ведущие инспекторы отделения, чтобы удостовериться в истинности воли на проведение сделки».

Маткапитал

С 1 февраля 2025 года размер маткапитала вырастет на 7,3%, примерно на такой же показатель он был проиндексирован в 2024 году. Таким образом, со следующего года маткапитал на первого ребенка может вырасти до 646 тыс. руб., а на второго — до 854 тыс. руб. Всего на выплаты материнского капитала в 2025 году выделено 694,2 млрд руб. «Это позитивное изменение, особенно с учетом неадекватных цен на недвижимость. Людям все так же надо где-то жить, и материнский капитал может хоть как-то помочь семьям приобрести свое гнездышко, однако, откровенно, даже такая поддержка кажется слишком несерьезной».

Строительство домов по эскроу

С 1 марта 2025 года вступает в силу закон, который предусматривает создание механизма привлечения средств граждан в целях строительства индивидуальных жилых домов по договорам строительного подряда с применением счетов эскроу и регулирование возникающих при этом правоотношений.

«Ключевой особенностью нового механизма является урегулирование взаимоотношений между

заказчиком и подрядчиком, при которых средства заказчика будут размещены на счетах эскроу до предоставления банку (эскроу-агенту) сведений о государственной регистрации права собственности заказчика на жилой дом, а подрядчик в свою очередь будет выполнять финансирование строительно-монтажных работ за счет собственных или кредитных средств. Такой механизм позволяет гарантировать, что подрядчик не получит денег до завершения строительства, а все спорные ситуации будут решаться сторонами либо путем достижения соглашения, либо в судебном порядке. К тому же денежные средства, размещенные на счете эскроу для расчетов по договору строительного подряда, подлежат страхованию (100% суммы, но не более 10 млн руб.), — рассказала руководитель правовой службы «Дом.РФ», вице-президент банка «Дом.РФ» Наталья Романюк.

Закон предусматривает, что для регистрации права собственности на жилой дом потребуется предоставить передаточный акт, подписанный обеими сторонами, отметила Романюк. При этом, по ее словам, в законе допускается при соблюдении определенных условий возможность зарегистрировать право собственности без участия заказчика.

Освоение участков

С 1 марта 2025 года начнет действовать закон, согласно которому новый земельный участок владелец должен будет освоить за три года. Нововведение дает право правительству устанавливать признаки неиспользования участков.

«Под освоением будет пониматься осушение, прополка, снос старых построек, планировка и прокладывание временных сетей, например электричества. Согласно новым правилам, собственник земли обязан приступить к использованию участка со дня приобретения прав. Но если участок нужно подготовить к использованию, то установлен срок освоения — три года. Собственников заброшенных участков ждет штраф, а если и это не поможет, участок могут вовсе изъять. Штрафы, к слову, немалые — от 20 тыс. до 50 тыс. руб.»

Тарифы ЖКХ

С 1 июля 2025 года вступает в силу распоряжение правительства, согласно которому коммунальные услуги в среднем по России подорожают на 11,9%. Повышение затронет газ, электричество, воду и отопление. «Например, тариф на газ вырастет на 10,3%, а на электроэнергию — на 12,6%. Это не первое повышение. В 2024 году коммуналка уже подорожала с 1 июля — тогда рост составил в среднем 9,8%. В некоторых регионах цифры были гораздо выше: жители Рязанской, Калужской и Свердловской областей платили в полтора-два раза больше. Санкт-Петербург стал единственным регионом, где тарифы не менялись с декабря 2022 года. Но в 2025 году и их, скорее всего, тоже ждет пересмотр», — отметила юрисконсульт компании «Миэль».

Выписки из ЕГРН

Росреестр впервые за восемь лет повысит стоимость бумажной выписки о квартирах, участках и домах из Единого государственного реестра недвижимости — смена тарифа произойдет с 1 января 2025 года. Размеры госпошлин составят:

- регистрация права на недвижимость — 4 тыс. руб. для физических лиц и 44 тыс. руб. для организаций;
- регистрация права на земельный участок для ИЖС — 350–700 руб. в зависимости от региона;
- постановка дома на кадастровый учет — 2 тыс. руб. (было бесплатно);
- получение бумажной выписки из ЕГРН — 1740 руб. для физлиц, 5100 руб. для организаций.

«При этом с января можно будет проходить регистрацию прав на недвижимость и кадастровый учет в ускоренном порядке (в течение одного дня), однако заплатить придется вдвое больше».

Оформление земли

С 1 января 2025 года запускается сервис «Земля просто». С его помощью можно будет самостоятельно, без помощи кадастровых инженеров, подготовить схему расположения земельного участка.

«Сервис привлекает данные из федеральных и региональных информационных систем, поэтому схема получается точной. Благодаря онлайн-формату работы сроки оформления сократятся, а количество ошибок из-за человеческого фактора минимизируется. Как следует из описания сервиса, можно будет выбрать для себя участок, который находится в государственной или муниципальной собственности. Также можно будет подать заявку на предоставление этого участка, подписать документы в электронном виде и получить их обратно»

Источник информации: <https://reality.rbc.ru/news/676c4de59a7947d609c9104f>

Вывод

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

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

3.1.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-АПРЕЛЕ 2025.¹⁰

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

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

САРАТОВСТАТ

Основные экономические и социальные показатели

	Апрель 2025	Январь-апрель 2025	в % к		Справочно январь - апрель 2024 в % к январю - апрелю 2023
			апрелю 2024	январю-апрелю 2024	
Индекс промышленного производства ¹ , %			81,1	94,9	115,8 ²
Оборот розничной торговли, млн рублей	58 740,5	223 811,6	103,5	103,0	107,8
Объем платных услуг населению, млн рублей	15 394,4	61 292,5	105,4	104,7	103,9
Индекс потребительских цен, %	100,76 ²	103,46 ³	110,40	110,06	102,34 ⁴
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	99,91 ²	97,86 ³	107,11	109,49	109,12 ⁴
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, человек (по данным Министерства труда и социальной защиты Саратовской области)	2 298		60,3		

¹ Агрегированный индекс производства по видам 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» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении).
² Данные по месяцам 2024 г. уточнены в соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18 августа 2020 г. №470).
³ Апрель 2025 г. к марту 2025 г.
⁴ Апрель 2025 г. к декабрю 2024 г.
⁵ Апрель 2024 г. к декабрю 2023 г.

	Март 2025	Январь-март 2025	в % к		Справочно январь - март 2024 в % к январю - марту 2023
			марту 2024	январю-марту 2024	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	62 007,7	60 351,8	112,9	115,1	117,1
реальная, %			102,4	104,7	109,8

Вывод

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

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

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и

¹⁰ Источник информации: https://64.rosstat.gov.ru/publication_collection/document/35964

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.

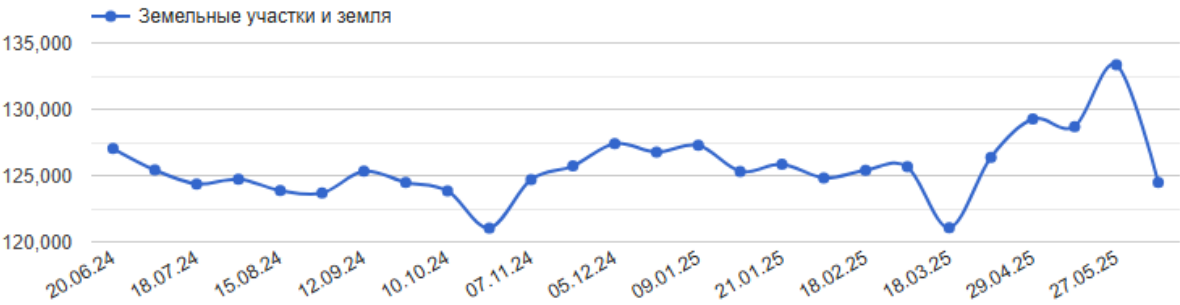
На основании изучения предоставленных документов и фотоматериалов установлено, что оцениваемый объект относится к объектам жилой недвижимости и представляет земельный участок с улучшениями.

3.3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

3.3.1. ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ¹¹

Цена продажи участков в Саратовской области

Рассчитываем по параметрам: Саратовская область. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 10.06.2025)
Земельные участки и земля (сотку)	124 484 руб.	- 2 558 руб. За сотку	150 000 ... 16 790 000 руб. за объект

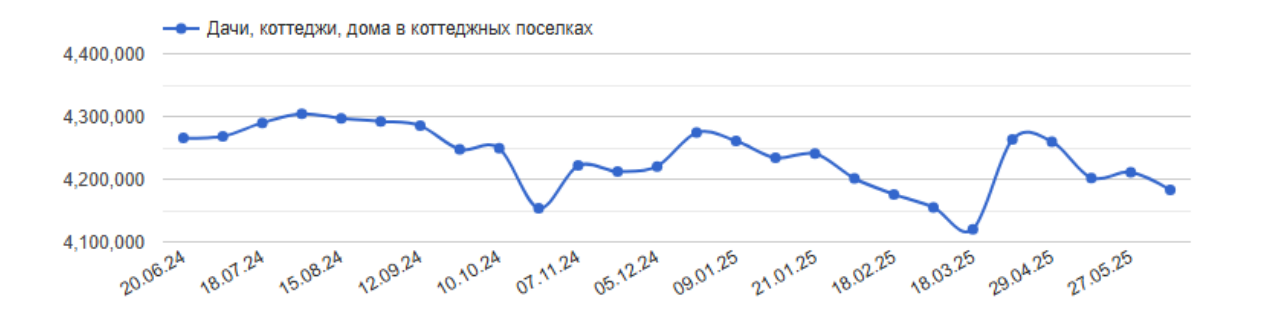
Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
10 июня 2025	124484	-7.12%
27 мая 2025	133348.2	+3.5%
13 мая 2025	128687.1	-0.46%
29 апреля 2025	129273.5	+2.23%
01 апреля 2025	126386.2	+4.21%
18 марта 2025	121069.2	-3.79%
04 марта 2025	125663.1	+0.2%
18 февраля 2025	125407.1	+0.46%
04 февраля 2025	124824.5	-0.83%
21 января 2025	125855.9	+0.43%
16 января 2025	125317.3	-1.57%
09 января 2025	127279.6	+0.4%
26 декабря 2024	126767.6	-0.51%
05 декабря 2024	127411.6	+1.32%
21 ноября 2024	125724.8	+0.81%
07 ноября 2024	124705.4	+2.93%
24 октября 2024	121049.6	-2.31%
10 октября 2024	123851	-0.51%
26 сентября 2024	124488.5	-0.67%
12 сентября 2024	125322.7	+1.31%
29 августа 2024	123678.6	-0.16%
15 августа 2024	123877.8	-0.68%
01 августа 2024	124725.4	+0.29%
18 июля 2024	124369.6	-0.85%
04 июля 2024	125423.7	-1.29%
20 июня 2024	127042.1	

