ООО «Мобильный оценщик»

109147, город Москва, Марксистская ул, д. 34 к. 10, помещ. 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 № 1-250722-2099570

об оценке рыночной и ликвидационной стоимости квартиры, площадью 61,8 кв.м, с кадастровым номером 36:05:0100212:167, расположенного по адресу: Воронежская область, Бутурлиновский р-н, г. Бутурлиновка, ул. Маяковского, д. 85, кв. 1 и земельного участка, общей площадью 550 +/- 8, с кадастровым номером 36:05:0100212:168, расположенного по адресу: Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г Бутурлиновка, ул Маяковского, 85.

Основание для проведения оценки:	Договор № 50004969138 от 12.09.2024 и Задание на оценку № 1-250722-2099570 от 22.07.2025
Дата оценки:	23.07.2025
Срок (период) проведения работ по оценке:	с 22.07.2025 по 23.07.2025
Дата составления Отчета об оценке:	23.07.2025
Цель проведения оценки:	Для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Заказчик Отчета:	ПАО «СБЕРБАНК»

Москва 2025 г.

Структура Отчета

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ... 4
1.1. Заключение о стоимости Объекта оценки ... 4
1.2. Задание на оценку ... 5
1.3. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке ... 7
1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки ... 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 ... 8
1.4.3. Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки ... 8
1.5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике ... 9
1.6. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика ... 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 ... 13
2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки ... 13
2.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки ... 14
2.2.1. Характеристика местоположения объекта недвижимости ... 14
2.2.2. Количественные и качественные характеристики объектов недвижимости в составе объекта оценки ... 17
2.2.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки ... 19
2.2.4. Анализ обременений объекта недвижимости ... 19
2.2.5. Информация о текущем использовании оцениваемых объектов ... 19
2.3. Имущественные права на объект оценки ... 19
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 21
3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки ... 21
3.1.1. Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации за январь-май 2024г. ... 21
3.1.2. Основные макроэкономические показатели за июнь 2025 г. ... 22
3.1.3. Ключевые события 2025 года в области недвижимости ... 27
3.1.4. Социально-экономическое положение Воронежской области в январе-мае в 2025. ... 30
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект ... 31
3.3. Анализ рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект ... 33
3.3.1. Обзор рынка загородной недвижимости Воронежской области ... 33
3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений жилой недвижимости в Воронежской области, к которым может быть отнесен оцениваемый объект ... 34
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости ... 36
3.6. Инвестиции в России: итоги I полугодия 2025 год. ... 37
3.7. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки ... 38
3.8. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки ... 54

3.9. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 54
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 56
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 58
5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки 58
5.2. Сравнительный подход 59
***5.2.1. Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода** 59*
***5.2.2. Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж**.....60*
***5.2.3. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимого имущества методом сравнения продаж** 70*
5.3. Затратный подход 82
5.4. Доходный подход 82
***5.4.1. Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода** 83*
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 84
7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 86
8. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 88
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 90
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ 91
11. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ 92
11.1. Фотоматериалы 93
11.3. Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 97
11.4. Копии объявлений о продаже объектов-аналогов 112
11.5. Копии документов исполнителя и оценщика 126

1. Общие сведения

1.1. Заключение о стоимости Объекта оценки

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	1-250709-2052166
Основание для проведения оценки	Договор № 50004969138 от 12.09.2024 между Заказчиком – ПАО Сбербанк и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик» и Задание на оценку №1-250709-2052166 от 09.07.2025
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 550 +/- 8, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г Бутурлиновка, ул Маяковского, 85., с кадастровым номером: 36:05:0100212:168, без учета обременения «Запрещение регистрации. Ипотека в силу закона». Квартира, назначение: жилое, площадью 61,8 кв.м., расположенная по адресу: Воронежская область, Бутурлиновский р-н, г. Бутурлиновка, ул. Маяковского, д. 85, кв. 1, с кадастровым номером: 36:05:0100212:167, без учета обременения «Запрещение регистрации. Ипотека в силу закона». Объект оценки принадлежит на праве общей совместной собственности Железняк Сергею Николаевичу, Железняк Татьяне Алексеевне
Стоимость	Рыночная и ликвидационная
Цель оценки	Для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Предпосылки стоимости	Предпосылки рыночной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки; • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • Дата оценки -23.07.2025; • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Предпосылки ликвидационной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки -23.07.2025. • 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 объекта оценки проводить не требуется в соответствии с Заданием на оценку. Фотоматериалы предоставлены заказчиком
Дата составления Отчета	23.07.2025 г.
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	

Наименование	Описание
Рыночная стоимость, руб.	**1 653 000 (Один миллион шестьсот пятьдесят три тысячи) руб.**
Ликвидационная стоимость, руб.	**1 240 000 (Один миллион двести сорок тысяч) руб.**
в том числе:	
Элемент объекта оценки	**Рыночная стоимость, руб.**
Земельный участок, площадью 550 +/- 8, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г Бутурлиновка, ул Маяковского, 85., с кадастровым номером: 36:05:0100212:168, без учета обременения «Запрещение регистрации. Ипотека в силу закона»	**373 000 (Триста семьдесят три тысячи) руб.**
Квартира, назначение: жилое, площадью 61,8 кв.м., расположенная по адресу: Воронежская область, Бутурлиновский р-н, г. Бутурлиновка, ул. Маяковского, д. 85, кв. 1, с кадастровым номером: 36:05:0100212:167, без учета обременения «Запрещение регистрации. Ипотека в силу закона»	**1 280 000 (Один миллион двести восемьдесят тысяч) руб.**

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.

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 550 +/- 8, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г Бутурлиновка, ул Маяковского, 85., с кадастровым номером: 36:05:0100212:168, без учета обременения «Запрещение регистрации. Ипотека в силу закона». Квартира, назначение: жилое, площадью 61,8 кв.м., расположенная по адресу: Воронежская область, Бутурлиновский р-н, г. Бутурлиновка, ул. Маяковского, д. 85, кв. 1, с кадастровым номером: 36:05:0100212:167, без учета обременения «Запрещение регистрации. Ипотека в силу закона». Объект оценки принадлежит на праве общей совместной собственности Железняк Сергею Николаевичу, Железняк Татьяне Алексеевне
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60691791; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60691782
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Общая совместная собственность Ограничение (обременение): Запрещение регистрации. Ипотека в силу закона Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимость
Предпосылки стоимости	*Предпосылки рыночной стоимости:* • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки – 23.07.2025. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

Показатель	Описание или характеристика показателя
	Предпосылки ликвидационной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 23.07.2025. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции, 1 месяц
Дата оценки	23.07.2025
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. 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. 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
Сведения о предполагаемых	Возможными/допустимыми пользователями результатами оценки и

Показатель	Описание или характеристика показателя
пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	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.
Условия продажи и форма организации проведения торгов	Информация отсутствует
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.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует.

1.3. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке

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

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

1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

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

1.4.1. Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку

1. Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.
2. 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.

1.4.2. Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку

1. Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.

2. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.

3. Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07. 2014 г. №225-ФЗ).

4. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

5. Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.

1.4.3. Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

2. В процессе оценки Оценщик исходит из допущений, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчете об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки.

3. Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, а также на результатах осмотра объекта оценки.

4. Осмотр объекта оценки проводить не требуется в соответствии с Заданием на оценку, фото предоставлены Заказчиком. В связи с этим, Оценщик делает допущение, что состояние оцениваемого дома, отраженное в предоставленных фотоматериалах, соответствует состоянию на дату оценки. Оценщик исходит из допущения, что вся информация, полученная от Заказчика, является достоверной на дату оценки и заслуживающей доверия. Изучив фотоматериалы и документацию, Оценщик делает допущение о том, что физическое состояние жилого дома (износ) «удовлетворительное», присутствуют хозяйственные постройки, состояние внутренней отделки «Требует капитального ремонта», коммуникации: Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ, отопление (газовое).

5. Так как отсутствует Техническая документация, нет данных о материале стен дома, Оценщик принимает допущение согласно предоставленным фотоматериалам материал стен «Блоки». В соответствии с применяемым источником корректировок тип здания принят как «Облегченные».

6. 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.

7. 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.

8. 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.

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

10.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	117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Местонахождение (фактический адрес)	117997, 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

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Мобильный Оценщик"
Сокращенное наименование	ООО "Мобильный Оценщик"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077847398419 от 15.05.2007
Юридический адрес организации	109147, Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, помещение 30/4
Адрес для корреспонденции	109147, г. Москва, а/я 132
Контактная информация	Телефон: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80, эл. почта: info@ocenka.mobi, веб-сайт: https://ocenka.mobi
Банковские реквизиты	ИНН 7842358640, КПП 770901001, р/с 40702810824000004790, к/с 30101810500000000976 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), БИК 044525976
Сведения о страховании ответственности	Страховой полис № 2400SB40R8158 от 04.09.2024 г., выдан САО «ВСК», на страховую сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей срок действия с 24.09.2024 г. по 23.09.2025 г.
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и ООО "Мобильный Оценщик" являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

Таблица 5. Сведения об Оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Ф.И.О.	Прокопенко Екатерина Андреевна
Документы о профессиональном образовании	Диплом о профессиональной переподготовке №202000288 по программе «Оценка стоимости бизнеса», выдан ООО «КонтурПроф» 31.03.2022 г.
Квалификация	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 047729--1 от 31.05.2025 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.

2. Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

Заказчиком были Оценщику представлены копии документов и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. По результату проведенного анализа представленных документов/материалов Заказчиком для проведения оценочных услуг, Оценщик пришел к выводу о том, что состав и объем представленных документов Заказчиком соответствуют целям оценки и специфики объекта оценки.

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

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

Копии документов, предоставленные для оценки имущества:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60691791;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60691782.

Перечень источников внешней информации

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

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

Перечень нормативных актов

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

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

2.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

2.2.1. Характеристика местоположения объекта недвижимости

Объект оценки расположен по адресу: Воронежская область, Бутурлиновский р-н, г. Бутурлиновка, ул. Маяковского, д. 85, кв. 1.

Местоположение объекта недвижимости[1]

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

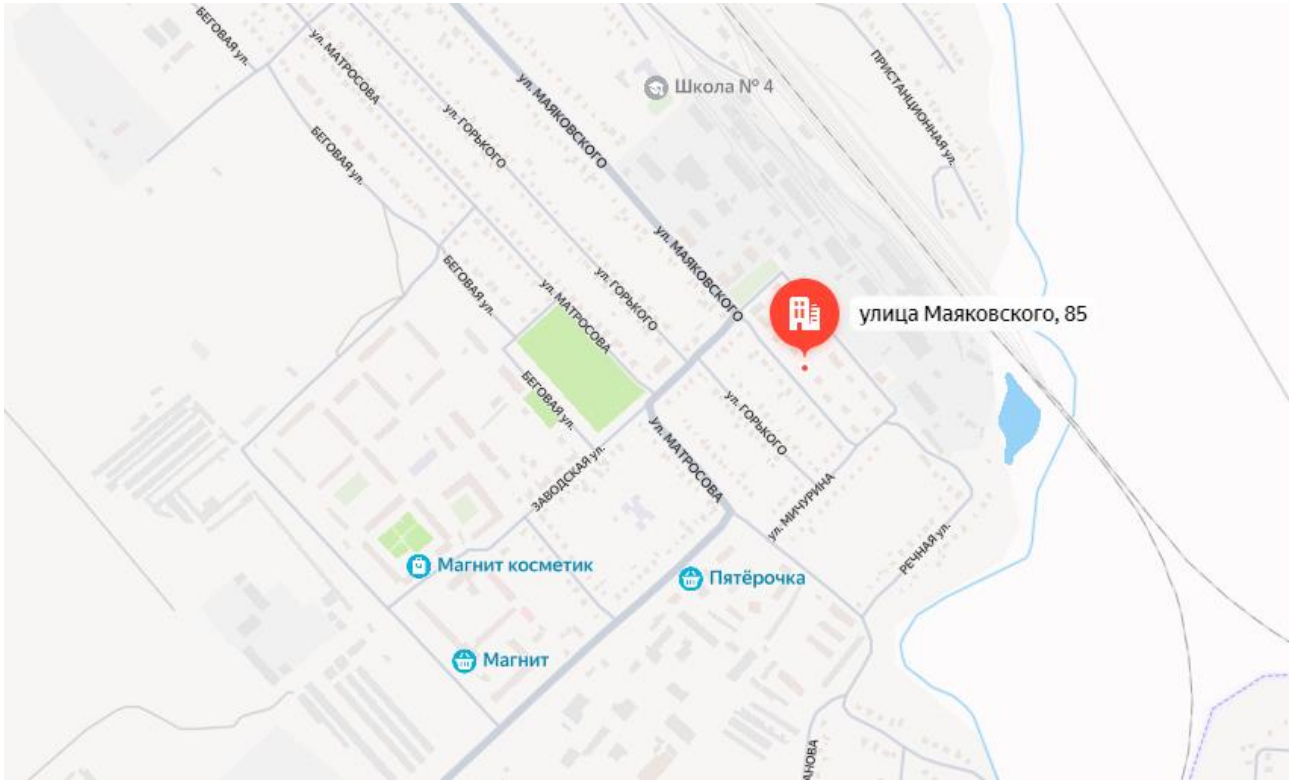


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

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

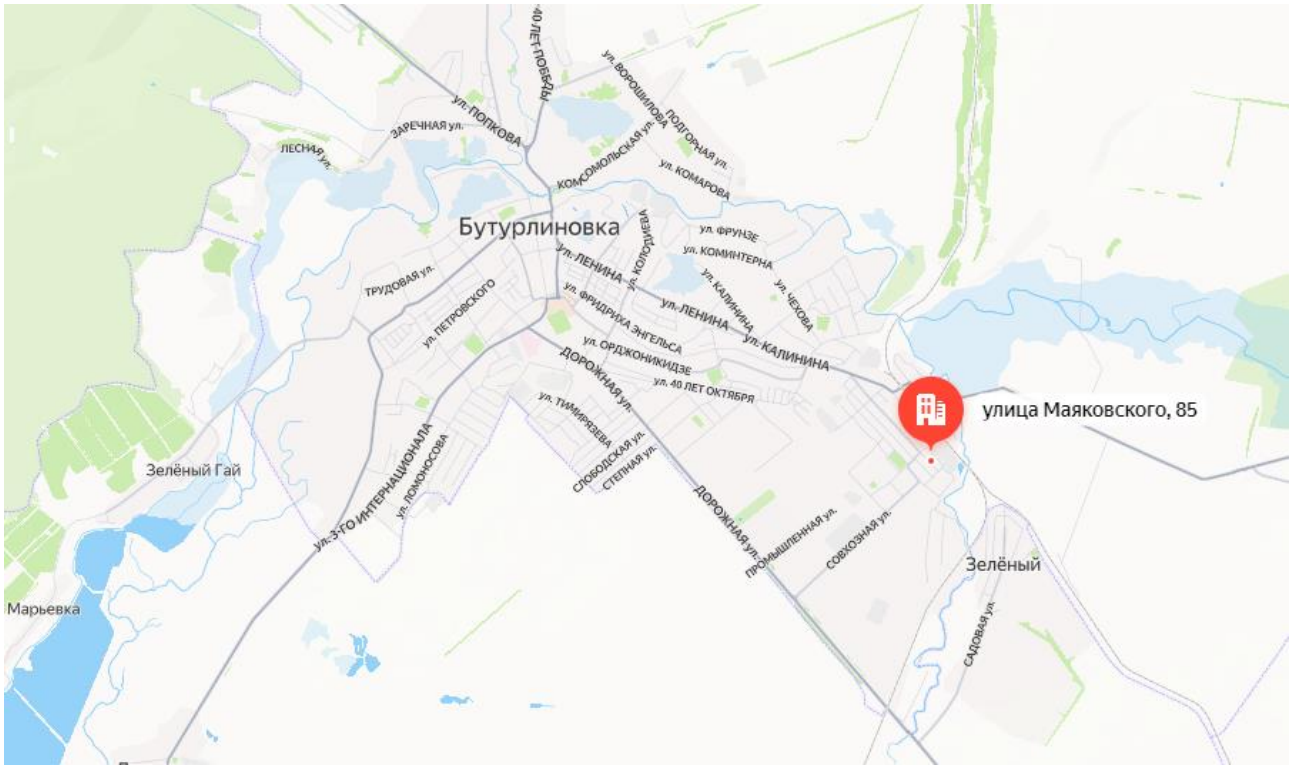


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

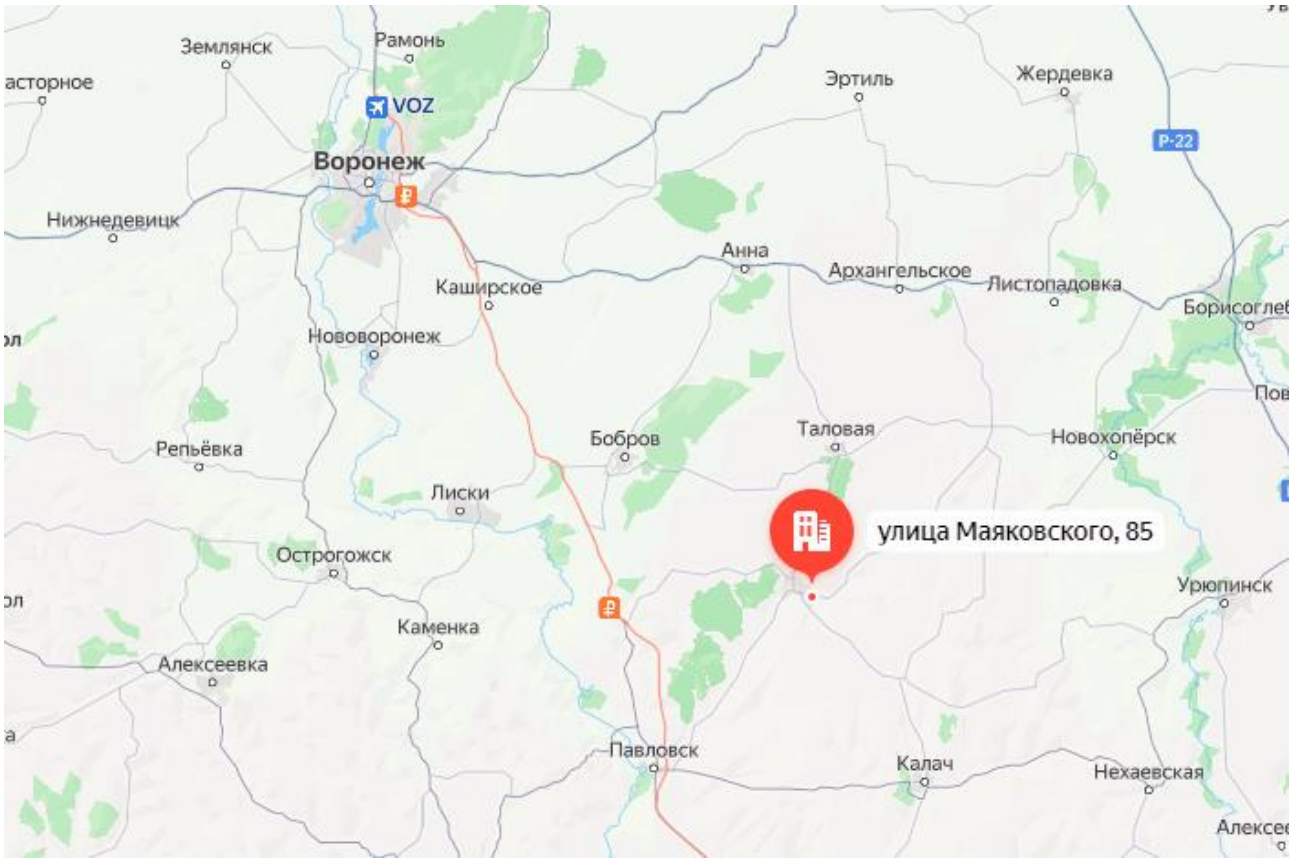


Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

Описание Воронежской области[2]

Воро́нежская о́бласть — субъект Российской Федерации, область в европейской части России[7].