¹¹Источник: <https://saratovskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-domov/>; <https://saratovskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

Цена продажи домов в Саратовской области

Рассчитываем по параметрам: Саратовская область. Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках. Дома. Продажа. Цена за объект



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 10.06.2025)
Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках (объект)	4 182 905 руб.	- 82 947 руб. За объект	350 000 ... 19 500 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках, за объект, руб.	Изменение
10 июня 2025	4182904.6	-0.67%
27 мая 2025	4211077.6	+0.21%
13 мая 2025	4202039.1	-1.38%
29 апреля 2025	4259931.7	-0.08%
01 апреля 2025	4263291	+3.36%
18 марта 2025	4120110.4	-0.85%
04 марта 2025	4155095	-0.5%
18 февраля 2025	4175876.3	-0.61%
04 февраля 2025	4201192.6	-0.94%
21 января 2025	4240638.2	+0.16%
16 января 2025	4234016.9	-0.64%
09 января 2025	4261100.2	-0.31%
26 декабря 2024	4274193.5	+1.26%
05 декабря 2024	4220419.4	+0.19%
21 ноября 2024	4212301.8	-0.22%
07 ноября 2024	4221682.3	+1.61%
24 октября 2024	4153695.7	-2.3%
10 октября 2024	4249330.1	+0.05%
26 сентября 2024	4247409.4	-0.89%
12 сентября 2024	4285129.8	-0.16%
29 августа 2024	4292162.7	-0.11%
15 августа 2024	4296997.4	-0.17%
01 августа 2024	4304294.3	+0.34%
18 июля 2024	4289854.3	+0.5%
04 июля 2024	4268322.4	+0.06%
20 июня 2024	4265852	

3.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (или) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

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

Таблица 9. Анализ рынка продажи жилых домов

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена за кв. м, руб.	Источник информации
1	Саратовская обл., Татищевский р-н, Татищевское муниципальное образование, рп. Татищево, ул. Шигаева	60	2 750 000	45 833	https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_svetlyy/doma_dachi_kottedzhi/doma_60_m_na_uchastke_3_sot._4438396350?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1RkhEV0NlVko4YzRSMHIClt9AaKO_pD8AAAA
2	Саратовская обл., Татищевский р-н, Татищевское муниципальное образование, рп. Татищево, ул. Чапаева, 64	44,4	950 000	21 396	https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_svetlyy/doma_dachi_kottedzhi/doma_444_m_na_uchastke_3_sot._7406273220?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxQ2VhTHNmNDd2dTBKR1diljt9Pf1_WNj8AAAA
3	Саратовская область, Татищево рп, ул. Шигаева	53,5	1 700 000	31 776	https://saratov.cian.ru/sale/suburban/315158446/
4	Саратовская обл., Татищевский р-н, Татищевское муниципальное образование, рп. Татищево, ул. Шигаева, 4	43,2	2 800 000	64 815	https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_svetlyy/kvartiry/2-k_kvartira_432_m_11_et._7393009426?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAO_D_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
5	Саратовская обл., Татищевский р-н, Татищевское муниципальное образование, рп. Татищево, Садовый пер., 8	43,9	1 500 000	34 169	https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_svetlyy/kvartiry/2-k_kvartira_439_m_11_et._739556777?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OilybU_ILSUNkbDhzOUNFUW5DIj9WB_-j8AAAA
6	Саратовская область, Татищево рп, ул. Шигаева, 18	53	1 500 000	28 302	https://saratov.cian.ru/sale/flat/312538622/
7	Саратовская область, Татищево рп, ул. Шигаева, 9	50	1 500 000	30 000	https://saratov.cian.ru/sale/flat/304918433/
8	Саратовская область, Татищево рп, ул. Шигаева, 4	68	2 800 000	41 176	https://saratov.cian.ru/sale/flat/314848469/

Таблица 10. Анализ рынка продажи земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
1	Саратовская обл., Татищевский р-н, Татищевское муниципальное образование, рп. Татищево, Свободная ул.	800	350 000	438	https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_svetlyy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_4480310906?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiJmbIZTRG1JQXBhbjBZM2piljt9iZjwHD8AAAA
2	Саратовская обл, Татищевский район, Татищевское муниципальное образование, р.п. Татищево, ул. Верхняя, д.18	840	360 000	429	https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_svetlyy/zemelnye_uchastki/uchastok_84_sot._izhs_4454392350?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiJmbIZTRG1JQXBhbjBZM2piljt9iZjwHD8AAAA
3	Саратовская обл., Татищевский р-н, Татищевское муниципальное образование, рп. Татищево, ул. Бударина	1 000	399 000	399	https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_svetlyy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_7433788052?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiJmbIZTRG1JQXBhbjBZM2piljt9iZjwHD8AAAA
4	Саратовская обл, Татищевский район, Татищевское муниципальное образование, р.п. Татищево, ул. Зеленая, д.15	701	270 000	385	https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_svetlyy/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_4328724553?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiJmbIZTRG1JQXBhbjBZM2piljt9iZjwHD8AAAA
5	Саратовская обл., Татищевский р-н, Татищевское муниципальное образование, рп. Татищево, Спортивная ул	620	550 000	887	https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_svetlyy/zemelnye_uchastki/uchastok_62_sot._izhs_7336476182?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiJmbIZTRG1JQXBhbjBZM2piljt9iZjwHD8AAAA
6	Саратовская обл., Татищевский р-н, Октябрьское муниципальное образование, с. Кувыка	1 600	400 000	250	https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_svetlyy/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._lichnoe_podsobnoe_hozyaystvo_lph_4175551942?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiJ2ZmVBZmZSOEozN3lMN2pHljt9-jXGMD8AAAA
7	Саратовская обл., Татищевский р-н, Идолгское муниципальное образование, с. Широкое, Советская ул., 7	1 500	240 000	160	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_4389618649?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiJNQTUM09JYlYyNUgzQ292liti9kaYLz8AAAA
8	Саратовская обл., муниципальное образование Саратов, с. Сторожевка	1 000	800 000	800	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_7402970206?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiI4Nm9RbVVHWWJQS3BpNWQ3liti9AqMfsT8AAAA

Выводы

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

Таблица 11. Диапазон цен квартир (частей жилого дома)

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
43-68	21 396	64 815	37 183

Таблица 12. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
620-1600	160	887	469

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 торгова и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 4 до 10 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 6 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: ИТОГИ 1 КВАРТАЛА 2025 ГОДА¹²

Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам I квартала 2025 года достиг 136 млрд рублей. Об этом «Стройгазете» сообщили в компании IBC Real Estate, добавив, что настоящее значение на 31% превышает результат за аналогичный период 2024 года и является одним из максимальных значений среди сопоставимых периодов за последние десять лет.

¹² Источник: <https://stroygaz.ru/news/commercial/investory-vlozhili-v-nedvizhimost-rossii-136-milliardov/>

Эксперты подсчитали, что за первые три месяца 2025 года была закрыта 41 сделка, при этом около половины в общем объеме вложений (48%) обеспечены проведением двух крупных транзакций в Москве – покупкой бизнес-центра AFI2B структурами Лукойла и приобретением здания Центрального Телеграфа Т-Банком.

В настоящее время на рынке инвестиций в недвижимость наблюдается некоторая поляризация – сделки разделяются на две категории – крупные уникальные с высоким чеком, либо спекулятивные (проблемные активы банков, дистресс-активы, продажа активов иностранных компаний).

«Текущая ситуация является продолжением тренда прошлого года, когда 47% объема вложений было сформировано 12 крупнейшими сделками с чеком выше 20 млрд рублей. В абсолютных значениях совокупный объем таких транзакций 2024 года составил около 600 млрд рублей, превысив практически все годовые показатели, за исключением 2023 года. При этом остальной объем был сформирован примерно 250 транзакциями», – поясняет руководитель департамента рынков капитала и инвестиций IBC Real Estate.

Структура инвестиций в недвижимость России в январе-марте 2025 года распределилась следующим образом. Лидером является офисная недвижимость – 53% вложений. В абсолютных значениях показатель достиг 73 млрд рублей, что в 4,5 раза превысило значение I квартала 2024 года и стало максимальным за всю историю наблюдений. Далее с равнозначными объемами следуют сегменты складской и жилой недвижимости – по 19% или 26 млрд рублей в абсолютных значениях каждый. На сегмент торговой, гостиничной недвижимости и МФК совокупно пришлось менее 10% инвестиций. Стоит отметить, что во всех сегментах, кроме офисного, в 1 квартале текущего года произошло снижение относительно аналогичного периода прошлого года.

Региональное распределение вложений в I квартале 2025 года осталось традиционным для рынка: на долю Московского региона пришлось 73% в общем объеме инвестиций, Санкт-Петербурга – 18%, на другие регионы страны пришлось суммарно 9%.

По прогнозам экспертов, объем инвестиций в недвижимость 2025 году составит 550-600 в целом по России, из которых 400-450 млрд рублей придется на Московский регион.

Ранее «Стройгазета» сообщала, что инвесторы вложили в недвижимость Петербурга 25 млрд рублей.

3.7. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет ресурсах: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>;
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2025, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024г.;
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2025, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2025 г.;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.;
- данные аналитического портала «СтатРиэлт», по состоянию на 01.04.2025 г.

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

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

На разброс цен земельных участков обычно влияют следующие факторы:

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

Наличие/отсутствие улучшений

Наличие/отсутствие улучшений на земельном участке может положительно или отрицательно влиять на итоговую рыночную стоимость земельного участка по сравнению с аналогичными незастроенными земельными участками. Если улучшение на земельном участке не 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 распространенные 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 введения поправочных коэффициентов.

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

Согласно данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2025, Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 13. Корректировка на имущественные права

под жилую застройку (ИЖС)	Объект-аналог
---------------------------	---------------

		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
Объект оценки	Собственность	1,00	1,15	1,26
	Долгосрочная аренда	0,87	1,00	1,10
	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,80	0,91	1,00

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Скидка на торг

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

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrlielt (<https://statrlielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>).

Таблица 14. Корректировка на торг

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по рф 2	По регионам 3		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,92	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,99	0,96	0,96	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС 4, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
4	ДНП 4 и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,91	0,84	0,85	0,84	0,81
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91

Разрешенное использование

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения.

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

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

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

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

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

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

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrliet (<https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>).

Таблица 15. Корректировка на разрешенное использование

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд,	2.1	0,19	0,59	0,38

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
	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 (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома , указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции ; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2	0,12	0,39	0,25

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 – 2025, Земельные участки. Часть 1», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

Таблица 16. 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	0,84	0,82	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,77
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54

Удаленность от водных и лесных объектов

Для земельных участков под ИЖС значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость. Применение данной корректировки проводилось на основании данных, указанных в «Справочник оценщика Недвижимости – 2025, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 17. Значение корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России, и границы доверительных интервалов

Земельные участки под жилую застройку		Объект-аналог	
		Рядом с такими объектами	На удалении от таких объектов
Объект оценки	Рядом с такими объектами	1,00	1,22
	На удалении от таких объектов	0,82	1,00

Площадь объекта

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

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

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 18. 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	0,722	-0,13	$K s = (S_o/S_a)^{-0,13}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,671	-0,15	$K s = (S_o/S_a)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,629	-0,18	$K s = (S_o/S_a)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,618	-0,21	$K s = (S_o/S_a)^{-0,21}$

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	0,649	-0,23	$K s = (S_o/S_a)^{-0,23}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,570	-0,29	$K s = (S_o/S_a)^{-0,29}$

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 Statrael (https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g).

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 Statrael (https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g).

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	0,78	0,97	0,90

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-01-04-2025g>).

Таблица 21 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
	При наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,20	1,13
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,03	1,10	1,06
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой , смежной с участком, либо собственной внутриместной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,07	1,27	1,16
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,11	1,33	1,21
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,12	1,09
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Наличие коммуникаций

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется 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-01-04-2025g>).

Таблица 22. 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 при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,20	1,13
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,26	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,27	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.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>

Таблица 23. Корректировка на торг

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по рф 2	По регионам 3		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,87	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,83	0,97	0,91	0,92	0,91	0,90
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,74	0,92	0,85	0,86	0,85	0,82
5	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
6	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,92	0,91	0,90
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,79	0,90	0,86	0,87	0,86	0,83
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нем зданиями, строениями и др. улучшениями	0,87	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,83	0,94	0,89	0,90	0,89	0,88

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 – 2025, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

Таблица 24. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,87	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,74	0,79
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,65	0,63	0,68
Прочие населенные пункты	0,57	0,53	0,60

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 – 2025, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.»

Таблица 25. 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	0,87	0,85	0,88

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 ($R^2=0,688$) выявило коэффициент торможения $n = -0,14$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

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

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>.

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 «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.»

Таблица 26. Значение корректировки на физическое состояние здания

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого дома в хорошем состоянии (нового дома)	0,82	0,76	0,89

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-01-04-2025g>.

Таблица 27. 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	1,09	1,15	1,12

Материал стен

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>.

Таблица 28. Значение корректировки на материал стен

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно каменные (частично - из легких блоков), с облицовкой или оштукатуренные)			1,00
2	Монолитные и сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, связи, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены наружные - монолитные, кирпичные или блочные, утепленные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,00	1,05	1,02
3	Облегченные здания	Фундамент — каменный. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,90	0,98	0,94
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные	0,69	0,82	0,75
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,59	0,79	0,69

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://statrile.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>

Таблица 29. 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)	0,98	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)	0,94	0,97	0,96
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	0,91	0,89
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)	0,90	0,95	0,93
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	0,91
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)	0,99	1,00	0,992
8	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,87	0,92	0,89

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://statrile.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>.

Таблица 30. 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 – 2025, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.»

Таблица 31. Значение корректировки на наличие хоз.построек.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома, на придомовой территории которого нет хозяйственных построек, к удельной цене такого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж и т.д.)	0,88	0,83	0,93

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:

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.»

Таблица 32. Значение корректировки на качество отделки

		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,17	1,27	1,45
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,08	1,24
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,79	0,92	1,00	1,15
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,69	0,81	0,87	1,00

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-01-04-2025g>.

Таблица 33. Значения корректировок на благоустройство

№	Оценка благоустройства	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)	1,09	1,15	1,12
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	0,90	0,97	0,94
4	Ухоженный сад, занимающий не менее половины общей площади земельного участка	Наличие плодоносящего благоустроенного сада (плодовые деревья, кустарники, виноградник) / их отсутствие	1,02	1,06	1,04

Обеспеченность земельным участком

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

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

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 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.

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

Обеспеченность земельным участком

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

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

3. 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.

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

5. 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 (земельный участок, квартиры на земельном участке) 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.

По итогам анализа рынка предложений можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м квартир «на земле» в Саратовской области и схожих по локации объектов.

Таблица 34. Диапазон цен квартир (частей жилого дома)

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
43-68	21 396	64 815	37 183

Источник: составлено Оценщиком

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»¹⁴.

Таблица 35. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
620-1600	160	887	469

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.

¹³ Источник информации: «Справочник оценщика Недвижимости – 2024, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024 г.

¹⁴ 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 разрешенность¹⁵

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 в нашем случае 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.

Физическая осуществимость

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

Земельный участок, площадью 255 +/- 6 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Саратовская область, р-н Татищевский, Татищевское муниципальное образование, рп Татищево, пер Садовый, д 4/1, с кадастровым номером: 64:34:200605:23, имеет хороший подъезд, на участок заведены коммуникации электроснабжение водопровод; канализация;

На участке размещена часть жилого дома (статус «квартиры»). Земельный участок имеет достаточную площадь для размещения и эксплуатации подобных объектов.

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

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

Максимальная эффективность

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

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

Законодательная разрешённость

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

Физическая осуществимость

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

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

Оценщик считает, что использование улучшений в текущем варианте является эффективным после проведения капитального ремонта и замены коммуникаций.

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 в ней.

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 (части жилого дома) после проведения капитального ремонта.

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.invest.ru>
<http://kupizemli.ru>
<http://www.kvmeter.ru>

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

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

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

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

5.2.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сайты агентств недвижимости:

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

<https://www.cian.ru>

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

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

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

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

Допущение:

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

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

В расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом не принимались элементы

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

Исходные данные для верификации

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

Обоснование выбора единицы сравнения

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

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

Можно выделить несколько основных критерий 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 Саратовской области, Оценщик отобрал 4 аналога, наиболее сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим параметрам, информацию по которым удалось подтвердить в телефонных опросах продавцов.

Обоснование выбора/отказа от использования в качестве аналога

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

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

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

Таблица 36. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Саратовская область, р-н Татищевский, Татищевское муниципальное образование, рп Татищево, пер Садовый, д 4/1	Саратовская обл., Татищевский р-н, Татищевское муниципальное образование, рп. Татищево, Свободная ул.	Саратовская обл, Татищевский район, Татищевское муниципальное образование, р.п. Татищево, ул. Верхняя, д.18	Саратовская обл., Татищевский р-н, Татищевское муниципальное образование, рп. Татищево, ул. Бударина	Саратовская обл, Татищевский район, Татищевское муниципальное образование, р.п. Татищево, ул. Зеленая, д.15
Кадастровый номер	64:34:200605:23	-	64:34:202002:10	-	64:34:202002:19
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Площадь земельного участка, кв. м	255	800	840	1000	701 ¹⁶
Ветхое строение	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования ¹⁷	Для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	Для индивидуального жилищного строительства	ИЖС	Для индивидуального жилищного строительства
Благоустройство	Не огорожен	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Коммуникации	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; газоснабжение: нет	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Источник информации	Данные предоставлены заказчиком	https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_svetlyy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_4480310906?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7c2x0OiJ4IjtzOjE2OiJmbGlZTRG1JQXBhbjBZM2piljt9iZjwHD8AAAA	https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_svetlyy/zemelnye_uchastki/uchastok_84_sot._izhs_4454392350?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7c2x0OiJ4IjtzOjE2OiJmbGlZTRG1JQXBhbjBZM2piljt9iZjwHD8AAAA	https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_svetlyy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_7433788052?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7c2x0OiJ4IjtzOjE2OiJmbGlZTRG1JQXBhbjBZM2piljt9iZjwHD8AAAA	https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_svetlyy/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_4328724553?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7c2x0OiJ4IjtzOjE2OiJmbGlZTRG1JQXBhbjBZM2piljt9iZjwHD8AAAA
Цена предложения, руб.	-	350 000	360 000	399 000	270 000

¹⁶ Согласно данным сайта НСПД¹⁷ Согласно Приказу «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» : разрешенное использование для ИЖС подразумевает: Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек. Для ведения личного подсобного хозяйства: Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных. Таким образом, в связи с вышесказанным, корректировка не применялась

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб. за кв. м	-	438	429	399	385
Дата предложения	20.06.2025	18.06.2025	31.05.2025	04.06.2025	03.06.2025
Комментарии	-	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, ври получены из объявления	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, ври получены из объявления	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, ври получены из объявления	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, ври получены из объявления