[2] Источники информации: http://ru.wikipedia.org/wiki/Воронежская_область

Образована 13 июня 1934 года. Дата принятия Постановления Президиума ВЦИК РСФСР от 13 июня 1934 года об образовании Воронежской области является памятным днём — Днём области. Исторически области предшествовала Воронежская губерния, образованная в 1725 году.

Входит в состав Центрального федерального округа.

Административный центр области — город Воронеж (расстояние до Москвы по автодорогам — около 515 км).

На юге граничит с одной областью Украины — Луганской; и областями России: на западе — с Белгородской областью, на северо-западе — с Курской, на севере — с Липецкой, на северо-востоке — с Тамбовской, на юго-востоке — с Волгоградской и Ростовской, на востоке — с Саратовской.

Численность населения области по данным Госкомстата России составляет 2 260 045 чел. (2025). Плотность населения — 43,28 чел./км2 (2025). Городское население — 69,8 % (2022).

Экономика

По структуре хозяйства Воронежская область индустриально-аграрная. Отраслью специализации региона является пищевая промышленность (27 %; отрасль специализируется на производстве сахара-песка, маслобойно-жировой и мясной продукции), второе место занимают машиностроение и металлообработка (23 %), третье место — электроэнергетика (18 %). В составе промышленности преобладают машиностроение, электроэнергетика, химическая индустрия и отрасли по переработке сельскохозяйственного сырья; на них приходится 4/5 общего объёма выпускаемой промышленной продукции.

По темпам прироста ВРП Воронежская область впервые за более чем 20 лет вошла в пятёрку наиболее динамично развивающихся регионов России.

В 2017 году Агентство стратегических инициатив составило национальный рейтинг состояния инвестиционного климата, в котором Воронежская область поднялась на седьмое место в Российской Федерации. Воронежская область впервые за новейшую историю заняла первое место среди всех регионов РФ по показателю индекса промпроизводства, который составил ↗129,4 % в 2012 году.

В состав Воронежской городской агломерации входят города Нововоронеж, Семилуки, пгт Рамонь (туризм), с. Новая Усмань.

Россошь (59 568 чел.) — второй по величине город области. Известна производством химических удобрений, извести, полимерных плёнок, переработкой сельскохозяйственной продукции.

Борисоглебск (57 682 чел.) — специализируется на производстве химического оборудования и переработке сельскохозяйственной продукции. Имеется крупное производство чулочно-трикотажных изделий.

Лиски (51 778 чел.) — известен как один из крупнейших железнодорожных узлов России и переработкой сельскохозяйственной продукции.

Сельское хозяйство

На 1 января 2021 года сельское население 738.562 человек, 32 % населения Воронежской области.

В целом профиль сельского хозяйства — с посевами подсолнечника и зерновых культур, молочно-мясным скотоводством, свиноводством и овцеводством. Очень плодородный чернозём области находится близко к экспортным терминалам Чёрного моря, благодаря чему удобно поставлять зерно крупным импортёрам пшеницы в Северной Африке и на Ближнем Востоке, например, Турции и Египту.

Объём производства продукции сельского хозяйства в 2020 году составил 214,0 млрд рублей. Индекс 99,3 %.

Промышленность

В составе промышленности преобладают машиностроение, химическая индустрия и отрасли по переработке сельскохозяйственного сырья; на них приходится 4/5 общего объёма выпускаемой промышленной продукции. Промышленность области специализируется на производстве станков, металлических мостовых конструкций, кузнечно-прессового и горно-обогатительного оборудования, электронной техники, пассажирских самолётов-аэробусов (см. авиапром России), синтетического каучука и шин, огнеупорных изделий. Ракетная техника: КБХА, Грибановский машиностроительный завод (п.г.т. Грибановский)

На базе разведанного минерального сырья в Воронежской области работает ряд предприятий, наиболее крупными из которых являются ОАО «Павловск неруд», ОАО «Воронежское рудоуправление», Семилукский и Воронежский комбинаты стройматериалов, холдинг «Евроцемент груп», ЗАО «Копанищенский комбинат стройматериалов», «Журавский охровый завод» и многие другие. В области идёт освоение минеральных подземных вод.

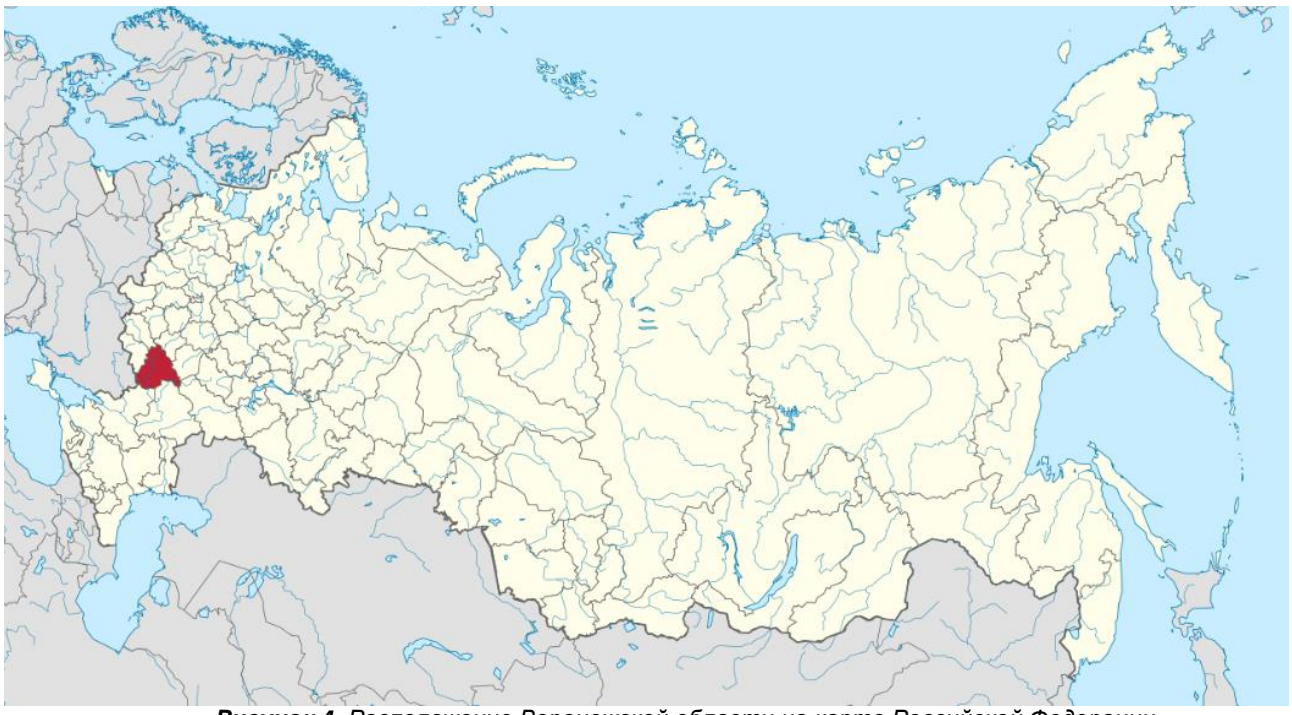


Рисунок 4. *Расположение Воронежской области на карте Российской Федерации*

Описание города Бутурлиновка Воронежской области[3]

Бутурли́новка — город (с 1917) в России районного подчинения, административный центр Бутурлиновского района Воронежской области и городского поселения Бутурлиновка.

Население — 23 648 чел. (2025).

Экономика

В Бутурлиновке имеются предприятия пищевой и перерабатывающей промышленности, лёгкой промышленности, а также строительной индустрии — всего около двадцати, часть из которых не пережила экономического кризиса 1990-х годов. Функционируют в настоящее время следующие предприятия:

мелькомбинат, хлебозавод, мясоптицекомбинат

Бутурлиновский ликёро-водочный завод

Бутурлиновский завод железобетонных изделий

Под городом — богатые месторождения мела, глины, песка; в настоящее время они, впрочем, не разрабатываются, так как закрыты промышленные предприятия.

В Бутурлиновском районе выращивают пшеницу, кукурузу, рожь, ячмень, гречиху, горох, но прежде всего в больших объёмах подсолнечник. Построены свиноводческие и молочные фермы, где разводят крупный рогатый скот, свиней.

В 2019 году завершено строительство первой очереди электрической подстанции 220/110/10 кВ «Бутурлиновка». Подстанция расположена на Северо-Восточной окраине города. В состав подстанции входят ОРУ-220 кВ, ОРУ-110 кВ, два автотрансформатора мощностью по 125 МВА, общеподстанционный пункт управления совмещенный со ЗРУ-10 кВ, вспомогательные системы. Одновременно с подстанцией построена питающая одноцепная ВЛ-220 кВ «Нововоронежская АЭС-2 — Бутурлиновка» протяжённостью 120.3 км. В апреле 2019 года подстанция и питающая её ВЛ-220 кВ поставлены под рабочее напряжение.

2.2.2. Количественные и качественные характеристики объектов недвижимости в составе объекта оценки

Объект оценки представляет собой:

- Земельный участок, площадью 550 +/- 8, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г Бутурлиновка, ул Маяковского, 85., с кадастровым номером: 36:05:0100212:168;

[3] Источники информации: http://ru.wikipedia.org/wiki/Бутурлиновка

- Квартира, назначение: жилое, площадью 61,8 кв.м., Номер, тип этажа: Этаж № 1, расположенный по адресу: Воронежская область, Бутурлиновский р-н, г. Бутурлиновка, ул. Маяковского, д. 85, кв. 1, с кадастровым номером: 36:05:0100212:167.

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 36:05:0100212:168

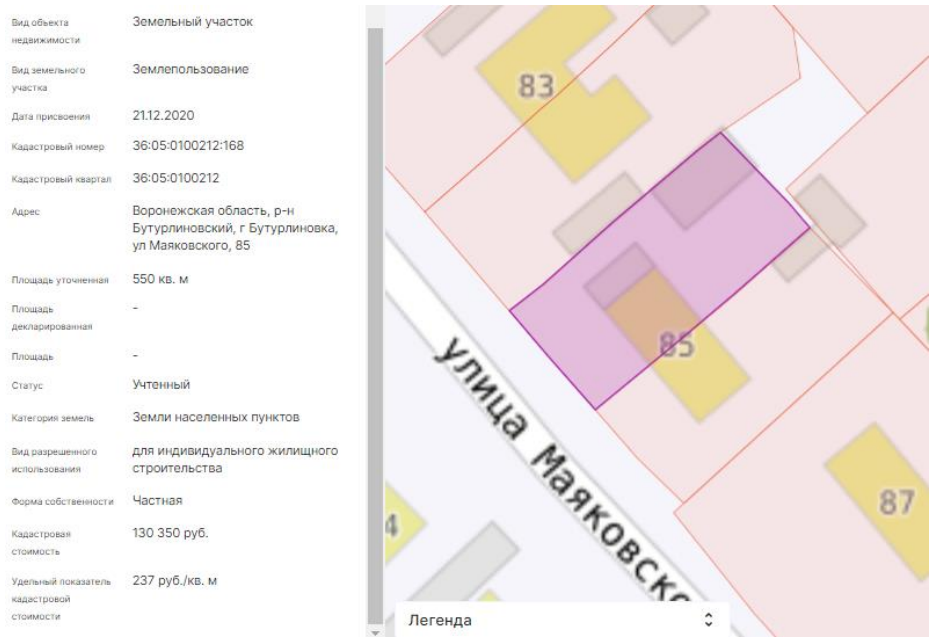
Наименование	**Значение**
Местоположение	Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г Бутурлиновка, ул Маяковского, 85.
Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв.м	550 +/- 8
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	Общая совместная собственность
Субъект права	Железняк Сергей Николаевич, Железняк Татьяна Алексеевна
Ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации. Ипотека в силу закона
Кадастровый номер	36:05:0100212:168
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ[4]
Наличие улучшений	Квартира, хоз.постройки
Наличие лесных деревьев на участке	Отсутствуют
Рельеф участка	Ровный
Картографическое отображение	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики квартиры с кадастровым (условным) номером 36:05:0100212:167

Наименование	**Значение**
Адрес	Воронежская область, Бутурлиновский р-н, г. Бутурлиновка, ул. Маяковского, д. 85, кв. 1
Наименование	Квартира
Общая площадь, кв.м	61,8

[4] См. допущение, пункт 1.4 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»

Наименование	Значение
Кадастровый (или условный) номер	36:05:0100212:167
Права, учитываемые при оценке	Общая совместная собственность
Субъект права	Железняк Сергей Николаевич, Железняк Татьяна Алексеевна
Ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации. Ипотека в силу закона
Физическое состояние здания	Удовлетворительное[5]
Назначение	Жилое
Текущее использование	Жилое
Год постройки	Нет данных
Материал стен	Блоки (облегченные здания)[6]
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Простая отделка фасадов
Наличие улучшений	Отсутствуют
Удаленность от водных объектов	На незначительном удалении
Состояние отделки	Требует капитального ремонта[6]
Инженерные системы	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ, отопление (газовое)[6]
Остаточная балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена Заказчиком

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 объект оценки зарегистрирован следующий вид обременения (ограничения): Запрещение регистрации. Ипотека в силу закона.

2.2.5. Информация о текущем использовании оцениваемых объектов

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

Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

2.3. Имущественные права на объект оценки

В настоящем Отчете оценивается Право общей совместной собственности на:

- Земельный участок, площадью 550 +/- 8, категория земель: Земли населенных пунктов,

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

разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г Бутурлиновка, ул Маяковского, 85., с кадастровым номером: 36:05:0100212:168;

- Квартира, назначение: жилое, площадью 61,8 кв.м., Номер, тип этажа: Этаж № 1, расположенный по адресу: Воронежская область, Бутурлиновский р-н, г. Бутурлиновка, ул. Маяковского, д. 85, кв. 1, с кадастровым номером: 36:05:0100212:167.

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 подтверждено Выписками из Единого государственного реестра недвижимости от 01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60691791 и от 01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60691782. На дату составления отчета собственником объекта оценки является: Железняк Сергей Николаевич, Железняк Татьяна Алексеевна.

3. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

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

3.1.1. Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации за январь-май 2024г.[6]

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

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

	I квартал 2025 г.	*В % к I кварталу 2024 г.*	*Справочно I квартал 2024 г. в % к I кварталу 2023 г.*
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	47 746,8[1)]	101,4	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) Первая оценка.
2) Оценка.
3) Предварительные данные.

	Май 2025 г.	*В % к*		*Январь-май 2025 г. в % к январю-маю 2024 г.*	*Справочно*		
		маю 2024 г.	*апрелю 2025 г.*		*май 2024 г. в % к*		*январь-май 2024 г. в % к январю-маю 2023 г.*
					маю 2023 г.	*апрелю 2024 г.*	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,7	100,8	101,4	106,7	102,1	106,4
Индекс промышленного производства		101,8	101,6	101,3	105,7	101,2	105,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	611,8	101,3	109,0	101,5	101,3	109,1	101,8
Ввод в действие жилых домов, млн м² общей площади жилых помещений	5,9	83,2	88,3	102,0	99,5	98,2	101,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	456,4	99,1	99,3	99,4	100,2	102,2	100,6
в том числе железнодорожного транспорта	209,6	96,6	102,5	99,2	96,3	102,7	94,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 964,5	101,8	102,1	102,3	108,8	102,2	110,5
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 609,8	101,0	97,5	102,2	105,2	99,2	105,2
Индекс потребительских цен		109,9	100,4	110,1	108,3	100,7	107,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,3	98,7	105,6	116,2	101,6	118,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	82,5	96,7	84,7	83,3	102,2	79,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	75,4	102,7	71,2	72,5	100,0	73,0

	Апрель 2025 г.	*В % к апрелю 2024 г.*	*Январь-апрель 2025 г. в % к январю-апрелю 2024 г.*	*Справочно*	
				апрель 2024 г. в % к апрелю 2023 г.	*январь-апрель 2024 г. в % к январю-апрелю 2023 г.*
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	97 375	115,3	114,3	117,0	119,0
реальная		104,6	103,8	108,5	110,5

[6] Источник информации: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2025.pdf

3.1.2. Основные макроэкономические показатели за июнь 2025 г.[7]

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития заявило о замедлении роста ВВП страны в годовом выражении в мае 2025 года до 1,2% после увеличения на 1,9% в апреле. За январь-май 2025 года, по оценке министерства, ВВП России вырос на 1,5%. При этом в своем базовом сценарии Минэкономразвития ожидает роста ВВП по итогам 2025 года на уровне 2,5%, в то время как прогноз Банка России более консервативный – 1-2%. Отметим, что глава регулятора на брифинге 6 июня сделала заявление о том, что пока динамика ВВП складывается ближе к нижней границе прогноза ЦБ.

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

По данным Росстата, в мае 2025 года рост промышленного производства составил 1,8% к соответствующему периоду предыдущего года после увеличения на 1,5% месяцем ранее. По итогам января-мая 2025 года промпроизводство выросло на 1,3%.