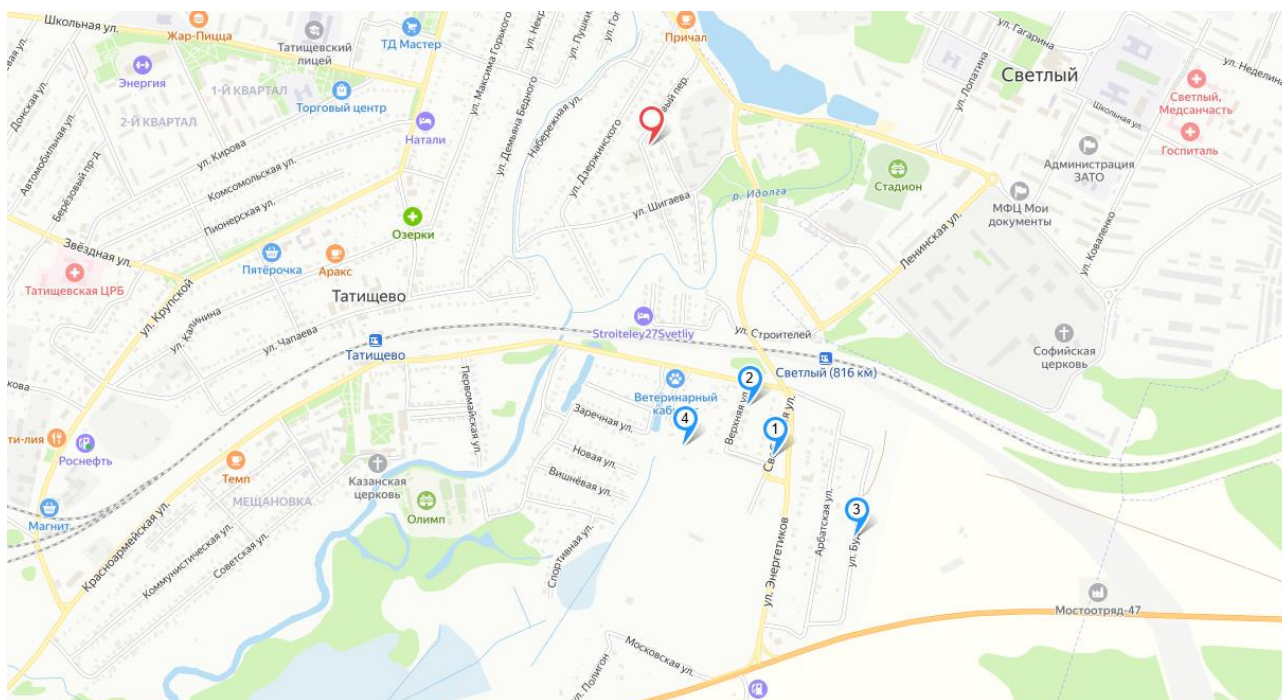


Рисунок 5. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Саратовской области (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

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

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

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

Скидка на торг

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

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>).

Таблица 37. Корректировка на торг

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по рф ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,92	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,99	0,96	0,96	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС¹, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
4	ДНП¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,91	0,84	0,85	0,84	0,81
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91

Коэффициент корректировки для объектов-аналогов №1-4 составляет 0,900, корректировка применяется по нижней границе так как рынок неактивный.

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 38. Корректировка на площадь

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
млн. человек	0,722	-0,13	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,13}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,671	-0,15	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,629	-0,18	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,618	-0,21	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,21}$

Таблица 39. Корректировка на площадь для разных категорий земельных участков

Категория земельного участка	R² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,649	-0,23	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,23}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,570	-0,29	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,29}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>).

Таблица 40. Расчет поправки на общую площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв. м	255,0	800,0	840,0	1 000,0	701,0
Уравнение зависимости	$y = (S_o/S_a)^{-0,21}$				
Корректировка на площадь	-	1,271	1,284	1,332	1,237

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-01-04-2025g>).

Таблица 41. 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 при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,20	1,13
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,26	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,27	1,14

Таблица 42. Расчет поправки на наличие коммуникаций

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие коммуникаций	электрообеспечение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; газоснабжение: нет;	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Коэффициент корректировки	1,072 =1,03*1,02*1,02	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на наличие коммуникаций	-	1,072	1,072	1,072	1,072

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 43. 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.	-	350 000	360 000	399 000	270 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	438	429	399	385
Корректировка на имущественные права					
Вид передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	438	429	399	385
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	-	438	429	399	385
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	-	438	429	399	385
Корректировка на условия рынка					
Дата предложения	20.06.2025	18.06.2025	31.05.2025	04.06.2025	03.06.2025
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	438	429	399	385
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,900	0,900	0,900	0,900
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	394	386	359	347
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 индивидуального жилищного строительства	ИЖС	Для индивидуального жилищного строительства
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	394	386	359	347
Характеристики месторасположения объекта					
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	394	386	359	347
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	394	386	359	347
Корректировка на различие физических характеристик					
Площадь, кв. м	255,0	800,0	840,0	1 000,0	701,0
Корректировка на площадь	-	1,271	1,284	1,332	1,237
Ветхие строение	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Наличие улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Благоустройство	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Коммуникации	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; газоснабжение: нет	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на коммуникации	-	1,072	1,072	1,072	1,072
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	537	532	512	460
Коэффициент вариации	7%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – до 10%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,2558	0,2442	0,2209	0,2791
Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м	509				
Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м	255,0				
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	129 795				
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается (округленно)	130 000				

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Земельного участка площадью 255 +/- 6 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Саратовская область, р-н Татищевский, рп Татищево, пер Садовый, д 4, кв 1, с кадастровым номером: 64:34:200605:23, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 20.06.2025 округленно составляет¹⁸:

130 000 (Сто тридцать тысяч) рублей, НДС не облагается

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

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

Исходные данные для верификации

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

Обоснование выбора единицы сравнения

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

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

Формирование репрезентативной выборки

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

Анализируя рынок жилой недвижимости в Саратовской области, Оценщик отобрал 3 аналога, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, информацию по которым удалось подтвердить в телефонных опросах продавцов.

Обоснование выбора/отказа от использования в качестве аналога

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

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

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

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

Таблица 44. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта				
Местоположение	Саратовская область, р-н Татищевский, рп Татищево, пер Садовый, д 4, кв 1	Саратовская обл., Татищевский р-н, Татищевское муниципальное образование, рп. Татищево, ул. Шигаева	Саратовская обл., Татищевский р-н, Татищевское муниципальное образование, рп. Татищево, ул. Чапаева, 64	Саратовская область, Татищево рп, ул. Шигаева
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Кадастровый номер здания	64:34:200213:5378	-	64:34:200213:1450	-
Кадастровый номер земельного участка	64:34:200605:23	-	64:34:200477:49	-
Состав передаваемых прав на объект				
Вид права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	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	63,50	60	44,4	53,5
Площадь земельного участка, кв. м	255	300	277	200
Коэффициент обеспеченности ЗУ	0,2490	0,2000	0,160	0,2675
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное по верхней границе, так как проводились работы по капитальному ремонту	Удовлетворительное по нижней границе, так как износ больше чем у объекта оценки	Удовлетворительное
Материал стен	Облегченные	Кирпич	Брус	Кирпич
Наличие коммуникаций	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; газоснабжение: нет; отопление: есть (электрическое)	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: нет; газоснабжение: есть; отопление: есть; (газовое)	электроснабжение: есть; водопровод: есть (на участке); канализация: нет; газоснабжение: есть; отопление: есть; (газовое)	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; газоснабжение: есть; отопление: есть; (газовое)
Качество отделки	Требуется капитальный ремонт	Типовой ремонт	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта
Экономические характеристики				
Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Текущее использование	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Прочие характеристики				
Наличие мебели	Отсутствует	нет	нет	нет
Благоустройство	Неблагоустроен по верхней границе (огорожен забором)	Неблагоустроен по верхней границе (огорожен забором)	Неблагоустроен по верхней границе (огорожен забором)	Неблагоустроен по верхней границе (огорожен забором)

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Другие характеристики, влияющие на стоимость ²⁰	Хоз. постройки отсутствуют	Хоз. постройки присутствуют	Хоз. постройки отсутствуют	Хоз. постройки отсутствуют
Стоимостные характеристики				
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	2 750 000	950 000	1 700 000
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	45 833	21 396	31 776
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации				
Дата предложения	Данные, предоставленные Заказчиком	15.06.2025	06.06.2025	25.05.2025
Контактная информация		89325089453	89230663499	89873706088
Источник информации		https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_svetlyy/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_60_m_na_uchastke_3_sot._4438396350?context=H4slA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiJ1RkhEV0NlVko4YzRSMHICliti9AaKOpD8AA	https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_svetlyy/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_444_m_na_uchastke_3_sot._7406273220?context=H4slA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiJxQ2VhTHNmNDd2dTBKR1diljti9Pf1WNj8AA	https://saratov.cian.ru/sale/suburban/315158446/
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров		В ходе общения было уточнено: площадь здания, земельного участка, материал стен, наличие коммуникаций, хозяйственные постройки отсутствуют	В ходе общения было уточнено: площадь здания, земельного участка, материал стен, наличие коммуникаций, хозяйственные постройки на участке	В ходе общения было уточнено: площадь здания, земельного участка, материал стен, наличие коммуникаций, хозяйственные постройки на участке

²⁰ Информация уточнена в результате телефонных переговоров

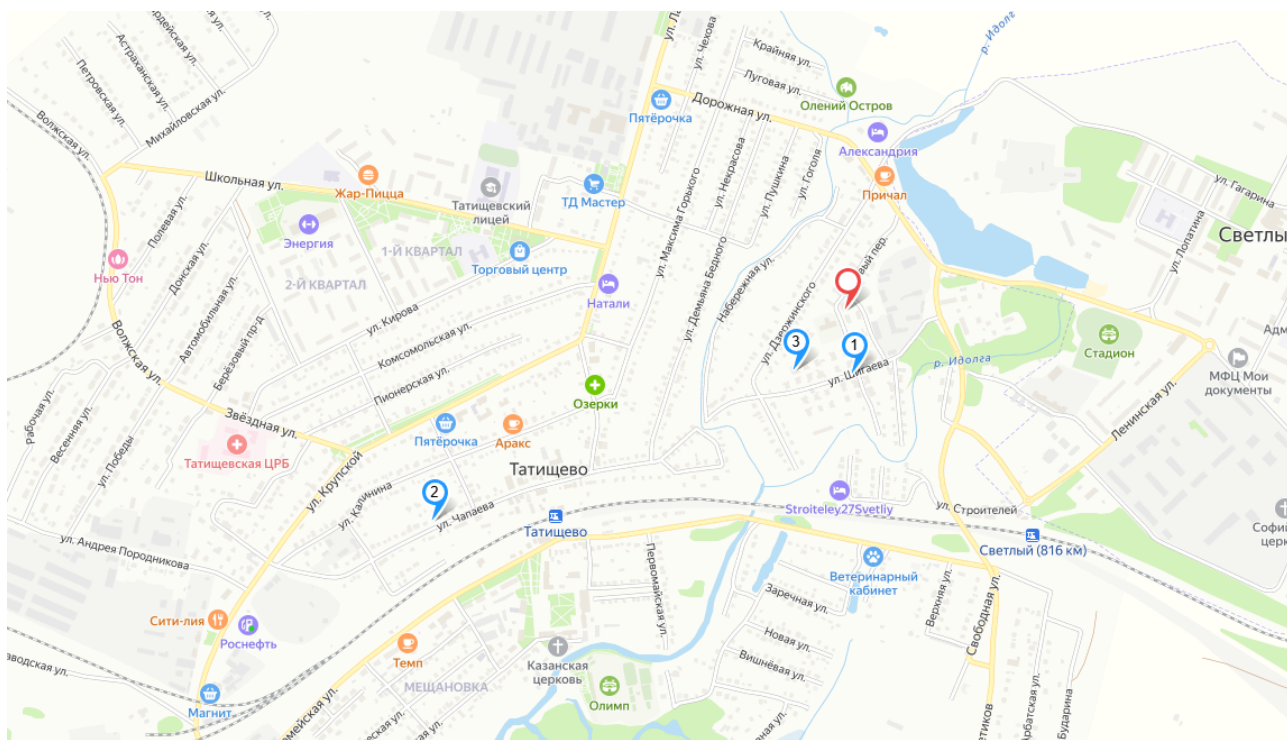


Рисунок 6. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Саратовской области (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

- Поправка на торг;
- Общая площадь;
- Физическое состояние здания;
- Материал стен;
- Наличие типовых хозяйственных построек;
- Качество отделки;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Обеспеченность земельным участком.

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

- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Благоустройство участка;
- Наружная (внешняя) отделка фасадов дома;
- Условия рынка;
- Наличие мебели;
- Удаленность от водных и лесных объектов;

Скидка на торг

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>

Таблица 45. Корректировка на торговлю

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по рф 2	По регионам 3		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,87	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,83	0,97	0,91	0,92	0,91	0,90
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,74	0,92	0,85	0,86	0,85	0,82
5	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
6	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,92	0,91	0,90
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,79	0,90	0,86	0,87	0,86	0,83
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,87	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,83	0,94	0,89	0,90	0,89	0,88

Коэффициент корректировки для неактивного рынка составляет **0,90**.

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 (приведённой) 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 ($R^2=0,688$) выявило коэффициент торможения $n = -0,14$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

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

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>.

Таблица 46. Расчет поправки на общую площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	63,50	60	44,4	53,5
Формула	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,14}$			
Коэффициент корректировки	-	0,992	0,951	0,976

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 «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка

недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.»

Таблица 47. Значение корректировки на физическое состояние здания

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого дома в хорошем состоянии (нового дома)	0,82	0,76	0,89

Таблица 48. Расчет поправки на физическое состояние здания

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное по верхней границе так как проводились капитальные ремонтные работы	Удовлетворительное по нижней границе так как износ больше чем у объекта оценки	Удовлетворительное
Коэффициент корректировки	-	0,921 =0,82/0,89	1,079 =0,82/0,76	1,00

Материал стен

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>.

Таблица 49. Значение корректировки на материал стен

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно каменные (частично - из легких блоков), с облицовкой или оштукатуренные			1,00
2	Монолитные и сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, связи, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены наружные - монолитные, кирпичные или блочные, утепленные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,00	1,05	1,02
3	Облегченные здания	Фундамент — каменный. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,90	0,98	0,94
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные	0,69	0,82	0,75
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,59	0,79	0,69

Таблица 50. Расчет поправки на материал стен

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
материал стен	Облегченные	Кирпич	Брус	Кирпич
Коэффициент корректировки	-	0,940 =0,94/1	1,253 =0,94/0,75	0,940 =0,94/1

Наличие хозяйстроек

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 – 2025, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.»

Таблица 51. Значение корректировки на наличие хоз.построек.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома, на придомовой территории которого нет хозяйственных построек, к удельной цене такого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж и т.д.)	0,88	0,83	0,93

Таблица 52. Расчет поправки на наличие хоз.построек

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
наличие хоз.построек	Хоз. постройки отсутствуют	Хоз.постройки присутствуют	Хоз.постройки отсутствуют	Хоз.постройки отсутствуют
Коэффициент корректировки	-	0,880	1,000	1,000

Качество отделки

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.»

Таблица 53. Значение корректировки на качество отделки

2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,17	1,27	1,45
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,08	1,24
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,79	0,92	1,00	1,15
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,69	0,81	0,87	1,00

Таблица 54. Расчет поправки на наличие хоз.построек

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Качество отделки	Требуется капитальный ремонт	Типовой ремонт	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта
Коэффициент корректировки	-	0,81	0,87	0,87

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-01-04-2025g>

Таблица 55. 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)	0,98	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 водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,94	0,97	0,96
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	0,91	0,89
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)	0,90	0,95	0,93
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	0,91
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)	0,99	1,00	0,992
8	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,87	0,92	0,89

Таблица 56. Расчет поправки на наличие инженерных коммуникаций

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
наличие инженерных коммуникаций	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; газоснабжение: нет; отопление: есть (электрическое)	электроснабжение: есть; водопровод: нет; канализация: нет; газоснабжение: есть; отопление: есть; (газовое)	электроснабжение: есть; водопровод: есть (на участке); канализация: нет; газоснабжение: есть; отопление: есть; (газовое)	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; газоснабжение: есть; отопление: есть; (газовое)
	1,205 =1/0,96*1/0,95*1/0,91	1,183 =1/0,95*1/0,89	1,219 =1/0,95*1/0,89*1/0,97	1,232 =1/0,96*1/0,95*1/0,89
Коэффициент корректировки	-	1,019	0,989	0,978

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:

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

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

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

Величина V - отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

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

Таблица 57. Расчет поправки на обеспеченность земельным участком

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь зу, кв. м	255	300	277	200
Площадь зданий, кв. м	63,5	60	44,4	53,5
Отношение площади земельного участка к площади зданий и сооружений	4,02	5,00	6,24	3,74
Отклонение	-	-0,98	-2,22	0,28
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв. м	509			
Корректировка, руб./кв. м	-	-499	-1 130	143

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 58. Расчет рыночной стоимости единого объекта

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м	-	45 833	21 396	31 776
Корректировка на имущественные права				
Вид права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
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
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	45 833	21 396	31 776
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	-	45 833	21 396	31 776
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	-	53 623	40 685	50 847
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	20.06.2025	15.06.2025	06.06.2025	25.05.2025
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	41 250	19 256	28 598
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Назначение объекта	Жилое	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	41 250	19 256	28 598
Характеристики месторасположения объекта				
Местоположение	Саратовская область, р-н Татищевский, рп Татищево, пер Садовый, д 4, кв 1	Саратовская обл., Татищевский р-н, Татищевское муниципальное образование, рп. Татищево, ул. Шигаева	Саратовская обл., Татищевский р-н, Татищевское муниципальное образование, рп. Татищево, ул. Чапаева, 64	Саратовская область, Татищево рп, ул. Шигаева
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	41 250	19 256	28 598
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	63,50	60	44,4	53,5
Коэффициент корректировки	-	0,992	0,951	0,976
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное по верхней границе так как проводились капитальные ремонтные работы	Удовлетворительное по нижней границе так как износ больше чем у объекта оценки	Удовлетворительное
Коэффициент корректировки	-	0,921	1,079	1,000
Материал стен	Облегченные	Кирпич	Брус	Кирпич

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коэффициент корректировки	-	0,940	1,253	0,940
Наличие коммуникаций	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; газоснабжение: нет; отопление: есть (электрическое)	электроснабжение: есть; водопровод: нет; канализация: нет; газоснабжение: есть; отопление: есть; (газовое)	электроснабжение: есть; водопровод: есть (на участке); канализация: нет; газоснабжение: есть; отопление: есть; (газовое)	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; газоснабжение: есть; отопление: есть; (газовое)
Коэффициент корректировки	-	1,019	0,989	0,978
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Хоз. постройки отсутствуют	Хоз.постройки присутствуют	Хоз.постройки отсутствуют	Хоз.постройки отсутствуют
Коэффициент корректировки	-	0,880	1,000	1,000
Наличие мебели	Отсутствует	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Благоустройство территории	Неблагоустроен по верхней границе (огорожен забором)	Неблагоустроен по верхней границе (огорожен забором)	Неблагоустроен по верхней границе (огорожен забором)	Неблагоустроен по верхней границе (огорожен забором)
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Качество отделки	Требуется капитальный ремонт	Типовой ремонт	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта
Коэффициент корректировки	-	0,810	0,870	0,870
Площадь земельного участка, кв. м	255	300	277	200
Коэффициент корректировки	-	-499	-1 130	143
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	25 232	20 173	22 467
Коэффициент вариации	11%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – от 10% до 20%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета		
Удельный вес аналога	-	0,271	0,237	0,492
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м				22 673
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается (округленно)				1 440 000
Стоимость улучшений земельного участка, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается				1 310 000

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Единого объекта (квартиры с кадастровым (условным) номером 64:34:200213:5378 и Земельного участка с кадастровым номером: 64:34:200605:23) расположенного по адресу: Саратовская область, р-н Татищевский, рп Татищево, пер Садовый, д 4, кв 1, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 20.06.2025 округленно составляет²¹:

1 440 000 (Один миллион четыреста сорок тысяч) рублей, НДС не облагается

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

5.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 59. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для жилого дома