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что падение в секторе «Добыча полезных ископаемых» в мае ускорилось до 1,1% после 1,0% месяцем ранее. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска ускорился до 4,0% после 3,0% в апреле.Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь апрельский рост выпуска на 2,3% перешел к снижению на 0,8%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, снижение выпуска в апреле на 3,3% замедлилось до 1,6% в мае.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Февраль'25	-4,9	+3,2	-3,0	-1,8
Март'25	-4,1	+4,0	-2,1	-1,4
Апрель'25	**-1,0**	**+3,0**	**+2,3**	**-3,3**
Май'25	**-1,1**	**+4,0**	**-0,8**	**-1,6**
Январь-май'25	**-2,7**	**+4,2**	**-2,4**	**-1,1**

Таким образом, ускорение темпов роста совокупного индекса промышленного производства в мае 2025 года по сравнению с апрелем было обусловлено улучшением динамики в сегментах Обрабатывающие производства (ускорение темпов роста) и Водоснабжение (замедление темпов падения). Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

[7] Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiun-2025

bf.arsagera.ru Вид продукции	Январь-май 2025	Май 2025 / Май 2024	Январь-май 2025 / Январь-май 2024
Добыча угля, млн тонн	182,0	-2,7%	+1,4%
Природный газ, млрд м3	246,0	+0,3%	-3,1%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	14,2	-5,5%	-4,8%
Мясо скота, млн тонн	1,5	+0,1%	-1,4%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,2	+3,9%	+2,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,8	-10,5%	-2,7%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	95,2	+8,0%	-2,9%
Спецодежда прочая, млрд руб.	31,0	+11,8%	+31,6%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	2 071	-6,4%	-4,3%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	9,6	-19,2%	-13,5%
Цемент, млн тонн	21,7	-10,7%	-6,7%
Бетон товарный, млн м3	22,6	-6,9%	-3,4%
Прокат готовый, млн тонн	24,3	-6,9%	-5,8%
Трубы стальные, млн тонн	5,0	-8,8%	-6,4%
Автомобили легковые, тыс. штук	281	-18,5%	+4,0%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	58,5	-32,0%	-20,1%

В добывающем секторе в мае отметим переход к сокращению объемов добычи угля (на 2,7% после увеличения на 0,7% в апреле) и замедление темпов роста природного газа (до символических 0,3% после увеличения на 3,8% месяцем ранее). В то же время темпы снижения производства СПГ в мае несколько замедлились (-5,5% после -6,0% в апреле). По итогам января-мая 2025 года рост наблюдается лишь у добычи угля (+1,4% после роста на 2,4% за январь-апрель) при снижении добычи газа (-3,1%) и производства СПГ (-4,8%). В продовольственном сегменте динамика выпуска в мае оставалась разнонаправленной: так, производство мяса скота увеличилось на символические 0,1%, в то время как выпуск мяса домашней птицы прибавил 3,9%, а производство рыбной продукции снизилось на 10,5%. По итогам пяти месяцев выпуск мяса скота снизился на 1,4%, мяса птицы – увеличился на 2,2%, а производство рыбной продукции сократилось на 2,7%. В легкой промышленности отметим переход к росту производства трикотажных изделий (+8,0% после снижения на 6,3% в апреле) и продолжение роста пошива спецодежды (по сравнению с маем 2024 года выпуск вырос на 11,8%, к январю-маю 2024 года: +31,6%). Динамика выпуска стройматериалов вновь оказалась отрицательной, как и в апреле, причем объемы производства снизились с темпом от 6% до 19%. Наиболее сильное падение произошло с объемами строительных блоков (-19,2%), при этом за январь-май 2025 года снижение составило 13,5%. Выпуск цемента показал снижение на 10,7% (с начала года: -6,7%), производство кирпичей снизилось на 6,4% (за январь-май: -4,3%). Вместе с этим выпуск бетона сократился на 6,9% (с начала года: -3,4%). Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что производство готового проката в мае снизилось на 6,9% (за 5 месяцев: -5,8%), а выпуск стальных труб сократился на 8,8% (-6,4% с начала года). Динамика выпуска в автомобилестроении в мае стала отрицательной после разнонаправленной ситуации месяцем ранее. Так, производство легковых автомобилей снизилось на 18,5% после роста на 11,3% месяцем ранее. В то же самое время выпуск грузовых автотранспортных средств упал на 32,0% (-22,4% в апреле). При этом за январь-май 2025 года производство легковых авто увеличилось на 4%, а выпуск грузовых средств показывает снижение на 20,1%.

Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-апреля 2025 года только в начале июля. Этот показатель составил 9,83 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2024 года сопоставимый круг предприятий заработал 9,97 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 1,4% (для сравнения, за I квартал 2025 года сальдированная прибыль увеличилась к соответствующему периоду 2024 года на 4,2%).

Показатель bf.arsagera.ru	Январь-апрель 2025 г.	Справочно: Январь-апрель 2024 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+9 832,6	+9 968,4
Доля убыточных предприятий	31,4%	29,9%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до уровня 31,4%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

bf.arsagera.ru Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-апреле 2025 г., млрд руб.	Январь-апрель 2025 г. / Январь-апрель 2024 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+310,0	+19,7%
Добыча полезных ископаемых	+1 324,5	-47,7%
Обрабатывающие производства	+3 302,9	+2,1%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+760,4	+21,2%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+644,7	+27,1%
Водоснабжение	+14,8	-50,5%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 003,5	+72,5%
Строительство	234,0	+20,1%
Транспортировка и хранение	+721,3	+10,3%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	-4,5	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-21,4	-
Информация и связь	+239,0	+12,6%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+33,2	+8,6%

По итогам января-апреля 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 -21,4 млрд руб., а также Пассажирские перевозки на ж/д транспорте (-4,5 млрд руб.). Что касается динамики финреза по отраслям, то она осталась преимущественно положительной. Из представленных отраслей ухудшило свое положение Добыча полезных ископаемых, где падение сальдированного финреза ускорилось с 37,6% за I квартал до 47,7% за четыре месяца (до 1 324,5 млрд руб.). Вместе с этим, отметим замедление темпов обвала в Водоснабжении с 87,5% за январь-март до 50,5%. Вероятно, для сегмента апрель оказался прибыльным, так как после положительного финреза в 1,8 млрд руб. за I квартал, по итогам января-апреля сальдированная прибыль составила уже 14,8 млрд руб. Также обратим внимание на переход сальдированной прибыли Строительства к росту в апреле (положительный финрез вырос по итогам четырех месяцев на 20,1% до 234 млрд руб. после снижения на 32,9% за I квартал 2025 года. В остальном, в Обрабатывающих производствах финрез в январе-апреле увеличился на 2,1% до 3 302,9 млрд руб., однако здесь произошло ухудшение динамики по сравнению с I кварталом, когда рост финреза составил 7,6%. Наиболее сильный рост в относительном выражении показала Оптовая, розничная торговля и ремонт (рост на 72,5% до 1 003,5 млрд руб.). Сегмент Обеспечение электроэнергией, газом и паром значительно ускорил темпы роста своего финреза: по итогам четырех месяцев он увеличился на 21,2% до 760,4 млрд руб. (+1,6% в I квартале). При этом его подсегмент, Производство, передача и распределение электроэнергии после роста на 4,1% в январе-марте, вырос за четыре месяца на 27,1% до 644,7 млрд руб.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в мае 2025 года составила 296 млрд руб., что на 13% выше результата апреля в 261 млрд руб. По пояснениям ЦБ, рост прибыли обеспечило сокращение отчислений в резервы, объем которых снизился на 75 млрд руб. или 33%. Кроме того, регулятор сообщает об уменьшении операционных расходов, главным образом - на персонал. Что касается динамики прибыли по сравнению с соответствующим периодом годом ранее, то она оказалась на 16,1% выше, чем в мае 2024 года (255 млрд руб.). По итогам января-мая 2025 года прибыль банковского сектора составила 1,30 трлн руб. по сравнению с 1,46 трлн руб. в аналогичном периоде предыдущего года (-10,8%). Отдельно отметим, что чистая прибыль Сбербанка за январь-май 2025 года составила 682,9 млрд руб.

Банк России в обзоре ключевых тенденций мая указал, что корпоративное кредитование росло сдержанно. Так, требования к компаниям с учетом корпоративных облигаций увеличились на 0,4 трлн руб. (+0,4%) после роста на 1,0 трлн руб. (+1,1%) месяцем ранее. С начала года прирост составил 1,3 трлн руб. (+1,5%). По пояснениям регулятора, в основном увеличивались корпоративные кредиты, причем более половины прироста пришлось на валютные кредиты, которые выдавались компаниям-экспортерам. По состоянию на 1 июня объем портфеля корпоративных кредитов составил 86,0 трлн руб.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в мае их объем увеличился на умеренные 0,3% после 0,4% месяцем ранее. Объем выдач ипотеки по сравнению с апрелем практически не изменился (287 млрд руб. после 290 млрд руб.). При этом основной объем кредитов по-прежнему выдавался в рамках госпрограмм (248 млрд руб. после 249 млрд руб. месяцем ранее). В то же время выдачи рыночной ипотеки по-прежнему оставались на низком уровне (около 40 млрд руб. после 41 млрд руб.) на фоне высоких ставок. ЦБ поясняет, что в конце мая средняя ставка по рыночным программам составляла 26,8%. По состоянию на 1 июня 2025 года объем ипотечного портфеля на балансах банков составил 20,3 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в мае оно прекратило сокращаться, показав околонулевую динамику после снижения на 0,7% месяцем ранее. На годовом окне прирост портфеля замедлился до 1,0% с 3,1%. При этом выдачи кредитов наличными продолжил сокращаться на фоне высоких ставок и жесткой макропруденциальной политики, обязывающей банки очень критично подходить к выбору заемщиков. По состоянию на 1 июня объем портфеля потребительских кредитов составил 13,8 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в июне 2025 года, отметим, что недельные темпы роста находились в диапазоне 0,03-0,07%. За весь месяц рост цен составил 0,20% (в июне прошлого года инфляция составила 0,74%) после 0,43% в мае. С начала 2025 года цены увеличились на 3,77%. В годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция составила 9,40%, замедлившись по сравнению с годовой инфляцией в 9,88% на начало июня.

Динамика инфляции по месяцам в 2024-2025 гг.

bf.arsagera.ru

Месяц	2025	2024
Март	0,65%	0,39%
Апрель	0,40%	0,50%
Май	0,43%	0,74%
Июнь	0,20%	0,64%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В июне 2025 года среднее значение курса рубля укрепилось до 78,7 руб. после 80,2 руб. месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара закрепился на отметке 78,5 руб. после 78,6 руб. на конец мая. Укрепление среднего курса рубля в июне может объясняться ростом цен на нефть на фоне ближневосточного конфликта, разгоревшегося в середине месяца. Так, средняя цена на нефть по итогам июня выросла на 10,8% до 71,4 долл. за баррель. Кроме того, крепкий курс рубля может поддерживать продолжение проведения жесткой денежно-кредитной политики Банка России. Регулятор поясняет, что положительная динамика рубля относительно доллара наблюдается седьмой месяц подряд на фоне высокой привлекательности долговых и процентных российских активов для граждан и компаний в условиях жесткой денежно-кредитной политики. По данным ЦБ, спрос на валюту со стороны юридических лиц – клиентов банков на внутреннем рынке достиг минимума за последний год. При этом объем чистых продаж валюты со стороны крупнейших экспортеров вырос на 3% относительно предыдущего месяца. Спрос физических лиц на валюту на биржевом и внебиржевом

рынках снизился. С начала года они приобрели валюты на 464 млрд руб., что в 2 раза меньше, чем за аналогичный период 2024 года.

Динамика официального курса доллара США в 2025 г.

bf.arsagera.ru

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Февраль'25	98,0	87,7	92,7
Март'25	87,7	83,7	86,0
Апрель'25	83,7	81,6	83,4
Май'25	81,6	78,6	80,2
Июнь'25	**78,6**	**78,5**	**78,7**

Отметим, что 6 июня состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого регулятор снизил ключевую ставку на 100 б.п. до уровня 20,0% годовых. В заявлении по итогам заседания было отмечено, что текущее инфляционное давление продолжает снижаться. Эффекты жесткой денежно-кредитной политики, в том числе через укрепление рубля, особенно сильно отражаются в снижении роста цен на непродовольственные товары. В продовольственных товарах и услугах инфляционное давление пока остается высоким. Внутренний спрос по-прежнему опережает возможности расширения предложения товаров и услуг, а российская экономика постепенно возвращается к траектории сбалансированного роста. Банк России будет поддерживать такую жесткость денежно-кредитных условий, которая необходима для возвращения инфляции к цели в 2026 году. Это по-прежнему означает продолжительный период проведения жесткой денежно-кредитной политики. При этом регулятор оставил нейтральный сигнал по изменению ставки на будущее, заявив, что дальнейшие решения по ключевой ставке будут приниматься в зависимости от скорости и устойчивости снижения инфляции и инфляционных ожиданий.

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 опубликовал оценку внешней торговли товарами по итогам января-мая 2025 года уже в июле.

Показатель bf.arsagera.ru	Январь-май 2025 г.	Справочно: Январь-май 2024 г.	Изменение
Счет текущих операций	24,3	37,2	-34,7%
Торговый баланс	47,9	59,1	-19,0%
Баланс услуг	-15,8	-12,5	+26,4%
Баланс первичных и вторичных доходов	-7,7	-9,4	-18,1%
	1.06.25	**1.06.24**	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, $ млрд	680,379	599,040	+13,6%

По данным ЦБ, сальдо счета текущих операций платежного баланса в январе-мае 2025 года сформировалось положительным, в размере $24,3 млрд, в то время как годом ранее профицит счета текущих операций составил $37,2 млрд (-34,7%). Снижение было обусловлено сокращением

положительного сальдо торгового баланса и расширения совокупного дефицита баланса услуг и первичных и вторичных доходов. Профицит торгового баланса составил $47,9 млрд, снизившись на 19,0% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее как за счет снижения экспорта, так и увеличения импорта. Что касается дефицита баланса услуг, то он составил $15,8 млрд, увеличившись на 26,4% по сравнению со значением в соответствующем периоде годом ранее (-$12,5 млрд) в основном за счет увеличения импорта услуг, в том числе услуг по статье «Поездки». Переходя к балансу первичных и вторичных доходов, отметим, что его отрицательное сальдо сократилось на 18,1% до $7,7 млрд. Это было связано как с уменьшением суммы прибыли, реинвестированной иностранными инвесторами, так и со снижением начисленных в пользу нерезидентов дивидендов.

Стоит также отметить, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало июня на годовом окне вырос на 13,6% до $680,4 млрд.

Выводы:

- ВВП в мае 2025 года вырос на 1,2% к аналогичному периоду 2024 года после увеличения на 1,9% в апреле. По итогам января-мая рост ВВП составил 1,5%;
- Рост промпроизводства в мае 2025 года в годовом выражении ускорился до 1,8% после увеличения на 1,5% месяцем ранее. По итогам пяти месяцев рост промпроизводства составил 1,3%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-апреля 2025 года составил 6,83 трлн руб., сократившись на 1,4% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в мае 2025 года составила 296 млрд руб. после 261 млрд руб. за апрель, при этом по итогам января-мая 2025 года прибыль сектора составила 1,30 трлн руб. по сравнению с 1,46 трлн руб. годом ранее (-10,8%);
- Цены на потребительском рынке в июне выросли на 0,20% после увеличения на 0,43% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция замедлилась до 9,40% после 9,88% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2025 года цены выросли на 3,77%;
- Среднее значение курса доллара США в июне снизилось до 78,7 руб. после 80,2 руб. месяцем ранее, что могло быть связано как с ростом среднемесячной цены нефти, так и с привлекательными условиями по рублевым инструментам на фоне сохранения высоких процентных ставок;
- Банк России на заседании Совета директоров 6 июня снизил ключевую ставку на 100 б.п. до 20,0 % годовых;
- Положительное сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке платежного баланса страны, по итогам января-мая 2025 года составило $24,3 млрд по сравнению с $37,2 млрд в аналогичном периоде предыдущего года (-34,7%);
- Профицит баланса внешней торговли товарами в январе-мае 2025 года составил $47,9 млрд, снизившись на 19,0% по сравнению аналогичным периодом предыдущего года ($59,1 млрд);
- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 июня 2025 года на годовом окне вырос на 13,6% до $680,4 млрд.

Таблица 9. Долгосрочный прогноз ИПЦ 2030 гг.

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

3.1.3. Ключевые события 2025 года в области недвижимости[8]

Ипотечный стандарт

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

[8] Источник информации: https://realty.rbc.ru/news/676c4de59a7947d609c9104f

- 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.

Налог 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», — отметила юрист, основатель Центра риелторского мастерства «Я риелтор» Ольга Фролова.

Строительство микроквартир в Подмосковье

С 1 января 2025 года вступит в силу запрет на строительство в Ростовской 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», — уточнила старший юрисконсульт «Миэль» «Измайловский» и «На Киевской» Анастасия Захарова.

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», — считает Артем Баранов.

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 — на основании документов, которые подает подрядчик.

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.», — объяснил Артем Баранов.

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 Тюменской 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», — уточнила Захарова.

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.

3.1.4. Социально-экономическое положение Воронежской области в январе-мае в 2025.[9]

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

	Январь-март 2025 г.	Январь-март 2025 г. в % к январю-марту 2024 г.	Справочно: Январь-март 2024 г. в % к январю-марту 2023 г.
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	54,7	114,0	115,0

	Май 2025 г.	В % к		Январь-май 2025 г.	Январь-май 2025 г. в % к январю-маю 2024 г.	Справочно: январь-май 2024 г. в % к январю-маю 2023 г.
		маю 2024 г.	апрелю 2025 г.			
Оборот организаций, млрд рублей[1)]	342,8	106,1	92,3	1752,9	108,6	115,7
Индекс промышленного производства	x	96,5	89,7	x	97,8	104,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади жилых помещений	67,8	40,4	57,2	721,8	109,8	100,7
Объем продукции сельского хозяйства, млрд рублей	13,2	101,3	98,6	70,9	102,0	101,4
Грузооборот автомобильного транспорта всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	356,8	108,6	102,0	1631,1	105,2	119,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	81,5	99,6	101,3	390,9	100,2	111,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	15,1	99,6	94,6	79,2	99,6	99,5
Индекс потребительских цен на товары и услуги	x	111,3	100,0	x	111,5	107,3
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	110,6	100,8	x	111,1	106,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), тыс. человек[2)]	23,5	65,4	99,4	x	x	x
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным министерства труда и занятости населения Воронежской области), тыс. человек	5,2[3)]	95,6[3)]	99,3[3)]	5,0	88,8	65,8

[1)] В действующих ценах.
[2)] Показатель представляет собой среднюю величину результатов выборочных обследований рабочей силы за три последних месяца.
[3)] На конец месяца.

	Апрель 2025 г.	Апрель 2025 г. в % к		Январь-апрель 2025 г.	Январь-апрель 2025 г. в % к январю-апрелю 2024 г.	Справочно: январь-апрель 2024 г. в % к январю-апрелю 2023 г.
		апрелю 2024 г.	марту 2025 г.			
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:						
номинальная, рублей	74072,6	121,5	103,1	70102,1	120,5	118,5
реальная	x	108,7	102,8	x	108,0	110,6

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

[9] Источник информации: https://36.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Социально-экономическое%20положение%20Воронежской%20области%20в%20январе%20–%20мае%202025%20года.pdf

полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др.

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

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

– объекты недвижимости;

– субъекты рынка;

– процессы функционирования рынка;

– механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

По физическому статусу выделяют:

– земельные участки;

– жилье (жилые здания и помещения);

– нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

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

1. Земельные участки

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

– земли сельскохозяйственного назначения;

– земли населенных пунктов;

– земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

– земли особо охраняемых территорий и объектов;

– земли лесного фонда;

– земли водного фонда;

– земли запаса.

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

– жилая;

– общественно-деловая;

– производственная;

– инженерных и транспортных инфраструктур;

– рекреационная;

– сельскохозяйственного использования;

– специального назначения;

– военных объектов;

– иные территориальные зоны.

2. Жилая недвижимость:

– многоквартирные жилые дома, квартиры в них;

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

3. Коммерческая недвижимость:

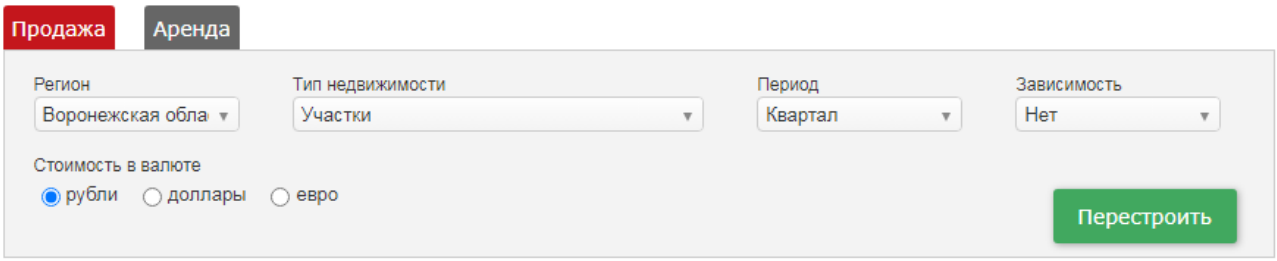
– офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
– гостиницы, мотели, дома отдыха;
– магазины, торговые центры;
– рестораны, кафе и др. пункты общепита;
– пункты бытового обслуживания, сервиса.
– здания, помещения и сооружения производственно-складского назначения;
– мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
– паркинги, гаражи.
4. Недвижимость социально-культурного назначения:
– культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
– религиозные объекты.