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Квартира, назначение: жилое, площадью 63,5 кв.м, этаж расположения №1, расположенная по адресу: Саратовская область, р-н Татищевский, рп Татищево, пер Садовый, д 4, кв 1, с кадастровым номером: 64:34:200213:5378	Не применялся	1 310 000	Не применялся

Таблица 60. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для земельного участка

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок, площадью 255 +/- 6 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Саратовская область, р-н Татищевский, Татищевское муниципальное образование, рп Татищево, пер Садовый, д 4/1, с кадастровым номером: 64:34:200605:23	Не применялся	130 000	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 61. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости единого объекта

Единый объект недвижимости		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	1 440 000	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	1 440 000	

Таблица 62. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости жилого дома

Квартира, назначение: жилое, площадью 63,5 кв.м, этаж расположения №1, расположенная по адресу: Саратовская область, р-н Татищевский, рп Татищево, пер Садовый, д 4, кв 1, с кадастровым номером: 64:34:200213:5378		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	1 310 000	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	1 310 000	

Таблица 63. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка

Земельный участок, площадью 255 +/- 6 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Саратовская область, р-н Татищевский, Татищевское муниципальное образование, рп Татищево, пер Садовый, д 4/1, с кадастровым номером: 64:34:200605:23		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	130 000	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	130 000	

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

Таблица 64. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	1 440 000 (Один миллион четыреста сорок тысяч) рублей
в том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 255 +/- 6 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Саратовская область, р-н Татищевский, Татищевское муниципальное образование, рп Татищево, пер Садовый, д 4/1, с кадастровым номером: 64:34:200605:23	130 000 (Сто тридцать тысяч) рублей
Квартира, назначение: жилое, площадью 63,5 кв.м, этаж расположения №1, расположенная по адресу: Саратовская область, р-н Татищевский, рп Татищево, пер Садовый, д 4, кв 1, с кадастровым номером: 64:34:200213:5378	1 310 000 (Один миллион триста десять тысяч) рублей

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

7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Таблица 65. Шкала ликвидности²³

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

Таблица 66. Сроки экспозиции загородной недвижимости²⁴

№	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 100 кв.м. с земельным участком	4	10	6	5	6	8
2	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	4	12	7	6	7	9
3	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	5	21	10	8	10	13
4	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	11	39	21	17	21	28
5	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	3	9	5	4	5	7
6	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	4	11	6	5	6	8
7	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	6	25	14	11	14	19
8	Садовый участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	2	10	6	5	6	8
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	2	14	6	5	6	8

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 4 до 10 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 6 месяцев

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

²⁴ <https://statrilt.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 **1 440 000 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 **6 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** $t_d = t_r - t_f = 6 - 1 = 5 \text{ месяцев} = 0,416 \text{ года}$.
- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки** дисконта i , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, что составляет 20,0% (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:

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

$$k_L = \frac{0,85}{\left(1 + \frac{0,200}{12}\right)^{0,416 \cdot 12}} = 0,78$$

- 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 :

$$1\,440\,000 \times 0,78 = 1\,132\,200$$

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

1 123 000 (Один миллион сто двадцать три тысячи) рублей

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 67. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки²⁵:

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	1 440 000 (Один миллион четыреста сорок тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость, руб.	1 123 000 (Один миллион сто двадцать три тысячи) рублей
В том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 255 +/- 6 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Саратовская область, р-н Татищевский, Татищевское муниципальное образование, рп Татищево, пер Садовый, д 4/1, с кадастровым номером: 64:34:200605:23	130 000 (Сто тридцать тысяч) рублей
Квартира, назначение: жилое, площадью 63,5 кв.м, этаж расположения №1, расположенная по адресу: Саратовская область, р-н Татищевский, рп Татищево, пер Садовый, д 4, кв 1, с кадастровым номером: 64:34:200213:5378	1 310 000 (Один миллион триста десять тысяч) рублей

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

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

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

О.В. Ходаева

Оценку выполнил, и подготовил отчёт оценщик

Е.А. Прокопенко

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

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действ. ред.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г., с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СФСО».
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
- Болдырев В.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1998.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. проф. В.М. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Сивец С.А., Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости: Учебно-практическое пособие для оценщиков. Запорожье: Полиграф, 2003. 220 с.
- Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: Радио и связь, 1993.
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2025, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2025 г.;
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2025, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2025 г.;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 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.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25740405

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Саратовской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.01.2025, поступившего на рассмотрение 30.01.2025, 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: 2	Всего листов выписки: 4
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25740405			
Кадастровый номер:	64:34:200213:5378		
Номер кадастрового квартала:	64:34:200213		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 1862; Условный номер 64-64-21/021/2013-459		
Местоположение:	Саратовская область, р-н Татищевский, рп Татищево, пер Садовый, д 4, кв 1		
Площадь:	63,5		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	1362066,74		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	64:34:200213:2356		
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: 01.01.1700		


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F8BDC181A023864997F1E2578E9B50
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25740405			
Кадастровый номер:		64:34:200213:5378	
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 разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа); 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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E257B8E7B50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25740405			
Кадастровый номер:		64:34:200213:5378	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Миронова Екатерина Алимгомедовна,
	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	Собственность 64:34:200213:5378-64/085/2022-4 05.07.2022 13:55:41
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:		05.07.2022 13:55:41
	номер государственной регистрации:		64:34:200213:5378-64/085/2022-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.07.2022 204 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, выдан 02.07.2022
	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: 009F0BDC181A023B64597F1E257B8E7B50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 4		
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25740405		
Кадастровый номер:		64:34:200213:5378
	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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E257B0E7B50 Выходной: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25740264

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Саратовской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 30.01.2025, поступившего на рассмотрение 30.01.2025, 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: 12
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25740264			
Кадастровый номер:	64:34:200605:23		
Номер кадастрового квартала:	64:34:200605		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.10.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Саратовская область, р-н Татищевский, Татищевское муниципальное образование, рп Татищево, пер Садовый, д 4/1		
Площадь:	255 +/- 6		
Кадастровая стоимость, руб.:	89533.16		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства		
Сведения о кадастровом инженере:	Воробьев Виктор Александрович,		
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, игровой зоны:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2578E6F850
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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: 12
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25740264			
Кадастровый номер:	64:34:200605:23		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленым поясом, 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 наемного дома социального использования или наемного 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:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): земли общего пользования. Сведения об		
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEBF50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		инициалы, фамилия	

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25740264			
Кадастровый номер:	64:34:200605:23		
Получатель выписки:	ограничения 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 18.08.2015; реквизиты документа-основания: постановление "Об утверждении Правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт" от 26.03.1984 № №255 выдан: Совет Министров СССР		
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEBF50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		инициалы, фамилия	

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

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25740264			
Кадастровый номер:		64:34:200605:23	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Миронова Екатерина Алимагомедовна,
	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	Собственность 64:34:200605:23-64/085/2022-4 05.07.2022 13:55:41
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:		05.07.2022 13:55:41
	номер государственной регистрации:		64:34:200605:23-64/085/2022-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.07.2022 204 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, выдан 02.07.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2578BEF850 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25740264			
Кадастровый номер:		64:34:200605:23	
	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

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2578BEF850 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

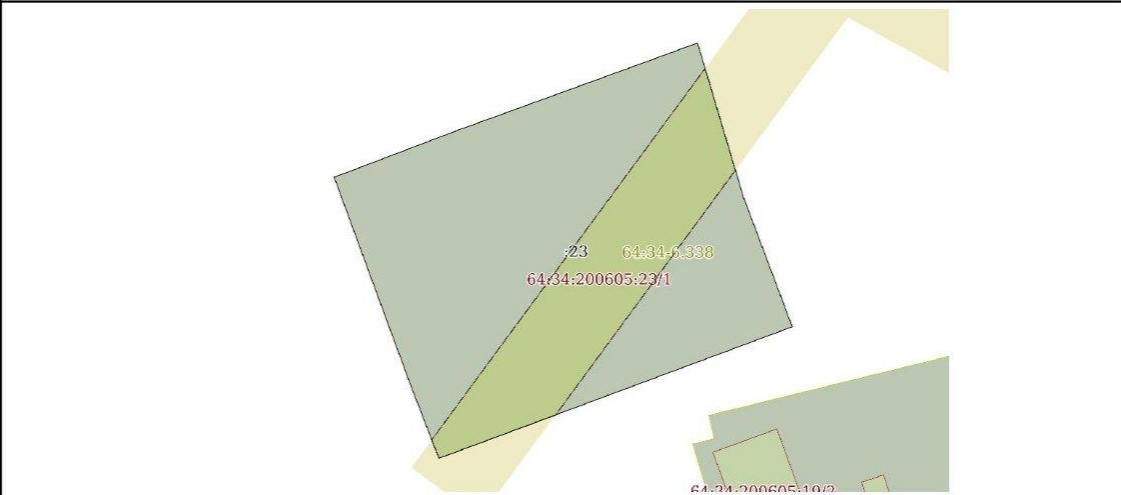
Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25740264			
Кадастровый номер:		64:34:200605:23	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2578BEB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 7

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: 12
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25740264			
Кадастровый номер:		64:34:200605:23	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2578BEB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	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: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25740264			
Кадастровый номер:		64:34:200605:23	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	69°10.7'	6.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	70°2.3'	9.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	69°55.5'	3.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	163°22.8'	7.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	159°21.1'	6.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	249°36.1'	17.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	338°48.7'	3.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	340°38.5'	0.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	339°39.7'	2.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.1	339°49.3'	7.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 006F0BDC181A023B64597F1E257B0E7B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	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: 12
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25740264			
Кадастровый номер:		64:34:200605:23	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-64, зона 2				
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	512586.58	2269392.81	Закрепление отсутствует	0.1
2	512588.74	2269398.49	Закрепление отсутствует	0.1
3	512591.82	2269406.97	Закрепление отсутствует	0.1
4	512592.92	2269409.98	Закрепление отсутствует	0.1
5	512585.65	2269412.15	Закрепление отсутствует	0.1
6	512579.52	2269414.46	Закрепление отсутствует	0.1
7	512573.31	2269397.76	Закрепление отсутствует	0.1
8	512576.87	2269396.38	Закрепление отсутствует	0.1
9	512577.24	2269396.25	Закрепление отсутствует	0.1
10	512579.56	2269395.39	Закрепление отсутствует	0.1
1	512586.58	2269392.81	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 006F0BDC181A023B64597F1E257B0E7B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	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: 12
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25740264			
Кадастровый номер:		64:34:200605:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 64:34:200605:23/1	
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	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
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25740264		
Кадастровый номер:		64:34:200605:23
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
64:34:200605:23/1	75	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "Об утверждении Правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт" от 26.03.1984 № №255 выдан: Совет Министров СССР; Содержание ограничения (обременения): Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер границы: 64.34.2.64

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	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: 12	
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25740264				
Кадастровый номер:			64:34:200605:23	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 64:34:200605:23/1				
Система координат МСК-64, зона 2				
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	512574.18	2269397.42	-	-
2	512573.31	2269397.76	Закрепление отсутствует	0.1
3	512575.35	2269403.27		
4	512586.91	2269411.77		
5	512591.72	2269410.34		
1	512574.18	2269397.42		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2578BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

11.3. КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объект аналог № 1 для оцениваемого земельного участка

The screenshot shows a web browser window with multiple tabs. The active tab displays an Avito advertisement for a land plot (Участок 8 сот. (ИЖС)). The price is listed as 350 000 Р. The ad includes a photo of the plot, location details (Саратовская обл., Татищевский р-н), and a description. A temporary number overlay is present in the center of the page.

Участок 8 сот. (ИЖС)

350 000 Р

43 750 Р за сотку

Купи до 100% на транспорт (Подробнее)

Позвонить номеру

Написать

Хочу посмотреть

Оставьте в поле ниже номер телефона

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё просматривает

Хотят купить

Когда можно посмотреть?

Здравствуйте! Заинтересован

Салли

Частное лицо

На Авто с апреля 2024

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 8 сот.

Расстояние до центра города: 2 км

Расположение

Саратовская обл., Татищевский р-н, Татищевское муниципальное образование, рп. Татищево, Свободная ул.

Показать карту

Описание

Продам земельный участок 8 соток. земля ровная, чистая, убирать ничего не надо ОТ ДОРОГИ 150 метров. возможен обмен на автомобиль.

№ 4480310906 - 18 июня в 11:38 - 502 просмотра (+4 сегодня)

Пожокие объявления

Сообщения

Временный номер: 8 939 408-23-87

Он защищает продавца от нежелательных звонков. Не сохраняйте его: скоро телефон заменится на другой. Автор объявления не получит смс и сообщения в мессенджерах на этот номер, но вы можете написать ему на Авто. [Подробнее](#)

Салли

Частное лицо

На Авто с апреля 2024

Правила безопасных сделок

- Общайтесь на Авто, не уходите в другие мессенджеры
- Храните в тайне свою почту, паспорт и код с карты
- Не отправляйте предоплату, если не уверены в продавце
- Никому не говорите коды из смс и пуш-уведомлений
- Игнорируйте ссылки на оплату, которые присылает собеседник

[Подробнее](#)

Модуль бронирования для отелей

Срочно увеличиваем прямые брони до 30%

[Подробнее](#)

Вилочные погрузчики в наличии

Более 10 марок! Расширенная гарантия!

[Подробнее](#)

Объект аналог № 2 для оцениваемого земельного участка

Участок 8,4 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

360 000 Р

42 857 Р за сотку

Кэшбек до 100% на транспорт

Попросить телефон

Написать

Хочу посмотреть

Оставить заявку на просмотр

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш процент?

Товар уместен?

Когда можно посмотреть?

Здравствуйте! Заинтересован...

Сергей

Агентство

На Авито с августа 2011

Документы проверены

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Светлана

Об участке

Площадь: 8,4 сот.

Расстояние до центра города: 2 км

Расположение

Саратовская обл., Татищевский р-н, Татищевское муниципальное образование, рп. Татищево

Показать карту

Описание

Земельный участок (ИЖС) под строительство дома, дачи, площадь 8,4 сотки, в стратегически развивающемся районном поселке Татищево, по ул. Веренин, д. 18 (район военкомата) в 30 мин езды от центра Саратова. Остановка

Временный номер: 8 932 508-61-78

Он защищает вас от мошенничества. Не сообщайте его. Скоро телефон изменится на другой. Компания не получит смс и сообщения в мессенджерах на этот номер, но вы можете написать ей на Авито. Подробнее

Сергей

Агентство

На Авито с августа 2011

Документы проверены

Контактное лицо: Светлана

Попросить телефон

Правила безопасных сделок

Общайтесь на Авито, не уходите в другие мессенджеры

Храните в тайне свою почту, паспорт и код с карты

Не отправляйте предоплату, если не уверены в продавце

Никому не говорите код из смс-уведомлений

Используйте ссылки на оплату, которые присылает собеседник

Подробнее

Вилочные погрузчики в наличии

Более 10 марок! Расширенная гарантия!

Подробнее

Система управления для отелей

Увеличиваем прибыль брони и снижаем затраты

Сообщения

[illegible]

[illegible]

Проект N11-2501 X Купить земельный X Оценка | Констру X Садовый переу X Участок 8 сот. (1 X Участок 8.4 сот. X Участок 10 сот. (1 X Участок 7 сот. (1 X дддддд - По X

avito.ru/saratovskaya_oblast_everby/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_1sh_4328724553?context=H4iAAAAA..._нЕ_АМD_YToyOztzQjEzOibzZnbfBvayW9uXRS5pOjATczovOj4jzOjE2OibzZTRG1XQXhbyBZ... X Завершить обновление X

YouTube X Отчеты | Констру X Статист X Яндекс.Карты X Найдём Доминант... X Ренталмобильности X РесурсАналитика X ИРНАналитика X СписокОбъектовL... X Оценка | Констру X Ситуация | CRM.OC... X согласование цпг X https://docs.google... X



270 000 Р
38 571 Р за сотку

Позвонить телефону X Заказать X

Хочу посмотреть
Оставьте в чате заявку на просмотр

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? X Торг уместен? X
Когда можно посмотреть? X
Здравствуйте! Заинтересован...

Вероника
Частное лицо
На сайте с октября 2014
Зачислено: -10 и более ОД

8 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Система управления для отелей
Увеличиваем приток брони и снижаем затраты
Подробнее

Вилочные погрузчики в наличии
Более 10 марок! Расширенная гарантия!
Подробнее

Об участке
Площадь: 7 сот. Расстояние до центра города: 2 км

Расположение
Саратовская обл., Татищевский р-н, Татищевское муниципальное образование, рп. Татищево
Показать карту

Описание
Продается земельный участок (ИЖС), площадью 7 соток, участок квадратный, светло-желтоватая вода, проходит по границе участка свет твж, газопровод по границе участка, территорияльно рядом началось строительство посёлка, в 10 минутах остановка электрички, автобус на Саратов ходит по расписанию до Саратова на автомобиле около 40 минут. Подходит под программу "Сельская ипотека" для строительства жилого дома (под 3%). Подходит как под индивидуальное строительство, так и для коммерческих целей! Собственник.

ИП 4328724553 - 3 июня в 13:11 - 1128 просмотров (с 3 сотами) X Показать фото

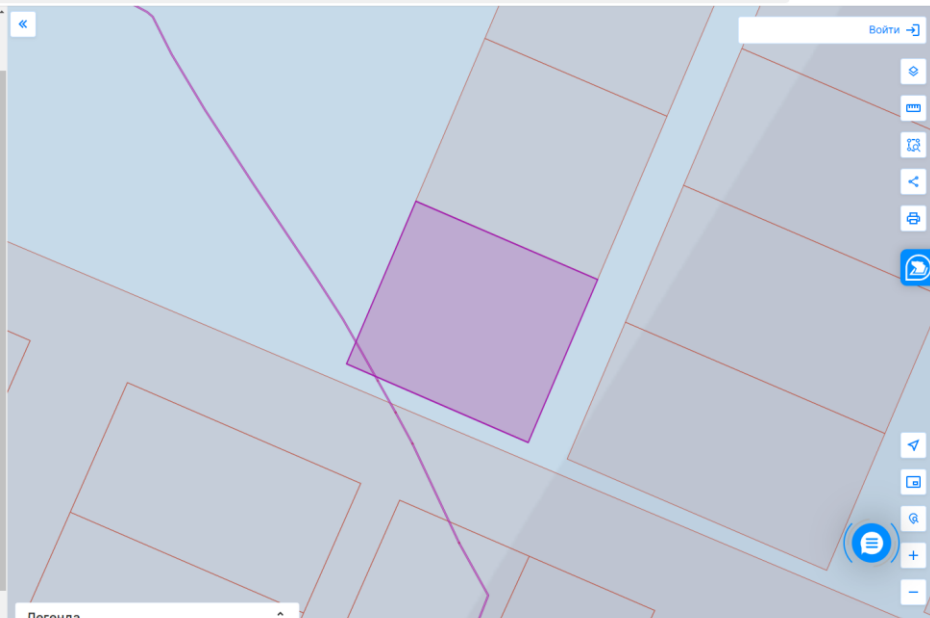
Похожие объявления

НСПД | Геоинформационный портал

Земельный участок: 64:34:202002:19

Информация X Сервисы X Объекты X Части ЗУ X Сост X

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	24.12.2012
Кадастровый номер	64:34:202002:19
Кадастровый квартал	64:34:202002
Адрес	Саратовская обл., Татищевский район, Татищевское муниципальное образование, р.п. Татищево, ул. Зеленая, д.15 Свернуть
Площадь уточненная	701 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	246 128,41 руб.
Удельный показатель	351,11 руб./кв. м



Легенда

НСПД 2025 © 5 м

Объект аналог № 1 для оцениваемых улучшений

Дом 60 м² на участке 3 сот.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



6 фото

1 видео

О доме

Количество комнат: 3
Площадь дома: 60 м²
Площадь участка: 3 сот.
Этажей в доме: 1
Для отделки: Ваня или санузел
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Год постройки: 1990
Материал стен: кирпич
Санузел: на улице
Ремонт: евро
Электричество: есть

Отопление: газовое
Водоснабжение: центральное
Газ: в доме
Канализация: выгребная яма
Интернет и ТВ: телевидение
Парковка: парковочное место
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Расстояние до центра города: 2 км

2 750 000 Р

45 833 Р за м²

История цены

Выпущено от 39 611 Р/мес:
[Посмотреть аналоги](#)

Ипотека: [Ипотека](#)
Кэшбек до 100% на транспорт
[Подробнее](#)

8 932 508-94-53

Написать сообщение
Отвечает за недвижимость/заказ

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть ипотека? [Сайт продавца?](#)

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Здравствуйте! Можем подарок.