На основании изучения предоставленных документов и фотоматериалов установлено, что оцениваемый объект относится к объектам жилой недвижимости и представляет собой жилое помещение (квартиру).

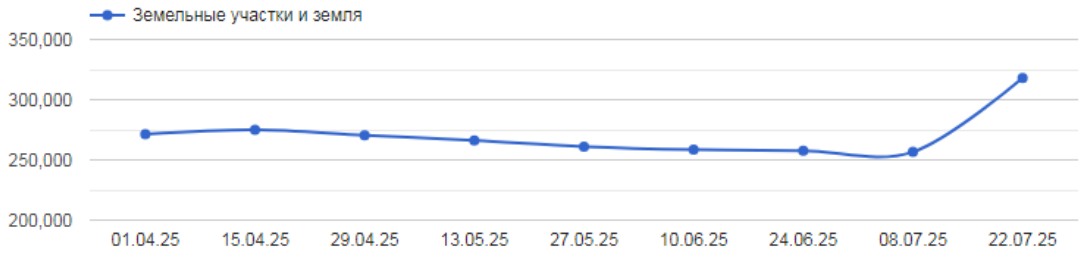
3.3. Анализ рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

3.3.1. Обзор рынка загородной недвижимости Воронежской области[10]

Цена продажи участков в Воронежской области



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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 22.07.2025)
Земельные участки и земля (сотку)	317 973 руб.	+ 46 578 руб. За сотку	320 000 ... 100 000 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
22 июля 2025	317972.8	+19.3%
08 июля 2025	256603.1	-0.44%
24 июня 2025	257730.7	-0.3%
10 июня 2025	258510.8	-0.99%
27 мая 2025	261074.9	-1.94%
13 мая 2025	266149.6	-1.64%
29 апреля 2025	270525.9	-1.67%
15 апреля 2025	275030.3	+1.32%
01 апреля 2025	271394.7	

[10] Источник информации: https://voronezhskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/; https://voronezhskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-domov/

Цена продажи домов в Воронежской области

Продажа | Аренда

Регион: Воронежская обла | Тип недвижимости: Дома | Период: Квартал | Зависимость: Нет

Стоимость в валюте: (•) рубли ( ) доллары ( ) евро

Перестроить

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

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 22.07.2025)
Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках (объект)	8 985 906 руб.	+ 1 858 661 руб. За объект	565 000 ... 45 000 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках, за объект, руб.	Изменение
22 июля 2025	8985906	+23.03%
08 июля 2025	6916799.3	+2.98%
24 июня 2025	6710518.1	-1.65%
10 июня 2025	6821462.5	-0.59%
27 мая 2025	6861914.9	-2.12%
13 мая 2025	7007443.8	-0.25%
29 апреля 2025	7025169.4	-1.41%
15 апреля 2025	7124514.9	-0.04%
01 апреля 2025	7127245.2	

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

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

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

Таблица 11. Анализ рынка продажи жилых домов

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена за кв. м, руб.	Источник информации
1	Воронежская обл., Бутурлиновский р-н, Бутурлиновское городское поселение, Бутурлиновка, ул. Матросова	40	1 650 000	41 250	https://www.avito.ru/buturlinovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_4_sot._3935321823
2	Воронежская обл., Бутурлиновский р-н, Бутурлиновское городское поселение, Бутурлиновка, ул. Матросова, 97	50	1 650 000	33 000	https://www.avito.ru/buturlinovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_4_sot._3992857831
3	Воронежская обл., Бутурлиновский р-н, Берёзовское сельское поселение, пос. Зелёный, Новая ул.	65	2 300 000	35 385	https://www.avito.ru/buturlinovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_65_m_na_uchastke_20_sot._4619974099
4	Воронежская обл., Бутурлиновский р-н, Бутурлиновское городское поселение, Бутурлиновка, ул. Головина, 24	55,2	2 350 000	42 572	https://www.avito.ru/buturlinovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_552_m_na_uchastke_5_sot._4469912518
5	Воронежская обл., Бутурлиновский р-н, Бутурлиновское городское поселение, Бутурлиновка, пер. Связистов, 33/2	46,2	3 000 000	64 935	https://www.avito.ru/buturlinovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_462_m_na_uchastke_123_sot._7242267890
6	Воронежская область, Бутурлиновский район, город Бутурлиновка, ул Парижской Коммуны, д 100б	56,7	3 850 000	67 901	https://www.avito.ru/buturlinovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_567_m_na_uchastke_13_sot._3998392659
7	Воронежская обл., Бутурлиновский р-н, Бутурлиновское городское поселение, Бутурлиновка, ул. Шолохова, 57	65	4 150 000	63 846	https://www.avito.ru/buturlinovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_65_m_na_uchastke_4_sot._4103069242
8	Воронежская обл., Бутурлиновский р-н, Бутурлиновское городское поселение, Бутурлиновка Розы Люксембург, 83	92,4	4 970 000	53 788	https://www.avito.ru/buturlinovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_924_m_na_uchastke_15_sot._4587761021
9	Воронежская обл., Бутурлиновский р-н, Бутурлиновское городское поселение, Бутурлиновка, ул. Ленина, 72/1	45	3 500 000	77 778	https://www.avito.ru/buturlinovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_45_m_na_uchastke_43_sot._1991392937
10	Воронежская обл., Бутурлиновский р-н, Бутурлиновское городское поселение, Бутурлиновка, ул. Фридриха Энгельса, 16	53	1 490 000	28 113	https://www.avito.ru/buturlinovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_53_m_na_uchastke_3_sot._2925633690

Таблица 12. Анализ рынка продажи земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
1	Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г Бутурлиновка, ул Славянская, 15	800	400 000	500	https://www.avito.ru/buturlinovka/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_7505374528
2	Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г Бутурлиновка, ул Народная, 6	800	600 000	750	https://www.avito.ru/buturlinovka/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_4498181448
3	Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г Бутурлиновка, ул Народная, 1	800	450 000	563	https://www.avito.ru/buturlinovka/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_7341467947
4	Воронежская обл.,	1 000	280 000	280	https://www.avito.ru/buturlinovka

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
	Бутурлиновский р-н, Бутурлиновское городское поселение, Бутурлиновка, пер. Кутузова				/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4203653471
5	Воронежская область, Бутурлиновский р-н, г Бутурлиновка, ул Дубравная, 29	600	370 000	617	https://www.avito.ru/buturlinovka/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_7457374909
6	Воронежская область, р-н Бутурлиновский, Бутурлиновское городское поселение, г Бутурлиновка, ул Кащенко, 51	800	450 000	563	https://www.avito.ru/buturlinovka/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_3248475640
7	Воронежская область, р-н Бутурлиновский, Бутурлиновское городское поселение, г Бутурлиновка, ул 80 лет Воронежской области, 60	800	600 000	750	https://www.avito.ru/buturlinovka/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_7419234720
8	Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г Бутурлиновка, ул Александра Архангельского, 46	800	450 000	563	https://www.avito.ru/buturlinovka/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_1869532116

Выводы

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

Таблица 13. Диапазон цен жилых домов

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
40-92,4	28 113	77 778	50 857

Таблица 14. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
600-1000	280	750	573

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

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 6 до 13 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 средней степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 8 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, 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 I полугодия 2025 год.[11]

Основное снижение выдач пришлось на рыночные программы. Спрос между сегментами рынка перераспределился: доля новостроек выросла, показатели вторичного, загородного жилья и ИЖС сократились.

Сумма ипотеки, выданной в России с июля 2024 года по конец июня 2025-го, почти вдвое меньше показателя предыдущего аналогичного периода (июль 2023 — июнь 2024 гг.). Такие данные содержатся в предоставленном редакции пресс-службой Сбербанка исследовании аналитиков «Домклик» (статистика приводится по ипотечным сделкам «Сбера»).

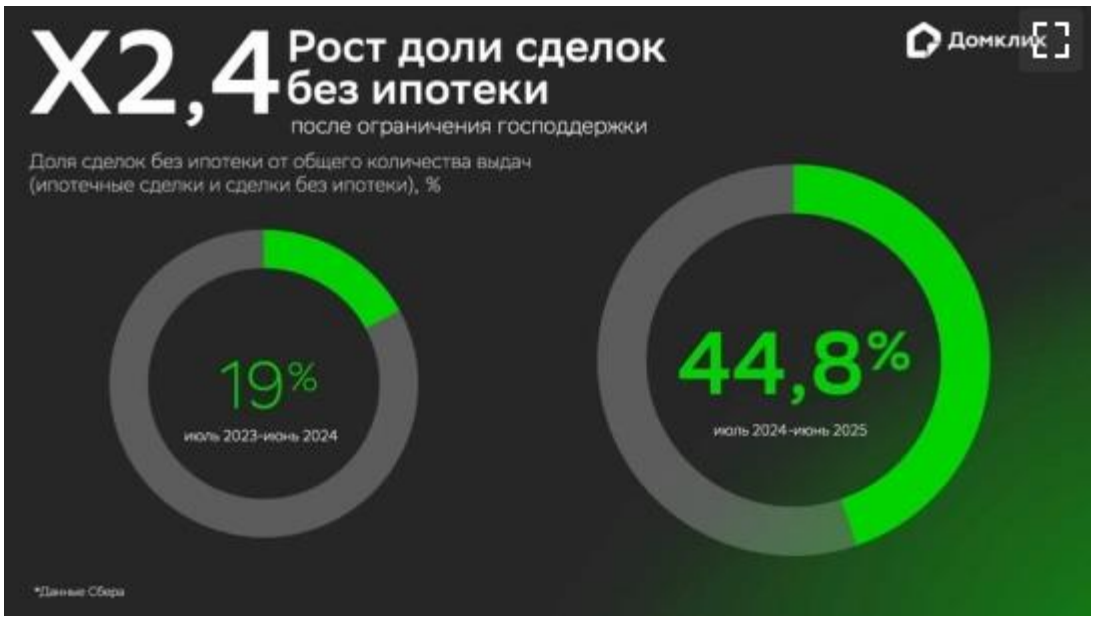
В исследовании указывается, что основное снижение выдач пришлось на рыночные программы — во втором полугодии 2024 года на спросе сказались высокие ставки на фоне повышения ключевой ставки ЦБ до 21%. В результате, отмечают в «Домклик», объемы выдач снизились в 2,8 раза. Так, с июля 2023 года по июль 2024-го рыночной ипотеки было выдано на 1,4 трлн руб., с июля 2024 года по июль 2024-го — на 490 млрд руб. С учетом льготных программ спад составил 49,2%, уточнили аналитики.

С 1 июля 2024 года в России завершилось действие широкой льготной программы «Господдержка» под 8%. Кроме того, были скорректированы параметры семейной ипотеки — программа стала более адресной. Об условиях, на которых сегодня можно оформить ипотеку по семейной госпрограмме, читайте в материале «РБК Недвижимости» «Семейная ипотека — 2025: условия, документы, нюансы».

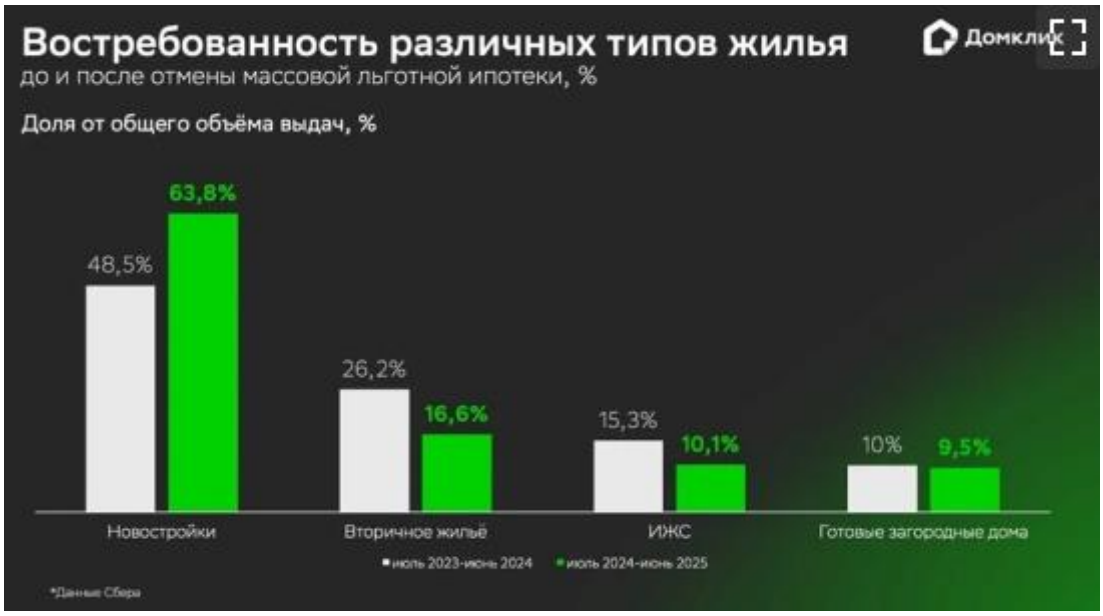
В исследовании «Домклик» отмечается, что на фоне высоких ставок по рыночным программам и изменения условий по госпрограммам жилье все чаще стали приобретать без привлечения жилищного кредита. Доля неипотечных сделок в выдачах «Сбера» заметно выросла: за период с июля 2024 года по июль 2025-го показатель не падал ниже 35%. В предыдущем периоде он, напротив, не превышал 19%.

«Наибольшим спросом на рынке неипотеки пользуется вторичное жилье — его доля по итогам первого полугодия составляет более 60%», — рассказали в «Домклик», пояснив, что в сегменте новостроек ипотечный спрос поддерживают оставшиеся госпрограммы, которые не распространяются на вторичный рынок.

[11] Источник: https://realty.rbc.ru/news/6866902b9a7947ec146f8536



Именно льготные программы остаются драйвером рынка новостроек, подчеркивают эксперты. Год к году их доля выросла на 10 п.п., с 67% до 77%. Доля первичного жилья в выдачах Сбербанка при этом выросла на 15,3 п.п., составив 63,8%. Доли остальных сегментов снизились: вторичного рынка — на 9,6 п.п., индивидуального домостроения (ИЖС) — на 5,2 п.п., загородного рынка — на 0,5 п.п.



Что касается портрета заемщика по льготной ипотеке, по итогам года 51% — это женщины, 49% — мужчины. При этом 66% заемщиков состоят в браке. Размер первоначального взноса по госпрограммам год к году вырос на 5%, до 2 млн руб. Ежемесячный платеж увеличился на 7%, до среднего показателя по стране в 32,7 тыс. руб. Срок, на который оформляется льготная ипотека, также вырос — с 26,5 до 27,2 года.

С 1 июля 2025 года в России введены новые ограничения по ипотеке, они призваны снизить риски как для банков, так и для самих заемщиках. Речь, в частности, о кредитах с низким первоначальным взносом. Ограничения также коснулись закредитованных заемщиков.

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;
- 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 2025;
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2025, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2025;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Жилая недвижимость. Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.;
- данные аналитического портала «СтатРиелт», по состоянию на 01.07.2025.

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

В рамках анализа рынка земельных участков 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;
- Категория/Разрешенное использование земельного участка;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Удаленность от водных и лесных объектов;
- Общая площадь;
- Наличие/отсутствие улучшений;
- Снос ветхих зданий, строений и сооружений;
- Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

По действующему законодательству предполагаются следующие виды прав на землю:

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

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

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

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

Согласно данным аналитического сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А

Таблица 15. Корректировка на имущественные права

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	**0,89**	0,88	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	**0,81**	0,79	0,84

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Скидка на торг

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

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3875-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda).

Таблица 16. Корректировка на торг

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки -** в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и	0,93	0,96	**0,95**

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
	транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог			
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	0,97	**0,95**
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ -** в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	**0,94**
4	**ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	**0,93**
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	0,73	0,91	**0,87**
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,89	**0,82**
7	**Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,94	**0,91**

Категория / Разрешенное использование

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

Размер корректировки определялся на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2025, Земельные участки. Часть 2», под редакцией Лейфера Л.А, Нижний Новгород 2025 г.», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс.чел.

Таблица 17. Корректировка на категорию/разрешенное использование

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		**объект-аналог**				
		под коммерческую застройку	**под индустриальную застройку**	**под жилую застройку (ИЖС)**	**под объекты рекреации**	**под объекты рекреации**
объект оценки	**под коммерческую застройку**	**1,00**	1,62	1,34	1,72	
	под индустриальную застройку	0,62	**1,00**	0,82	1,06	1,69
	под жилую застройку	0,75	1,21	**1,00**	1,29	
	под объекты рекреации	0,58	0,94	0,78	**1,00**	1,60
	под размещение специализированной с/х недвижимости		0,59		0,63	**1,00**

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

Данная поправка вносится в случае, когда объекты аналоги находятся на различном расстоянии от основных магистралей, или имеется большее количество подъездных путей, что в свою очередь, отражается на их транспортной доступности, и существенным образом влияет на их стоимость. Корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости объектов, расположенных в охраняемых поселках к стоимости объектов, расположенных в не охраняемых поселках. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2025, Земельные участки. Часть 1», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

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

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,83	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,59	0,66
Прочие населенные пункты	0,52	0,48	0,55

Удаленность от водных и лесных объектов

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении от объектов, повышающих стоимость объекта (водоемы, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичного земельного участка, расположенного рядом с такими объектами	**0,82**	0,81	0,84

Конфигурация, форму и рельеф

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с менее пригодными для строительства зонами, с уклоном, расположенные в овраге с другими существенными недостатками, в среднем несколько дешевле аналогичных вполне пригодных для строительства участках.

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3880-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-na-01-07-2025-goda).

Таблица 20. Корректировка на конфигурацию, форму и рельеф

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			**1,00**
Менее пригодные для	2	Участки при одном из перечисленных ниже	0,77	0,89	**0,83**

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне		факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***			
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,18	**1,11**
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	**1,19**

Примечания:

** - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.*

*** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.*

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%)) или пересеченный, некоторые участки межуются неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- *узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;*
- *строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;*
- *неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;*
- *участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен вешними водами, заболачивается;*
- *если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала*
- *и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.*

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Площадь объекта

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$C=b*S^n$

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

S - общая площадь земельного участка, кв.м.;

b – коэффициент активности рынка;

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.07.2025 (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3869-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda)

Таблица 21. Корректировка на площадь для земель населенных пунктов

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,782	**-0,13**	K s = (So/Sa) ^- 0,13
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,692	**-0,15**	K s = (So/Sa) ^- 0,15
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,645	**-0,17**	K s = (So/Sa) ^- 0,17
поселения до 50 тыс. человек	0,622	**-0,20**	K s = (So/Sa) ^- 0,20

Таблица 22. 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	0,660	**-0,24**	K s = (So/Sa) ^- 0,24
Земли сельскохозяйственного назначения	0,587	**-0,31**	K s = (So/Sa) ^- 0,31

$$Ks=(So/Sa)^{\wedge -0,20}$$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Благоустройство и дорожная инфраструктура 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 определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.07.2025 (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3867-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda)

Таблица 23. Корректировка на благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков

	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 ограждённые, не освещенные			**1,00**
2	Обеспеченные подъездной **автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием** (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,19	**1,12**
3	Обеспеченные собственными внутренними **автодорогами и площадками с твердым покрытием** (в зависимости от качества)	1,05	1,12	**1,08**
4	Обеспеченные подъездной **железнодорожной веткой**, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - **для участков производственного и складского назначения**	1,09	1,29	**1,18**
5	**Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,10	1,32	**1,20**
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,11	**1,08**
7	Обеспеченные системой **освещения** территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	**1,02**

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.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.07.2025 (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3866-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-07-2025-goda).

Таблица 24. Корректировка на снос ветхих зданий, строений и сооружений

	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	Свободный (незастроенный)			**1,00**
	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	0,80	0,98	**0,93**

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

Наличие коммуникаций

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.07.2025 (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3875-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda).

Таблица 25. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			**1,00**
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,21	**1,14**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	**1,07**
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)	1,03	1,16	**1,08**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,12	1,26	**1,18**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,06	1,28	**1,15**

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;
- Местоположение индивидуального дома в населенных пунктах и обществах ДНП и СНТ;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Наличие водоема, леса;
- Общая площадь объекта;
- Обеспеченность земельным участком;
- Материал стен;
- Физическое состояние здания;
- Наличие типовых хозяйственных построек;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Качество отделки;
- 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.

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/361-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-07-2025-g/3837-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-07-2025-goda).

Таблица 26. Корректировка на торг

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
1	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,89	0,96	**0,93**
2	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,86	0,96	**0,92**
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,82	0,96	**0,90**
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,73	0,91	**0,84**
5	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,92	0,96	**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**
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,79	0,90	**0,86**
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,86	0,97	**0,93**
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,82	0,93	**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 «Справочника оценщика недвижимости – 2025, Жилая недвижимость. Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

Таблица 27. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,87	0,89
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 «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Жилая недвижимость. Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.»

Таблица 28. 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 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

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на общую площадь помещений с учетом их состава и капитальности. Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.07.2025 (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/361-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-07-2025-g/3841-na-obshchuyu-ploshchad-i-kapitalnost-individualnogo-doma-na-01-07-2025-goda).

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам объектов (тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций, менстоположение и транспортная доступность), отличающихся общей площадью.

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

$$C=b^* S^n$$

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 (R2=0,661) выявило коэффициент торможения n = - 0,14. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K\ s = (So/Sa)^{-0,14}$$

So – общая площадь оцениваемого дома, ед.

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

Износ индивидуального дома

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/361-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-07-2025-g/3835-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktsionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynku-doma-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-na-01-07-2025-goda).

Таблица 29. Значение корректировки на износ индивидуального дома

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			**1,00**

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,90	0,94	**0,92**
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,66	0,91	**0,79**
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,45	0,64	**0,54**
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо слом и новое строительство	0,07	0,44	**0,18**

Наружная (внешняя) отделка фасадов дома

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.07.2025 (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/361-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-07-2025-g/3843-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-na-01-07-2025-goda).

Таблица 30. 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	1,03	1,07	**1,05**
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,07	1,15	**1,11**

Материал стен

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

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.07.2025 (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/361-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-07-2025-g/3836-na-material-sten-konstruktsiyu-doma-na-01-07-2025-goda).

Таблица 31. 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	1,01	1,06	**1,03**
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	0,68	0,90	**0,76**
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	0,58	0,78	**0,68**

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.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.07.2025 (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/361-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-07-2025-g/3842-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-na-01-07-2025-goda).

Таблица 32. Значение корректировки на коммуникации

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт" (отсутствие / наличие)	0,97	1,00	**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	0,94	0,97	**0,96**

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
		с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)			
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)	0,92	0,97	**0,95**
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)	0,80	0,92	**0,88**
5	Угольное, пропановое или пеллетное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,91	0,96	**0,94**
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)	0,91	0,94	**0,92**
7	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,99	1,00	**0,99**
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	0,95	**0,90**

Примечания:

1. *Указаны наиболее распространенные и типичные для рынка недвижимости варианты коммуникаций и обеспечения источниками энергии жилых домов. Другие виды коммуникаций и источников энергии: печное дровяное отопление, котлы на жидком топливе, солнечные коллекторы, тепловые насосы и прочие виды - не указаны в таблице корректировок, так как рыночные затраты на их строительство, монтаж оборудования (с учетом износа) и эксплуатацию (с учетом расходных материалов и топлива) требуют индивидуального расчёта.*
2. *В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации запланированы на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по ограниченным государством тарифам.*
   В этом случае корректировка на эти виды коммуникаций должна быть рассчитана индивидуально и учитывать рыночную стоимость внутренних коммуникаций (по участку и по дому) и размер регулируемой (или фиксированной, незначительной) оплаты подсоединения и оформления документов по этому виду коммуникаций.
3. *Указанные корректировки рассчитаны исходя из типичной для данной зоны (территории) мощности коммуникаций. Если мощность не типична для данной зоны, то требуется их индивидуальная рыночная оценка с учетом фактической мощности и состояния.*

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.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.07.2025 (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/361-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-07-2025-g/3839-na-blagoustrojstvo-uchastka-domovladeniya-na-01-07-2025-goda)

Таблица 33. Значения корректировок на благоустройство

№ п/п	Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения, подъездной дорогой, каменным или стальным забором, воротами, калитками и другими элементами благоустройства (газон, цветники, декоративные деревья, пруд, беседка, спортивная площадка и другие)	1,08	1,15	**1,11**
2	Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			**1,00**
3	Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,91	0,98	**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**

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 оценщика недвижимости – 2025, Жилая недвижимость. Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.»

Таблица 34. 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**	0,86	0,89

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.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.07.2025 (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/361-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-07-2025-g/3845-na-mebel-i-bytovuyu-tekhniku-na-01-07-2025-goda).

Таблица 35. Значение корректировки на наличие мебели

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

Состояние отделки

Одним из важнейших ценообразующих факторов для жилых домов является отделка внутренних помещений, которая характеризуется уровнем отделки и потребность в ремонте. Как правило, объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

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

Состояния отделки

-Требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) - предполагает полную замену дизайна, качественную отделку с применением современных материалов и технологий. Как правило он подразумевает перепланировку, переоборудование и замену коммуникаций, штукатурку, отделку стен и потолка, создание интересных архитектурных элементов.

-**Требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)** - подразумевается незначительная перепланировка, замена отделки потолка, стен и пола, а окон и сантехники. Сюда же относится покраска труб И батарей, ремонт и монтаж электропроводки.

-**Типовой ремонт (отделка «стандарт»)** - перепланировки квартиры, но может включать в себя замену электропроводки, труб, сантехники, окон и дверей. Материалы используют недорогие, но качественные. Для пола чаще всего выбирают ламинат или линолеум, потолок красят, для стен выбирают бюджетные варианты обоев.

-**Комфортный ремонт (отделка "премиум")** - содержит большой перечень ремонтных работ: составление дизайна, укладка плитки в ванной, отделка потолка, выравнивание и последующая облицовка стен и полов, а также работы с электрикой и сантехникой. Материалы для работы используют качественные отечественные или импортные.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

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 36. Значение корректировки на состояние отделки, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс.чел.

2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		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	1,25	1,45
	Типовой ремонт	0,86	**1,00**	1,07	1,24

	(отделка «Стандарт»				
	Требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,80	0,94	**1,00**	1,16
	Требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,69	0,81	0,86	**1,00**

Обеспеченность земельным участком [12]

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

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

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

$$S' = S_{зу}/S_{зд}$$, где

$S_{зу}$ – площадь земельного участка, м^2;

$S_{строен}$ – общая площадь здания, расположенного на земельном участке, м^2.

Величина S' - отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

3.8. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

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

Не выявлены.

3.9. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

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

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

Таблица 37. Диапазон цен частей жилых домов

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.

[12] Источник информации: http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520

[13] Источник информации: «Справочник оценщика Недвижимости – 2022, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022 г.; «Справочник оценщика недвижимости – 2022, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
40-92,4	28 113	77 778	50 857

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.

Из представленной выборки таблицы «Предложения по продаже земельных участков» можно сделать вывод о том, что предложения о продаже являются неоднородными, с большим разбросом цен, недостаточным количеством продавцов. Таким образом, выводы о минимальной / максимальной / средней стоимости выборки являются достоверными ввиду вышеобозначенных причин. Были выявлены прямые объекты-аналоги (наиболее сопоставимых по основным ценообразующим факторам (назначение земельного участка, вид разрешенного использования, качество местоположения, площадь).

Таблица 38. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
600-1000	280	750	573

Источник: составлено Оценщиком

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного

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

Законодательная разрешенность

В соответствии с предоставленными документами, земельный участок имеет разрешенное использование «Для индивидуального жилищного строительства», 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[14].

Физическая осуществимость

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

Земельный участок, площадью 550 +/- 8, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г Бутурлиновка, ул Маяковского, 85., с кадастровым номером: 36:05:0100212:168, имеет хороший подъезд. Коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация.

На участке размещена квартира. Земельный участок имеет достаточную площадь для размещения и эксплуатации подобных объектов.

Оценщик считает, что по критерию физически возможных вариантов использования наиболее эффективным будет использование земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

Финансовая оправданность

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

Можно сделать вывод, что местоположение оцениваемого земельного участка, а также его окружение делает его местоположение привлекательным для индивидуального жилищного строительства.

Максимальная эффективность

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

[14] Источник информации: https://docs.cntd.ru/document/573114694

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 индивидуального жилищного строительства», принимаем данный вариант использования как единственно возможный.

Наиболее эффективное использование участка с улучшениями

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

Законодательная разрешённость

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

Физическая осуществимость

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

В ходе анализа предоставленной документации и по результатам осмотра, было выявлено, что в настоящее время жилое помещение может использоваться по назначению после окончания ремонтных работ. Объект недвижимости пригоден для дальнейшей эксплуатации после окончания ремонтных работ.

Оценщик считает, что использование улучшений в текущем варианте является эффективным после окончания ремонтных работ.

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 для проживания после окончания ремонтных работ.

Максимальная эффективность

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

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

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

5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки

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

Согласно п. 1 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 16.04.2022 г. №200, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки. Не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

5.2. Сравнительный подход

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

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

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

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

5.2.1. Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

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

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

http://www.cian.ru
http://www.avito.ru/
http://www.domofond/

http://rosrealt.ru
http://www.invst.ru
http://kupizemli.ru
http://www.kvmeter.ru
http://www.mega-realty.ru
http://www.beboss.ru/

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

Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения для 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 Воронежской 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 разглашаются. 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, проанализирует 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 Воронежской 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 Воронежской 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 39. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Характеристики месторасположения объекта					
Местоположение	Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г Бутурлиновка, ул Маяковского, 85	Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г Бутурлиновка, ул Славянская, 15	Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г Бутурлиновка, ул Народная, 1	Воронежская область, р-н Бутурлиновский, Бутурлиновское городское поселение, г Бутурлиновка, ул Кащенко, 51	Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г Бутурлиновка, ул Александра Архангельского, 46
Кадастровый номер	36:05:0100212:168	36:05:0100142:63	36:05:0100142:49	36:05:0100177:302	36:05:0100177:356
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Состав передаваемых прав на объект					
Вид передаваемых прав	Общая совместная собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики					
Площадь земельного участка, кв. м	550	800	800	800	800
Наличие/отсутствие 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
Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков	Условно не огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства	земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Снос ветхих строений или сооружений	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Стоимостные характеристики					
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	**400 000**	**450 000**	**450 000**	**450 000**
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	**500**	**563**	**563**	**563**
Торг	-	возможен	возможен	возможен	возможен
Источник информации					
Дата предложения	23.07.2025	17.07.2025	16.07.2025	14.07.2025	22.07.2025
Источник информации	Данные предоставлены заказчиком	https://www.avito.ru/buturlinovka/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_75053745	https://www.avito.ru/buturlinovka/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_73414679	https://www.avito.ru/buturlinovka/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_324847564	https://www.avito.ru/buturlinovka/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_186953211

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		28	47	0	6
Контактные данные	-	89113404471	89587924419	89587929758	89587915203
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров	-	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

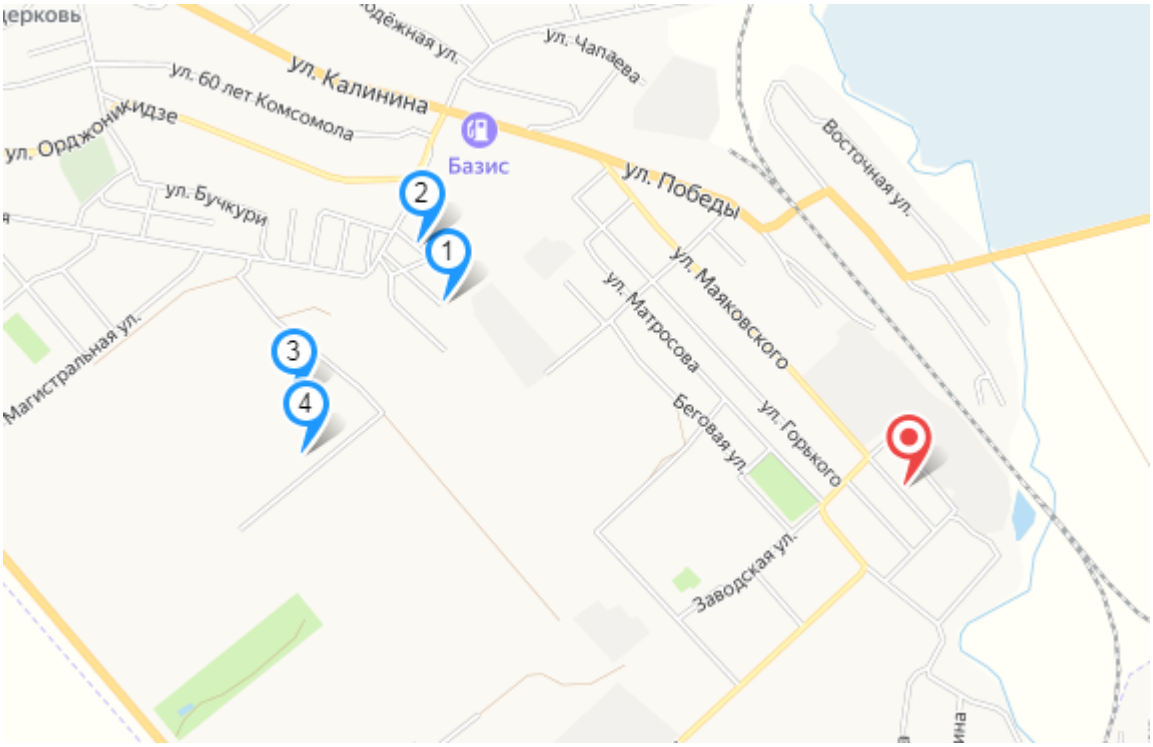


Рисунок 5. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Воронежской области (источник: maps.yandex.ru)

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:

- Категория земли / разрешенное использование;
- 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;
- Удаленность от водных объектов;
- Рельеф;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков;
- Наличие/отсутствие улучшений;
- Снос ветхих зданий, строений и сооружений;
- Охрана территории.

Скидка на торг

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

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

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

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж

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

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3875-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda).

Таблица 40. Корректировка на торг

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки -** в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,93	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	0,97	**0,95**
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ -** в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	**0,94**
4	**ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	**0,93**
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	0,73	0,91	**0,87**
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,89	**0,82**
7	**Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,94	**0,91**

Коэффициент корректировки составляет **0,94** (**Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ**).

Площадь объекта

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b*S^n$$

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

S - общая площадь земельного участка, кв.м.;

b – коэффициент активности рынка;

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.07.2025 (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3869-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda)

Таблица 41. Корректировка на площадь для земель населенных пунктов

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,782	**-0,13**	K s = (So/Sa) ^- **0,13**
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,692	**-0,15**	K s = (So/Sa) ^- **0,15**
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,645	**-0,17**	K s = (So/Sa) ^- **0,17**
поселения до 50 тыс. человек	0,622	**-0,20**	K s = (So/Sa) ^- **0,20**

$$Ks=(So/Sa)^{\wedge -0,20}$$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Таблица 42. Расчет поправки на общую площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв.м	550,0	800,0	800,0	800,0	800,0
Уравнение зависимости	y = (So/Sa)^-0,20				
Корректировка		**1,078**	**1,078**	**1,078**	**1,078**

Наличие коммуникаций

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.07.2025 (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3875-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda).

Таблица 43. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			**1,00**
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,21	**1,14**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	**1,07**
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)	1,03	1,16	**1,08**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,12	1,26	**1,18**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,06	1,28	**1,15**

Таблица 44. Расчет поправки на коммуникации

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на коммуникации	1,224	1,000	1,000	1,000	1,000
Коэффициент	-	**1,224**	**1,224**	**1,224**	**1,224**

корректировки					
*=1,224/1,000 *Корректирующие коэффициенты приняты по нижней границе диапазона в связи с тем, что коммуникации проходят по границе участков, подключение к сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения).*					

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где:

К – 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

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

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

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

Таблица 45. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб.	-	**400 000**	**450 000**	**450 000**	**450 000**
Цена предложения, руб. за кв. м	-	**500**	**563**	**563**	**563**
Корректировка на имущественные права					
Вид передаваемых прав	Общая совместная собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	500	563	563	563
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	-	500	563	563	563
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	-	500	563	563	563
Корректировка на условия рынка					
Дата предложения	23.07.2025	17.07.2025	16.07.2025	14.07.2025	22.07.2025
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	500	563	563	563
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	**0,940**	**0,940**	**0,940**	**0,940**
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	**470**	**529**	**529**	**529**
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 индивидуального жилищного строительства	земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	470	529	529	529
Характеристики месторасположения объекта					
Статус населённых пунктов	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	-	470	529	529	529
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	470	529	529	529
Корректировка на различие физических характеристик					
Площадь, кв. м	550,0	800,0	800,0	800,0	800,0
Корректировка на площадь	-	**1,078**	**1,078**	**1,078**	**1,078**
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	**507**	**570**	**570**	**570**
Наличие/отсутствие улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Коэффициент корректировки		1,000	1,000	1,000	1,000

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		507	570	570	570
Снос ветхих строений или сооружений	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	507	570	570	570
Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков	Условно не огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	507	570	570	570
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на коммуникации	-	**1,224**	**1,224**	**1,224**	**1,224**
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	**621**	**698**	**698**	**698**
Коэффициент вариации	6%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – от 10 до 20%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,250	0,250	0,250	0,250
Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м		**679**			
Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м		**550,0**			
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается		373 450			
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб. округленно, НДС не облагается		**373 000**			

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Земельного участка с кадастровым номером 36:05:0100212:168, расположенного по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, р-н Верхнеуральский, г Верхнеуральск, ул Титова, д 38, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 23.07.2025 округленно составляет[15]:

373 000 (Триста семьдесят три тысячи) руб. НДС не облагается

[15] 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 Воронежской области, в районе расположения оцениваемого объекта.

Обоснование выбора единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом[16]. 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 Воронежской области, Оценщик отобрал 4 аналога, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, информацию по которым удалось подтвердить в телефонных опросах продавцов.