Частное лицо
На Авито с декабря 2017
Звонили - 12,6 тысяч СД

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Вилочные погрузчики в наличии

Более 10 марок! Расширенная гарантия!

[Подробнее](#)

1-й ДОНСКОЙ

КВАРТАЛ С СОБСТВЕННОЙ НАВЕРЕЖНОЙ

Аrs-estate
2-х квартира, 43,2 м²... 2 800 000 Р
Здравствуйте! В доме четыре н...

О доме

Количество комнат: 3
Площадь дома: 60 м²
Площадь участка: 3 сот.
Этажей в доме: 1
Для отделки: Ваня или санузел
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Год постройки: 1990
Материал стен: кирпич
Санузел: на улице
Ремонт: евро
Электричество: есть

Отопление: газовое
Водоснабжение: центральное
Газ: в доме
Канализация: выгребная яма
Интернет и ТВ: телевидение
Парковка: парковочное место
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Расстояние до центра города: 2 км

Расположение

Саратовская обл., Татищевский р-н, Татищевское муниципальное образование, рп. Татищевое, ул. Шигаева

[Показать карту](#)

Описание

-Продажа от ЖОЗЯИНА! Один собственник! Документы в полном порядке, быстрый выход на сделку
-удобное расположение
-Участок ровный, правильной формы с хорошим огорождением (чернозем) на солнечную сторону.
-Дом кирпич, блок Грасс
-Новая кровля из металла профиля (хитоготитель Барко) 2024 год.
-Новая электропроводка (дом и баня)
-Новая система отопления (Новый газовый Koplard новый на гарантии, новые радиаторы отопления)
-Новый газовый счетчик и электросчетчик (на гарантии)
-Новые пластиковые окна с откосами и отливами на Солнечную сторону!
-Комнаты просторные и светлые
-Полы ламинат с подогревом
-Новый 4-х канальный газовый котел
-рядом с домом большая детская площадка
-дорога асфальт
-магазин в шаговой доступности
После ремонта ничего не жд.
-Для создания удобства в доме (ванная-туалет) есть подготовленная комната, для размещения теплого пола/качел/бани/массажной комнаты

2 750 000 Р

45 833 Р за м²

История цены

Выпущено от 39 611 Р/мес:
[Посмотреть аналоги](#)

Ипотека: [Ипотека](#)
Кэшбек до 100% на транспорт
[Подробнее](#)

8 932 508-94-53

Написать сообщение
Отвечает за недвижимость/заказ

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть ипотека? [Сайт продавца?](#)

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Здравствуйте! Можем подарок.

Частное лицо
На Авито с декабря 2017
Звонили - 12,6 тысяч СД

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Вилочные погрузчики в наличии

Более 10 марок! Расширенная гарантия!

[Подробнее](#)

1-й ДОНСКОЙ

КВАРТАЛ С СОБСТВЕННОЙ НАВЕРЕЖНОЙ

Аrs-estate
2-х квартира, 43,2 м²... 2 800 000 Р
Здравствуйте! В доме четыре н...

111

[illegible]

Вас заинтересовало?

avito.ru/saratovskaya_oblast_svelyiy/doma_dachn_kottedzh(dom_444_m_n_u_chastke3_s_tot_7406273220?content=H4idAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntQzE2Oih2NhhBfywXR9jpiQjA7czouOj4tazQvE2Oih2QZVh...

Продать часть дома, 44,4 кв метра на центральной улице в п. Татищево. В доме газ, электричество, заменены счётчики. На участке есть скважина, вода в дом не подведена. Удобства на улице. Участок 3 сотки. В доме необходим косметический ремонт, но заехать и жить можно. Один взрослый собственник, документы готовы к продаже. Полный юридической сопровождение сделки.

Расположение

Саратовская обл., Татищевский р-н, Татищевское муниципальное образование, рп. Татищево, ул. Чапаева, 64 [Показать карту](#)

Описание

Продать часть дома, 44,4 кв метра на центральной улице в п. Татищево. В доме газ, электричество, заменены счётчики. На участке есть скважина, вода в дом не подведена. Удобства на улице. Участок 3 сотки. В доме необходим косметический ремонт, но заехать и жить можно. Один взрослый собственник, документы готовы к продаже. Полный юридической сопровождение сделки.

Код пользователя: 181192
Номер в базе: 7864448

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
950 000 Р	285 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк «РОССИЯ»	Сбербанк	Россельхозб..
24,5%	24,99%	30,4%
13 684 Р	25,49%	30,7%
	13 947 Р	16 888 Р

[Пройдите к ипотеке](#) | [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Перейти к карте, вы согласитесь с условиями использования сервиса

№ 7406273220 - 6 июня в 15:26 - 428 просмотров (-6 сегодня)

[Пожаловаться](#)

НСПД | Геоинформационный портал

Здание: 64:34:200213:1450

Войти

Информация Сервисы Объекты Связанные ЗУ

Вид объекта недвижимости: Здание

Дата присвоения: 05.07.2012

Кадастровый номер: 64:34:200213:1450

Кадастровый квартал: 64:34:200477

Адрес: Саратовская область, р-н Татищевский, рп Татищевое, ул Чапаева, д 66/1

Наименование: Часть жилого дома

Назначение: Жилое

Площадь общая: 44,4 кв. м

Статус: Ранее учтенный

Форма собственности: Частная

Кадастровая стоимость: 206 849,39 руб.

Удельный показатель кадастровой стоимости: 4 658,77 руб./ кв. м

Количество этажей (в том числе подземных): 1

Количество подземных этажей: -

Материал стен: Деревянные

Легенда

НСПД 2025

НСПД | Геоинформационный портал

Земельный участок: 64:34:200477:49

Войти

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости: Земельный участок

Вид земельного участка: Землепользование

Дата присвоения: 04.07.2007

Кадастровый номер: 64:34:200477:49

Кадастровый квартал: 64:34:200477

Адрес: Российская Федерация, Саратовская область, муниципальный район Татищевский, городское поселение Татищевское, рабочий поселок Татищевое, улица Чапаева, земельный участок 66/1 [Свернуть](#)

Площадь уточненная: 277 кв. м

Площадь декларированная: -

Площадь: -

Статус: Ранее учтенный

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства

Форма собственности: -

Кадастровая стоимость: 97 257,59 руб.

Легенда

НСПД 2025

Объект аналог № 3 для оцениваемых улучшений

Недвижимость в Саратове > Продажа > Продажа частей домов в Саратовской области > Татищево рп

Обновлено: 25 май, 22:19 > 23 просмотра, нет за сегодня, 11 уникальных

Продается 1/10 часть 1-этажного дома, 53,5 м²

Саратовская область, Татищево рп, ул. Шигаева На карте



Планировка 17 фото



1 700 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 649 000

Ипотека

Цена за метр 31 776 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 987 370-60-88

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения



Риэлтор
Ольга Андреева

Суперагент

ИПЦАН ИПОТЕКА

1 700 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 649 000

Ипотека

Цена за метр 31 776 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 987 370-60-88

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения



Риэлтор
Ольга Андреева

Суперагент

ИПЦАН ИПОТЕКА

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 24,7%

Отзыв о сайте

Отзыв о сайте

Общая площадь 53,5 м²

Участок 2 сот.

Материал дома Кирпичный

Этажей в доме 1

Под постройки 1980

Продается часть дома (квартира) 53,5 м² в р.п. Татищево
Идеально для семей с детьми и молодых специалистов!

3 комнаты, кухня, веранда — простор для всей семьи.
Жилое состояние: заменены окна, радиаторы, электрика, счётчики.
Коммуникации: свет, газ, вода, слив, газовый котёл.

Инфраструктура: магазины, аптеки, поликлиника, детсад, школа, ДЮСШ.
Гараж и участок 2 сотки — место для авто и будущего сада.
Подъезд круглогодичный — доступ в любое время года.

Оплата: наличные, ипотека, материнский капитал, сертификаты.
Возможна аренда — дополнительный доход.

- Для семей с детьми: школа, детсад, ДЮСШ рядом.
- Для молодых специалистов: доступное жильё с гаражом.
- Для инвесторов: возможность сдачи в аренду.

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной Ещё продёт? Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону



114

115

11.4. Копии документов исполнителя и оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

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 оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА 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, 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:

М.П. (А.С. Иванов)

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

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

ДИПЛОМ
о профессиональной переподготовке
202000288
Документ о квалификации
Регистрационный номер
ПП-32470

Город Москва
Дата выдачи
31 марта 2022 г.

Прокопенко Екатерина Андреевна
прошел (а) профессиональную переподготовку в (на)
ООО «КонтурПроф»
по программе профессиональной переподготовки
«Оценка стоимости бизнеса»
Решением от
31 марта 2022 года

Диплом подтверждает присвоение квалификации
Оценщик бизнеса
и дает право ведения профессиональной деятельности в сфере
Оценки стоимости бизнеса

Председатель комиссии
Руководитель
Секретарь

Зайцева А.Г.
Богородская В.Е.
Кандаурова Е.А.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 047729-1

« 30 » мая 20 25 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 « 30 » мая 20 25 г. № 405

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » мая 20 28 г.

АО «ОПЦИОН» Москва, 2024 г. - 6к. ТЗ № 608



**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2500SB40R5469
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 2025 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «08» июня 2025 г. по «07» июня 2026 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, 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: «29» мая 2025 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва



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

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

**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



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ
ОЦЕНЩИКОВ» ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10



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