Обоснование выбора/отказа от использования в качестве аналога

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

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

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

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

Таблица 46. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта				
Местоположение	Воронежская область, Бутурлиновский р-н, г. Бутурлиновка, ул. Маяковского, д. 85, кв. 1	Воронежская обл., Бутурлиновский р-н, Бутурлиновское городское поселение, Бутурлиновка, ул. Матросова	Воронежская обл., Бутурлиновский р-н, Бутурлиновское городское поселение, Бутурлиновка, ул. Матросова, 97	Воронежская обл., Бутурлиновский р-н, Бутурлиновское городское поселение, Бутурлиновка, ул. Фридриха Энгельса, 16
Статус населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Местоположение индивидуального дома в населенных пунктах и обществах ДНП и СНТ	Зона плотной индивидуальной застройки	Зона плотной индивидуальной застройки	Зона плотной индивидуальной застройки	Административный центр
Состав передаваемых прав на объект				
Вид права на Жилой дом	Общая совместная собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Общая совместная 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	Часть жилого дома (квартира)	Часть жилого дома (квартира)	Часть жилого дома (квартира)
Общая площадь, кв. м	61,80	40	50	53
Площадь земельного участка, кв. м[19]	550	400	400	300
Коэффициент обеспеченности ЗУ	0,1124	0,1	0,125	0,177
Износ индивидуального дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Простая отделка фасадов	Простая отделка фасадов	Простая отделка фасадов	Простая отделка фасадов
Материал стен	блоки (облегченные здания)	кирпич	кирпич	бревно
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ, отопление (газовое)
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Благоустройство участка	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное
Состояние отделки	Требует капитального ремонта	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Типовой
Экономические характеристики				
Назначение объекта	Квартира	Часть жилого дома	Часть жилого дома	Часть жилого дома
Текущее использование	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Прочие характеристики				
Наличие мебели	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Хоз.постройки	Хоз.постройки	Хоз.постройки	Отсутствуют
Стоимостные характеристики				

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	**1 650 000**	**1 650 000**	**1 490 000**
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	**41 250**	**33 000**	**28 113**
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации				
Дата предложения	Данные, предоставленные Заказчиком	24.06.2025	18.07.2025	07.07.2025
Контактная информация		89587938798	89587933790	89587364913
Источник информации		https://www.avito.ru/buturlinovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_4_sot._3935321823	https://www.avito.ru/buturlinovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_4_sot._3992857831	https://www.avito.ru/buturlinovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_53_m_na_uchastke_3_sot._2925633690
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров		В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь жилого дома, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние жилого дома, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь жилого дома, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние жилого дома, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь жилого дома, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние жилого дома, вид права на земельный участок и его площадь.

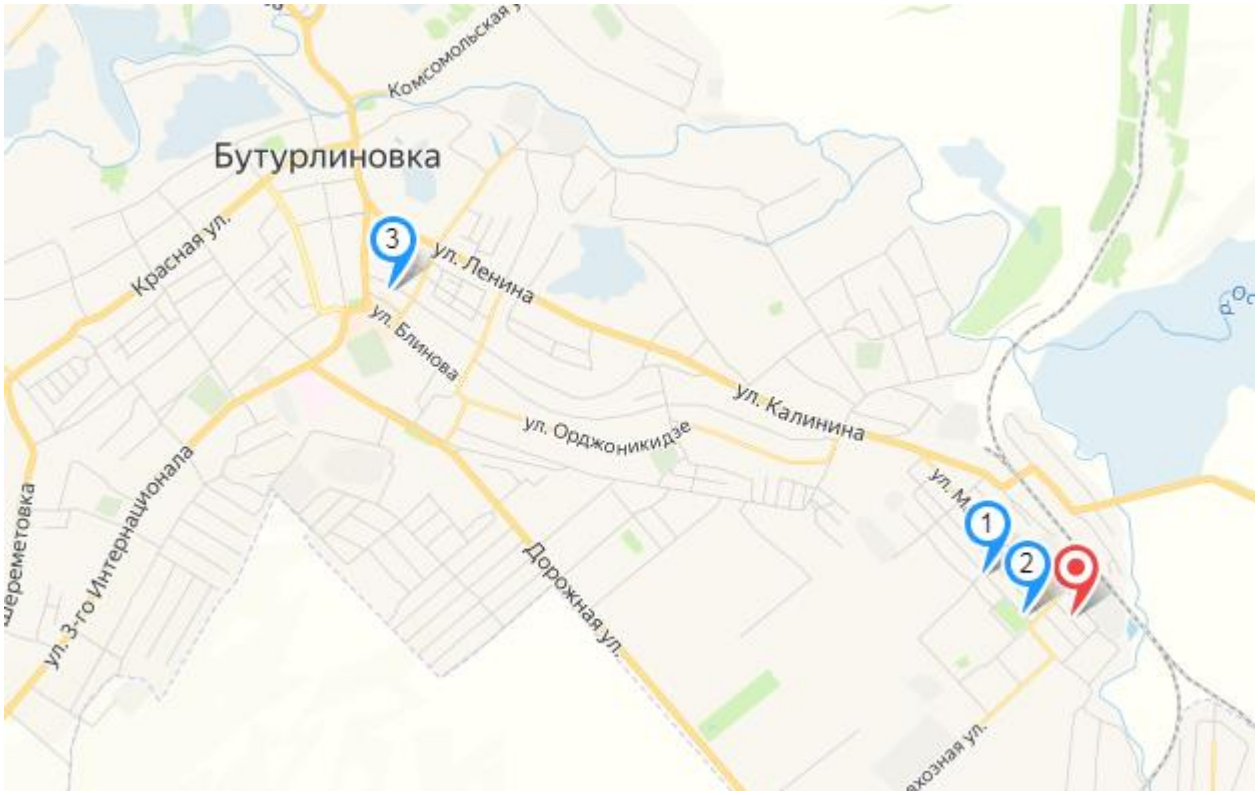


Рисунок 6. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Воронежской области (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

- Поправка на торг;
- Местоположение индивидуального дома в населенных пунктах и обществах ДНП и СНТ
- Общая площадь;
- Материал стен;
- Наличие типовых хозяйственных построек;
- Состояние отделки;
- Обеспеченность земельным участком.

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

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

Скидка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных

сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/361-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-07-2025-g/3837-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-07-2025-goda).

Таблица 47. Корректировка на торг

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
1	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,89	0,96	**0,93**
2	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,86	0,96	**0,92**
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,82	0,96	**0,90**
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,73	0,91	**0,84**
5	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,92	0,96	**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**
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,79	0,90	**0,86**
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,86	0,97	**0,93**
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,82	0,93	**0,88**

В нашем случае, коэффициент составляет **0,93** для всех объектов-аналогов.

Местоположение индивидуального дома в населенных пунктах и обществах ДНП и СНТ

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов, дач, расположенных на земельных участках, на Местоположение в малых городах, посёлках, сельских населенных пунктах и обществах (ДНП и СНТ).

Корректировки удельной стоимости индивидуального (жилого, дачного, садового) дома на местоположение с учетом приближенности к центру, к дороге, к морю, к озеру, к реке, к лесу, к промышленным объектам, к химическому, строительному или металлургическому производству, к свалке мусора, к автодороге или к другим объектам, являющимся источниками загазованности, запыленности, повышенного шума и прочих негативных экологических, социальных и экономических факторов.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип, класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, транспортная доступность,общая площадь), отличающихся местоположением.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/361-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-07-2025-g/3838-na-mestopolozhenie-individualnogo-doma-v-naselennykh-punktakh-i-obshchestvakh-dnp-i-snt-na-01-07-2025-goda).

Таблица 48. Значение корректировки на Местоположение индивидуального дома в населенных пунктах и обществах ДНП и СНТ

№	Ценовая зона	Характеристика ценовой зоны	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Административный центр	Характеризуется размещением объектов органов управления, наличием объектов социальной инфраструктуры (культурные, образовательные и медицинские учреждения), наличием магазинов и предприятий общепита, высокой плотностью застройки территории, активным использованием для проживания и отдыха			**1,00**

№	Ценовая зона	Характеристика ценовой зоны	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
2	Зона плотной индивидуальной застройки	Характеризуется активным использованием для проживания и отдыха. До административного центра более 500 метров	0,75	0,98	**0,88**
3	Зона неплотной индивидуальной застройки	Характеризуется наличием незаселенных, неиспользуемых домов, незастроенных (свободных) земельных участков	0,56	0,77	**0,66**
		Иные факторы местоположения:			
	Жилая зона с обычными условиями	Характеризуется средними (обычными) условиями окружения: экологически безопасная территория, наличие всей необходимой инфраструктуры, экономически и социально развитый район			**1,00**
4	Зона высокой рыночной привлекательности	Характеризуется наличием в окружении (или в шаговой близости) объектов (или факторов) особой привлекательности: моря, озера, реки или панорамного вида на море, озеро, реку, пойму, парковую зону, лес и др.; либо дом находится в зоне влияния положительных экономических или социальных факторов: в коттеджном (или дачном) посёлке премиум-класса, научном городке и пр., вблизи группы торговых центров	1,08	1,20	**1,13**
5	Зона с неустранимыми* негативными факторами окружения	Характеризуется наличием в окружении объектов, снижающих рыночную привлекательность (цену): производственных объектов химического, строительного, металлургического производства, животноводческих и птицеводческих комплексов, звероферм, крупных автодорог и ж/д узлов, нефтебаз, свалок мусора и других объектов, являющихся источниками загазованности, запыленности, повышенного шума и т.д., либо других внешних негативных социальных и экономических факторов (неблагополучный район и др.)	0,73	0,90	**0,82**

Таблица 49. Расчет поправки на Местоположение индивидуального дома в населенных пунктах и обществах ДНП и СНТ

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Местоположение индивидуального дома в населенных пунктах и обществах ДНП и СНТ	Зона плотной индивидуальной застройки	Зона плотной индивидуальной застройки	Зона плотной индивидуальной застройки	Административный центр
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	**0,880***
***=0,88/1,00**				

Общая площадь

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на общую площадь помещений с учетом их состава и капитальности. Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.07.2025 (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/361-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-07-2025-g/3841-na-obshchuyu-ploshchad-i-kapitalnost-individualnogo-doma-na-01-07-2025-goda).

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам объектов (тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций, менстоположение и транспортная доступность), отличающихся общей площадью.

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

$$C=b^* S^n$$

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 (R2=0,661) выявило коэффициент торможения n = - 0,14. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

К s = (So/Sa)$^{-0,14}$

So – общая площадь оцениваемого дома, ед.

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

Таблица 50. Расчет поправки на общую площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв.м	61,80	40	50	53
Уравнение зависимости	y = (So/Sa)^-0,14			
Корректировка	-	**0,941**	**0,971**	**0,979**

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.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.07.2025 (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/361-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-07-2025-g/3836-na-material-sten-konstruktsiyu-doma-na-01-07-2025-goda).

Таблица 51. 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	1,01	1,06	**1,03**
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	0,68	0,90	**0,76**
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены	0,58	0,78	**0,68**

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		наружные - утепленные дощатые или многослойные панели			

Таблица 52. Расчет поправки на материал стен

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
материал стен	блоки (облегченные здания)	кирпич	кирпич	бревно
Коэффициент корректировки	-	**0,940***	**0,940***	**1,237****
=0,94/1,00 *=0,94/0,76**				

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 оценщика недвижимости – 2025, Жилая недвижимость. Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.»

Таблица 53. 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**	0,86	0,89

Таблица 54. Расчет поправки на наличие хоз.построек

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
наличие хоз.построек	Хоз.постройки	Хоз.постройки	Хоз.постройки	Отсутствуют
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	**1,136***
***=1,00/0,88**				

Состояние отделки

Одним из важнейших ценообразующих факторов для жилых домов является отделка внутренних помещений, которая характеризуется уровнем отделки и потребность в ремонте. Как правило, объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

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

Состояния отделки

-Требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) - предполагает полную замену дизайна, качественную отделку с применением современных материалов и технологий. Как правило он подразумевает перепланировку, переоборудование и замену коммуникаций, штукатурку, отделку стен и потолка, создание интересных архитектурных элементов.

-**Требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)** - подразумевается незначительная перепланировка, замена отделки потолка, стен и пола, а окон и сантехники. Сюда же относится покраска труб И батарей, ремонт и монтаж электропроводки.

-**Типовой ремонт (отделка «стандарт»)** - перепланировки квартиры, но может включать в себя замену электропроводки, труб, сантехники, окон и дверей. Материалы используют недорогие, но

качественные. Для пола чаще всего выбирают ламинат или линолеум, потолок красят, для стен выбирают бюджетные варианты обоев.

-**Комфортный ремонт (отделка "премиум")** - содержит большой перечень ремонтных работ: составление дизайна, укладка плитки в ванной, отделка потолка, выравнивание и последующая облицовка стен и полов, а также работы с электрикой и сантехникой. Материалы для работы используют качественные отечественные или импортные.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

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 55. Значение корректировки на состояние отделки, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс.чел.

2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		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	1,25	1,45
	Типовой ремонт (отделка «Стандарт»	0,86	**1,00**	1,07	1,24
	Требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,80	0,94	**1,00**	1,16
	Требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,69	0,81	0,86	**1,00**

Таблица 56. Расчет поправки на состояние отделки

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
состояние отделки	Требует капитального ремонта	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Типовой
Коэффициент корректировки	-	**0,860**	**0,860**	**0,810**

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:

Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 м^2 общей площади здания для единого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = Sзу/Sзд$$, где

$S_{зу}$ – площадь земельного участка, м^2;

$S_{зд}$ – общая площадь здания, расположенного на земельном участке, м^2.

Величина S' - отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных сайта http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520.

Таблица 57. Расчет поправки на обеспеченность земельным участком

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь зу, кв. м	550	400	400	300
Площадь зданий, кв. м	61,8	40	50	53
Отношение площади земельного участка к площади зданий и сооружений	8,90	10,00	8,00	5,66
Отклонение	-	-1,10	0,90	3,24
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв. м	679			
Корректировка, руб./кв. м	-	-747	611	2 200

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:

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

где:

К – 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

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

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	-	**41 250**	**33 000**	**28 113**
Корректировка на имущественные права				
Вид права на Жилой дом	Общая совместная собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Вид права на земельный участок	Общая совместная собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	41 250	33 000	28 113
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	-	41 250	33 000	28 113
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	-	41 250	33 000	28 113
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	23.07.2025	24.06.2025	18.07.2025	07.07.2025
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	**0,930**	**0,930**	**0,930**
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	**38 363**	**30 690**	**26 145**
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Квартира	Часть жилого дома (квартира)	Часть жилого дома (квартира)	Часть жилого дома (квартира)
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Коэффициент корректировки	**-**	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м		38 363	30 690	26 145
Характеристики месторасположения объекта				
Статус населённого пункта	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	38 363	30 690	26 145
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		38 363	30 690	26 145
Местоположение индивидуального дома в населенных пунктах и обществах ДНП и СНТ	Зона плотной индивидуальной застройки	Зона плотной индивидуальной застройки	Зона плотной индивидуальной застройки	Административный центр
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	**0,880**
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	38 363	30 690	**23 008**
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	61,80	40	50	53

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коэффициент корректировки	-	**0,941**	**0,971**	**0,979**
Износ индивидуального дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Простая отделка фасадов	Простая отделка фасадов	Простая отделка фасадов	Простая отделка фасадов
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Материал стен	блоки (облегченные здания)	кирпич	кирпич	бревно
Коэффициент корректировки	-	**0,940**	**0,940**	**1,237**
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ, отопление (газовое)
Коэффициент корректировки		1,000	1,000	1,000
Благоустройство участка	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Хоз.постройки	Хоз.постройки	Хоз.постройки	Отсутствуют
Абсолютная корректировка	-	1,000	1,000	**1,136**
Наличие мебели	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Состояние отделки	Требует капитального ремонта	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Типовой
Коэффициент корректировки	-	**0,860**	**0,860**	**0,810**
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	**29 183**	**24 090**	**25 639**
Площадь земельного участка, кв. м	550	400	400	300
Абсолютная корректировка, руб./кв.м		**-747**	**611**	**2 200**
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		**28 436**	**24 701**	**27 839**
Коэффициент вариации	7%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – от 10 до 20%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета		
Удельный вес аналога	-	**0,394**	**0,423**	**0,183**
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	**11204**	**10449**	**5095**
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м				**26 748**
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.				1 653 026
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. округленно				**1 653 000**
Стоимость улучшений земельного участка (Индивидуального жилого дома), руб.				1 280 026
Стоимость улучшений земельного участка (Индивидуального жилого дома), руб. округленно				**1 280 000**

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Единого объекта (жилого дома, с кадастровым (условным) номером 36:05:0100212:167 и Земельного участка с кадастровым номером: 36:05:0100212:168) расположенного по адресу: Воронежская область, Бутурлиновский р-н, г. Бутурлиновка, ул. Маяковского, д. 85, кв. 1, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 23.07.2025 округленно составляет[17]:

1 653 000 (Один миллион шестьсот пятьдесят три тысячи) руб.

[17] 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 – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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 единого объекта

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Квартира, общей площадью 61,8 кв.м., кадастровый номер 36:05:0100212:167 и земельный участок, общей площадью 550 +/- 8, кадастровый номер 36:05:0100212:168, расположенные по адресу: Воронежская область, Бутурлиновский р-н, г. Бутурлиновка, ул. Маяковского, д. 85, кв. 1	Не применялся	1 653 000	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 550 +/- 8, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г Бутурлиновка, ул Маяковского, 85, с кадастровым номером: 36:05:0100212:168	Не применялся	373 000	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

Квартира, общей площадью 61,8 кв.м., кадастровый номер 36:05:0100212:167 и земельный участок, общей площадью 550 +/- 8, кадастровый номер 36:05:0100212:168, расположенные по адресу: Воронежская область, Бутурлиновский р-н, г. Бутурлиновка, ул. Маяковского, д. 85, кв. 1		
Показатель	**Значение**	**Вес подхода**
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	1 653 000	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	1 653 000	

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

Квартира, назначение: жилое, площадью 61,8 кв.м., расположенный по адресу: Воронежская область, Бутурлиновский р-н, г. Бутурлиновка, ул. Маяковского, д. 85, кв. 1, с кадастровым номером: 36:05:0100212:167

Квартира, назначение: жилое, площадью 61,8 кв.м., расположенный по адресу: Воронежская область, Бутурлиновский р-н, г. Бутурлиновка, ул. Маяковского, д. 85, кв. 1, с кадастровым номером: 36:05:0100212:167		
Показатель	**Значение**	**Вес подхода**
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	1 280 000	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	1 280 000	

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

Земельный участок, площадью 550 +/- 8, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г Бутурлиновка, ул Маяковского, 85, с кадастровым номером: 36:05:0100212:168		
Показатель	**Значение**	**Вес подхода**
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	373 000	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	373 000	

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом допустимого округления составляет[18]:

Таблица 64. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	**1 653 000 (Один миллион шестьсот пятьдесят три тысячи) руб.**
в том числе:	
Элемент объекта оценки	**Рыночная стоимость, руб.**
Земельный участок, площадью 550 +/- 8, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г Бутурлиновка, ул Маяковского, 85, с кадастровым номером: 36:05:0100212:168	**373 000 (Триста семьдесят три тысячи) руб.**
Квартира, назначение: жилое, площадью 61,8 кв.м., расположенный по адресу: Воронежская область, Бутурлиновский р-н, г. Бутурлиновка, ул. Маяковского, д. 85, кв. 1, с кадастровым номером: 36:05:0100212:167	**1 280 000 (Один миллион двести восемьдесят тысяч) руб.**

[18] 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 ликвидности[19]

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

Таблица 66. Сроки экспозиции загородной недвижимости[20]

№	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 вторичного рынка** общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	6	13	8	7	8	12
2	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	6	15	9	7	9	14
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	7	23	12	10	12	18
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	14	42	24	20	23	36
5	Индивидуальный жилой дом или дача **первичного рынка** общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	3	9	5	4	5	8
6	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	6	13	8	7	8	12
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	10	29	18	15	18	27
8	**Садовый** участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	1	15	7	6	7	11
9	**Индивидуальный гараж** с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	3	14	7	6	7	11

01.07.2025

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади;

- верхняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большей общей площадью, или с завышенными ценовыми ожиданиями продавца, другие факторы низкой ликвидности.

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

[20] https://statrielt.ru/

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Воронежской области, не вошедшие в А-группу; города Воронежской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

4. Дача - здание, аналогичное индивидуальному жилому дому по степени капитальности, оборудованию и отделке, расположенное на участке для дачного строительства

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 6 до 13 месяцев. Исходя из информации, представленной в таблице «Шкала ликвидности» настоящего отчета, оцениваемый объект характеризуется средней степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 8 месяцев.

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:

$$V_L = V_m \times k_L = \frac{V_m}{\left(1+\frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} \times K_e,$$ 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 **1 653 000 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 8**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** $t_d = t_r - t_f$ = 8 – 1 = 7 **месяцев = 0,583 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. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, что составляет **21%** (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:

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

$$k_l = \frac{0{,}85}{(1+\frac{0{,}210}{12})^{0{,}583*12}} = 0{,}75$$

- 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:

1 653 000 × 0,75 = 1 240 107

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

1 240 000 (Один миллион двести сорок тысяч) руб.

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 оценки[21]:

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	**1 653 000 (Один миллион шестьсот пятьдесят три тысячи) руб.**
Ликвидационная стоимость, руб.	**1 240 000 (Один миллион двести сорок тысяч) руб.**
В том числе:	
Элемент объекта оценки	**Рыночная стоимость, руб.**
Земельный участок, площадью 550 +/- 8, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г Бутурлиновка, ул Маяковского, 85, с кадастровым номером: 36:05:0100212:168	**373 000 (Триста семьдесят три тысячи) руб.**
Квартира, назначение: жилое, площадью 61,8 кв.м., расположенный по адресу: Воронежская область, Бутурлиновский р-н, г. Бутурлиновка, ул. Маяковского, д. 85, кв. 1, с кадастровым номером: 36:05:0100212:167	**1 280 000 (Один миллион двести восемьдесят тысяч) руб.**

Объектом оценки является земельный участок, расположенный на нем 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

Оценщик — Е.А. Прокопенко

[21] 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.

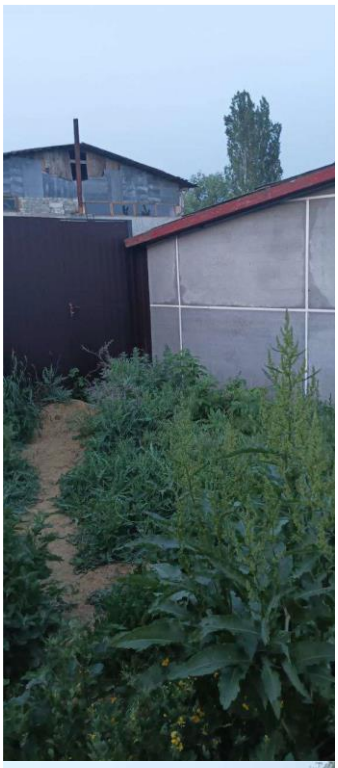
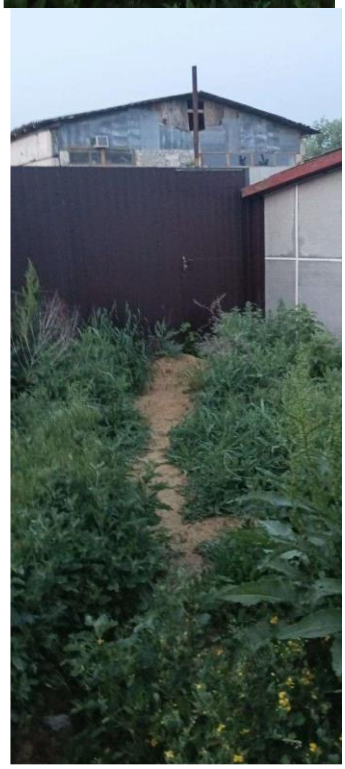
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

- 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

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60691791

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии" по Воронежской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.03.2024, поступившего на рассмотрение 01.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9

01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60691791	
Кадастровый номер:	36:05:0100212:168
Номер кадастрового квартала:	36:05:0100212
Дата присвоения кадастрового номера:	21.12.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г Бутурлиновка, ул Маяковского, 85
Площадь:	550 +/- 8
Кадастровая стоимость, руб.:	130350
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	36:05:0100212:47
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	36:05:0100212:6
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	Бурсов Сергей 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 социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9

01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60691791	
Кадастровый номер:	36:05:0100212:168

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	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 государственным органом 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:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9

01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60691791	
Кадастровый номер:	36:05:0100212:168

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Железняк Сергей Николаевич, Железняк Татьяна Алексеевна,
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая совместная собственность 36:05:0100212:168-36/075/2021-3 06.04.2021 11:22:58
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:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	31.01.2024 14:43:12
	номер государственной регистрации:	36:05:0100212:168-36/085/2024-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9

01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60691791	
Кадастровый номер:	36:05:0100212:168

		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Бутурлиновское РОСП, № 91944356/3624 (3600/24/36024-ИП), выдан 30.01.2024, Бутурлиновское РОСП
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Ипотека в силу закона
		дата государственной регистрации:	06.04.2021 11:22:58
		номер государственной регистрации:	36:05:0100212:168-36/075/2021-4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по истечении 360 (триста шестьдесят) 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:	Кредитный договор, № 168338, выдан 01.04.2021 Договор купли-продажи, выдан 01.04.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60691791			
Кадастровый номер:	36:05:0100212:168		

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
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: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9

01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60691791	
Кадастровый номер:	36:05:0100212:168

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

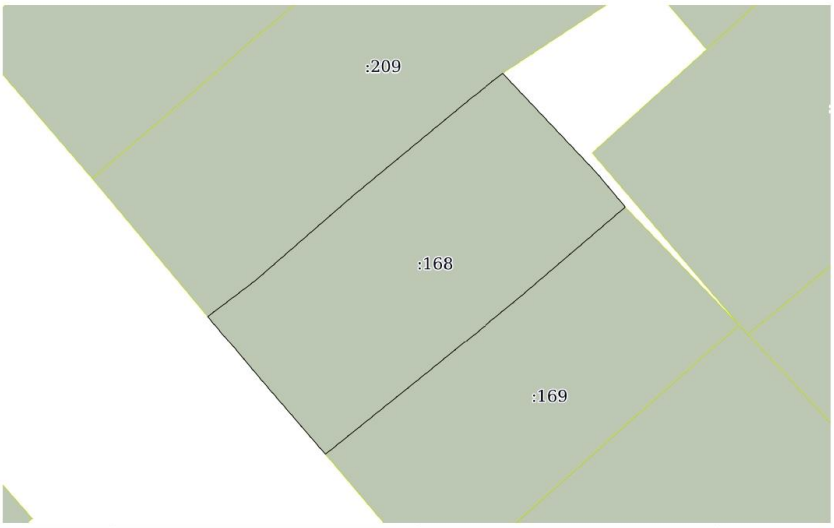
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9

01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60691791	
Кадастровый номер:	36:05:0100212:168

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9

01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60691791	
Кадастровый номер:	36:05:0100212:168

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	136°38.6`	12.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	139°58.2`	3.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	229°30.3`	12.24	данные отсутствуют	36:05:0100212:169	397501, обл Воронежская, Бутурлиновский р-н, г Бутурлиновка, ул Маяковского, д 85, кв 2
4	1.1.4	1.1.5	230°48.3`	10.21	данные отсутствуют	36:05:0100212:169	397501, обл Воронежская, Бутурлиновский р-н, г Бутурлиновка, ул Маяковского, д 85, кв 2
5	1.1.5	1.1.6	231°12.3`	11.91	данные отсутствуют	36:05:0100212:169	397501, обл Воронежская, Бутурлиновский р-н, г Бутурлиновка, ул Маяковского, д 85, кв 2
6	1.1.6	1.1.7	319°16.1`	8.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	320°0.3`	7.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	52°57.2`	5.21	данные отсутствуют	36:05:0100212:209	397501, обл. Воронежская, р-н. Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. Маяковского, д. 83
9	1.1.9	1.1.10	49°1.8`	11.47	данные отсутствуют	36:05:0100212:209	397501, обл. Воронежская, р-н. Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. Маяковского, д. 83
10	1.1.10	1.1.11	50°28.4`	13.42	данные отсутствуют	36:05:0100212:209	397501, обл. Воронежская, р-н. Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. Маяковского, д. 83
11	1.1.11	1.1.1	52°19.0`	3.66	данные отсутствуют	36:05:0100212:209	397501, обл. Воронежская, р-н. Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. Маяковского, д. 83

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9

01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60691791	
Кадастровый номер:	36:05:0100212:168

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК-36

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	418671.44	2191289.02	угол забора	0.1
2	418662.66	2191297.31	угол сарая	0.1
3	418659.66	2191299.83	угол сарая	0.1
4	418651.71	2191290.52	угол сарая	0.1
5	418645.26	2191282.61	металлическая труба	0.1
6	418637.8	2191273.33	асбестовый столб	0.1
7	418644.35	2191267.69	асбестовый столб	0.1
8	418650	2191262.95	стык заборов	0.1
9	418653.14	2191267.11	-	0.1
10	418660.66	2191275.77	угол строения	0.1
11	418669.2	2191286.12	-	0.1
1	418671.44	2191289.02	угол забора	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60691782

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии" по Воронежской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.03.2024, поступившего на рассмотрение 01.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60691782	
Кадастровый номер:	36:05:0100212:167
Номер кадастрового квартала:	36:05:0100212
Дата присвоения кадастрового номера:	28.09.2020

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 4734
Адрес:	Воронежская область, Бутурлиновский р-н, г. Бутурлиновка, ул. Маяковского, д. 85, кв. 1
Площадь:	61.8
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	645130.2
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:05:0100212:47
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:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60691782	
Кадастровый номер:	36:05:0100212:167

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60691782	
Кадастровый номер:	36:05:0100212:167

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Железняк Сергей Николаевич, Железняк Татьяна Алексеевна,
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая совместная собственность 36:05:0100212:167-36/075/2021-3 06.04.2021 11:22:58
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:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	31.01.2024 14:43:12
	номер государственной регистрации:	36:05:0100212:167-36/085/2024-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60691782	
Кадастровый номер:	36:05:0100212:167

		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Бутурлиновское РОСП, № 91944356/3624 (3600/24/36024-ИП), выдан 30.01.2024, Бутурлиновское РОСП
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Ипотека в силу закона
		дата государственной регистрации:	06.04.2021 11:22:58
		номер государственной регистрации:	36:05:0100212:167-36/075/2021-4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по истечении 360 (триста шестьдесят) 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:	Кредитный договор, № 168338, выдан 01.04.2021 Договор купли-продажи, выдан 01.04.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60691782	
Кадастровый номер:	36:05:0100212:167

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
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: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

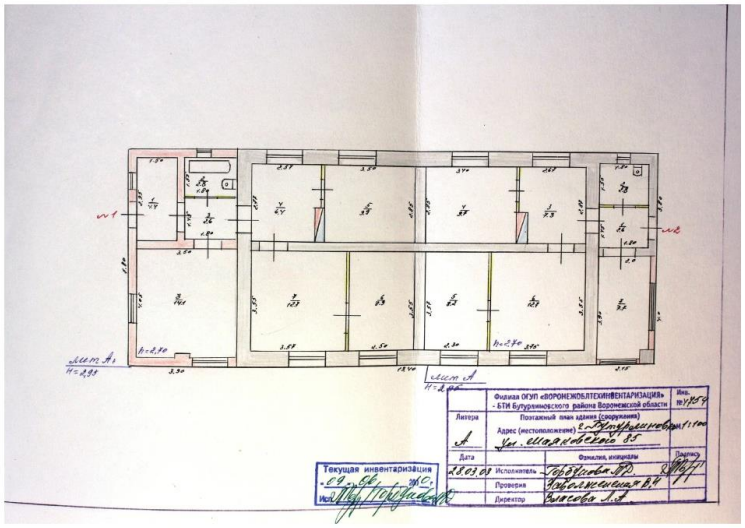
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60691782	
Кадастровый номер: 36:05:0100212:167	Номер этажа (этажей): 1



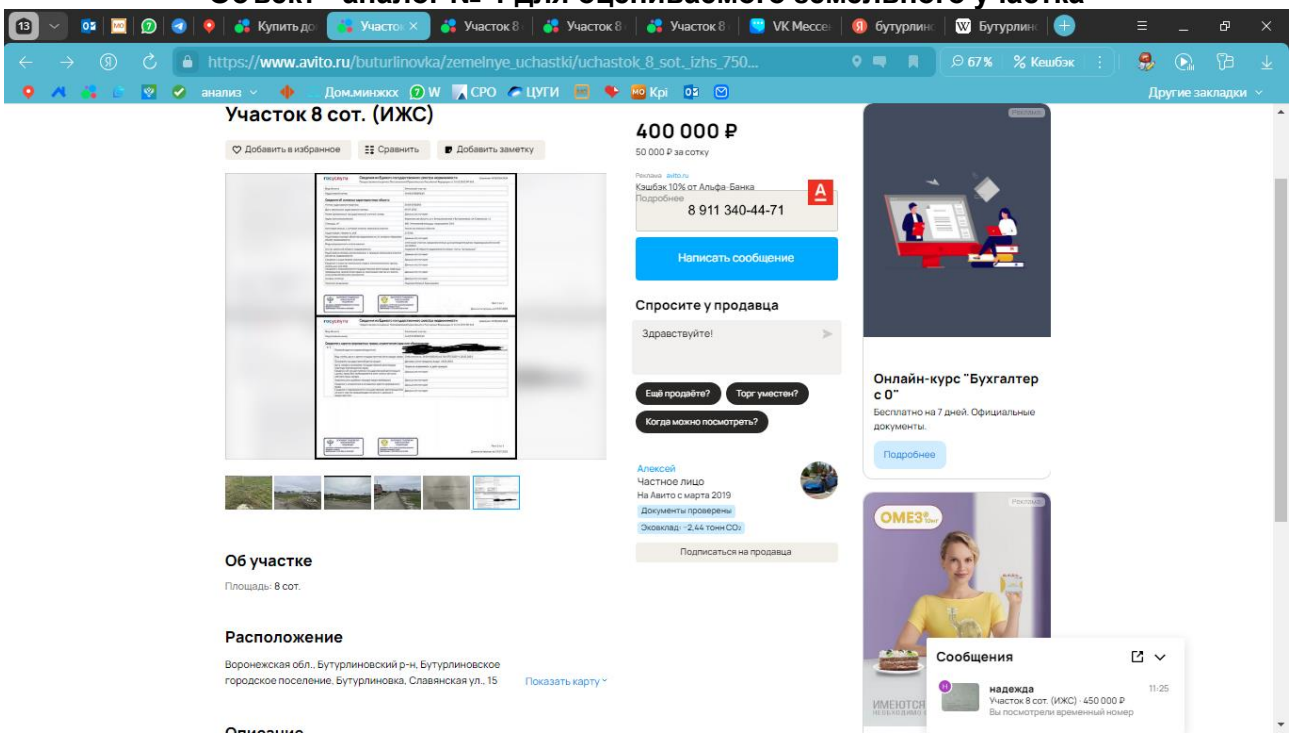
Масштаб 1

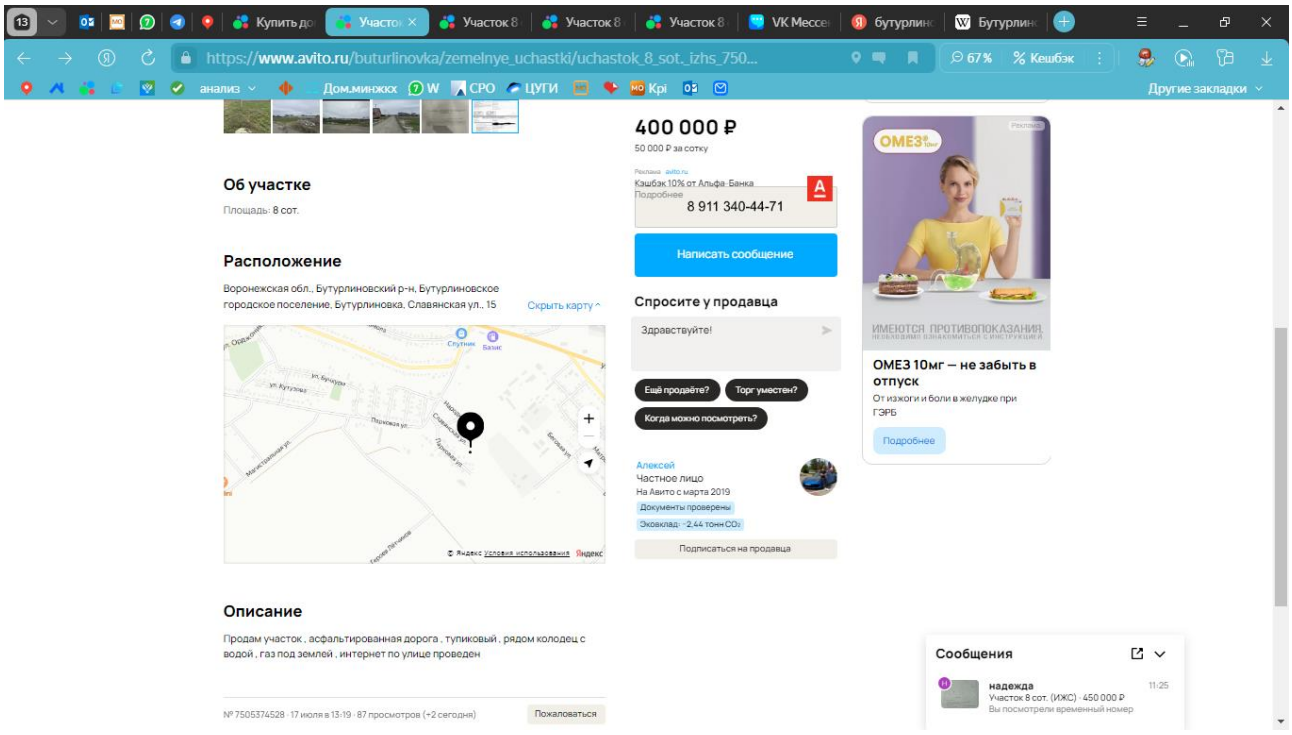
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

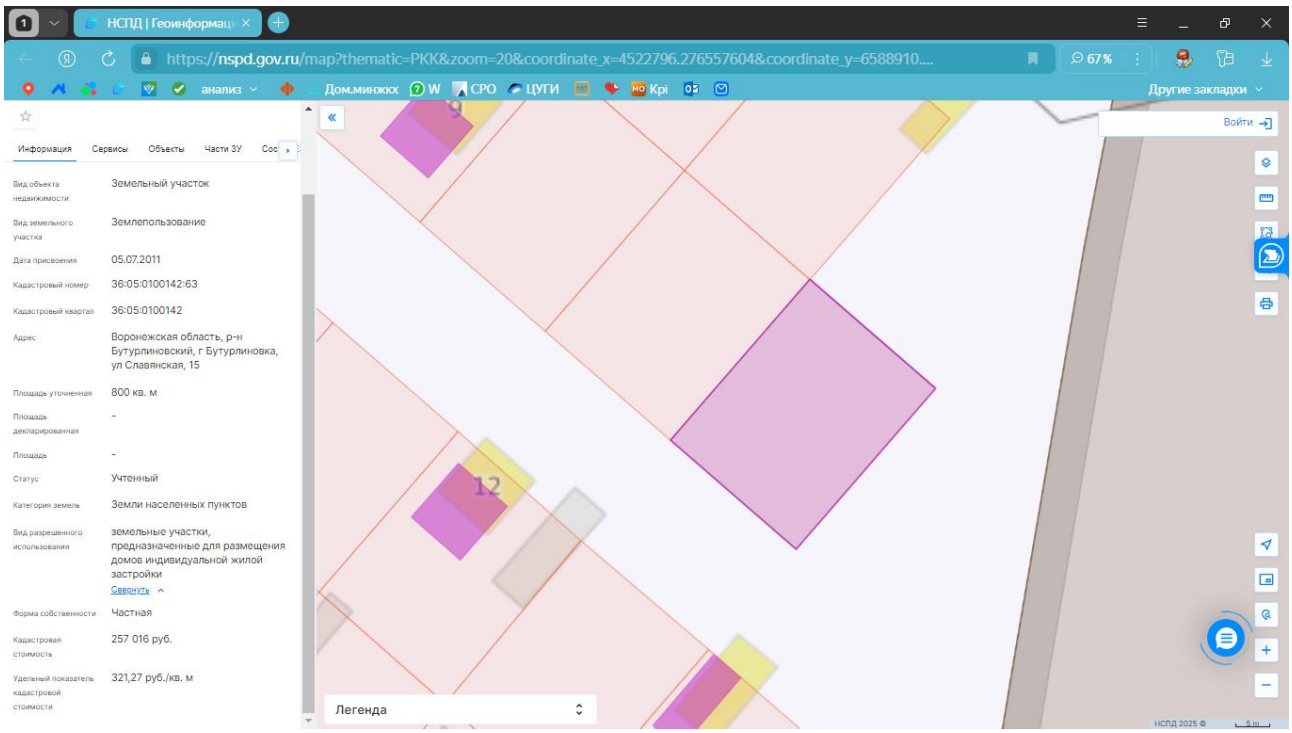
полное наименование должности		инициалы, фамилия

11.4. Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

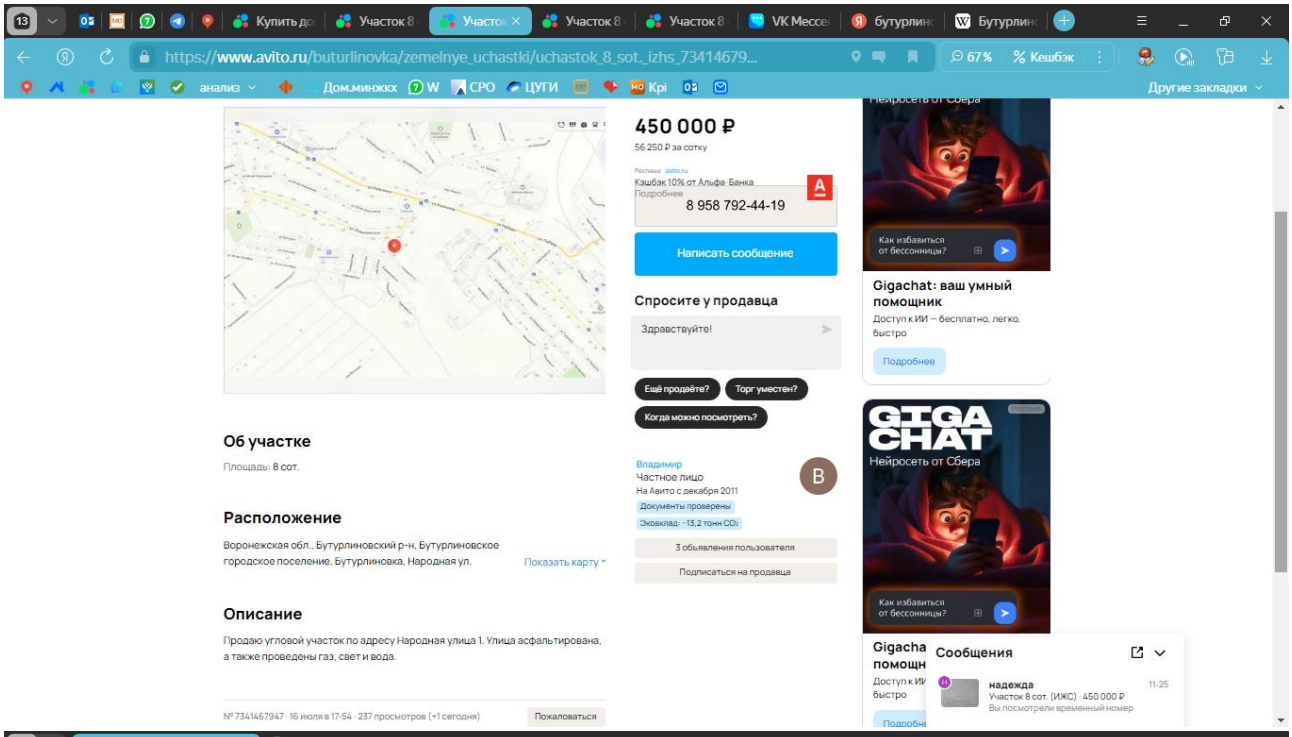
Объект - аналог № 1 для оцениваемого земельного участка

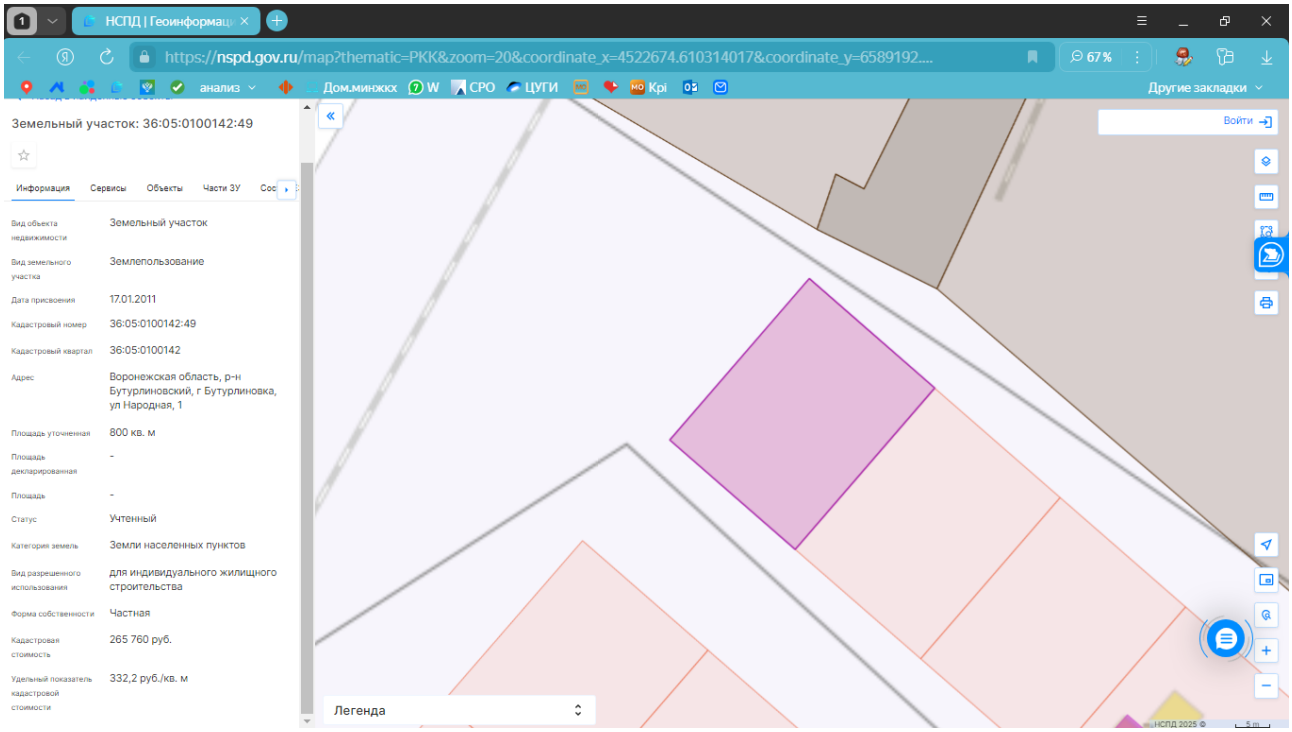




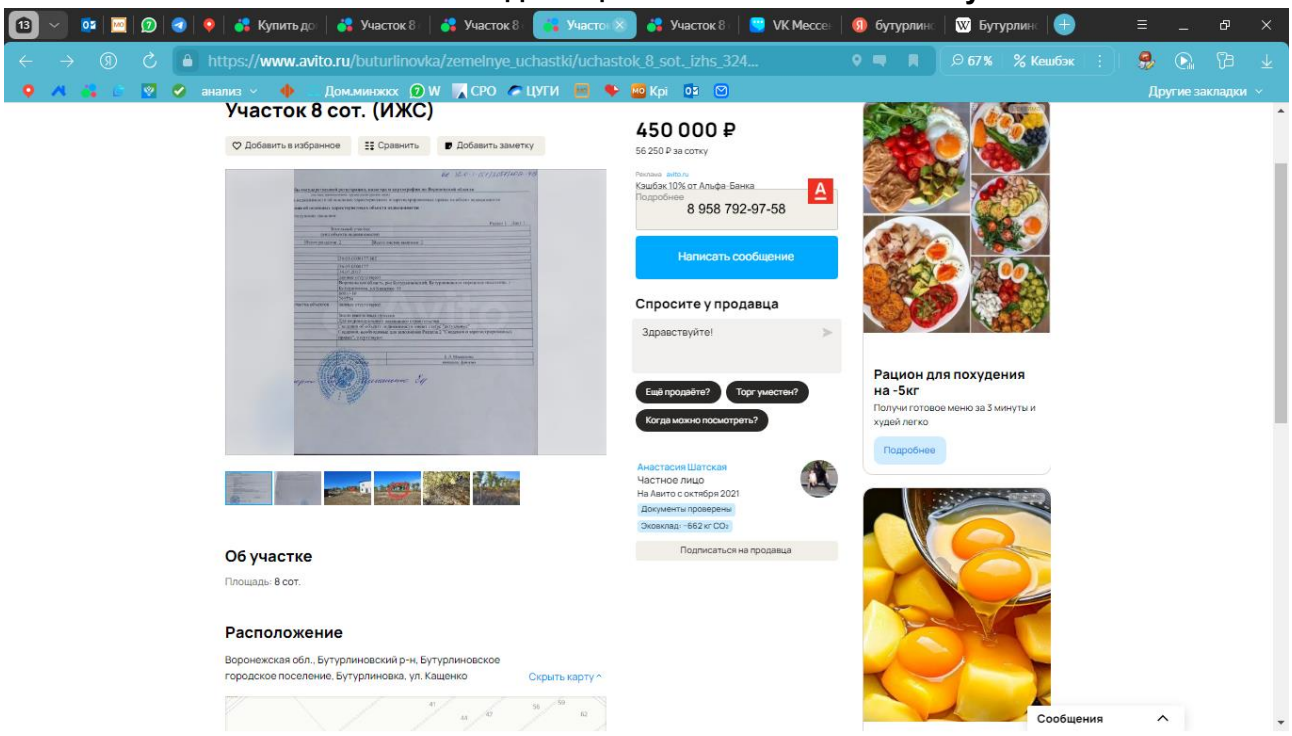

НСПД | Геоинформаци
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4522796.276557604&coordinate_y=6588910....
67%
анализ
Дом.минжкх
W
СРО
ЦУГИ
Крі
Другие закладки
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Вид земельного участка
Землепользование
Дата присвоения
05.07.2011
Кадастровый номер
36:05:0100142:63
Кадастровый квартал
36:05:0100142
Адрес
Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г Бутурлиновка, ул Славянская, 15
Площадь уточненная
800 кв. м
Площадь декларированная
-
Площадь
-
Статус
Учтенный
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки
Свернуть
Форма собственности
Частная
Кадастровая стоимость
257 016 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости
321,27 руб./кв. м
9
12
Войти
Легенда
НСПД 2025

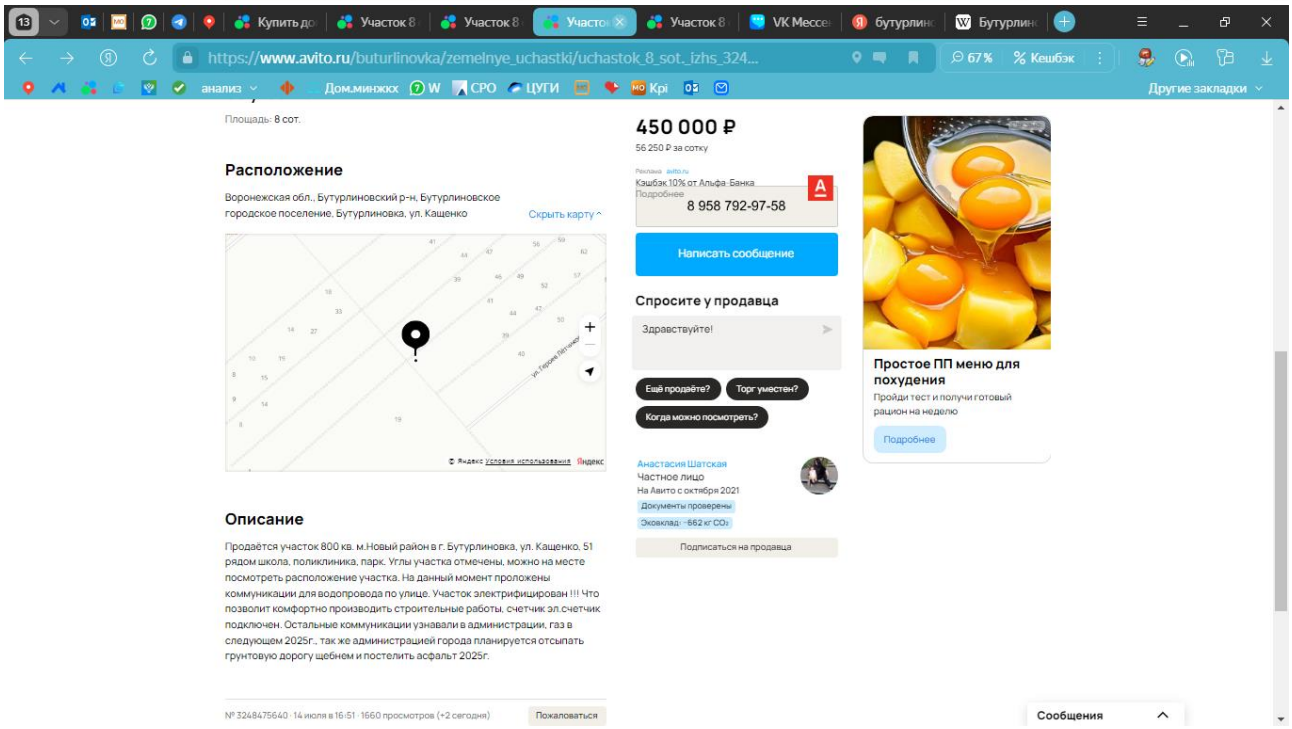
Объект - аналог № 2 для оцениваемого земельного участка

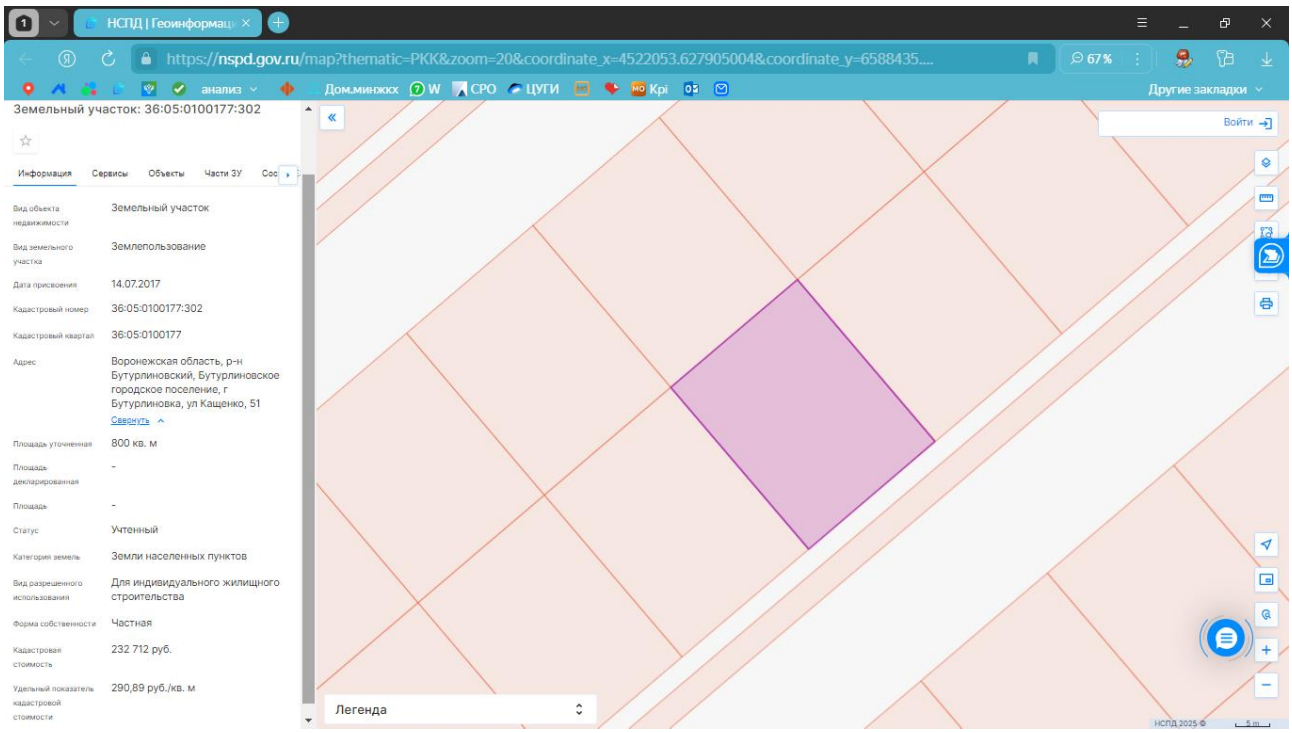




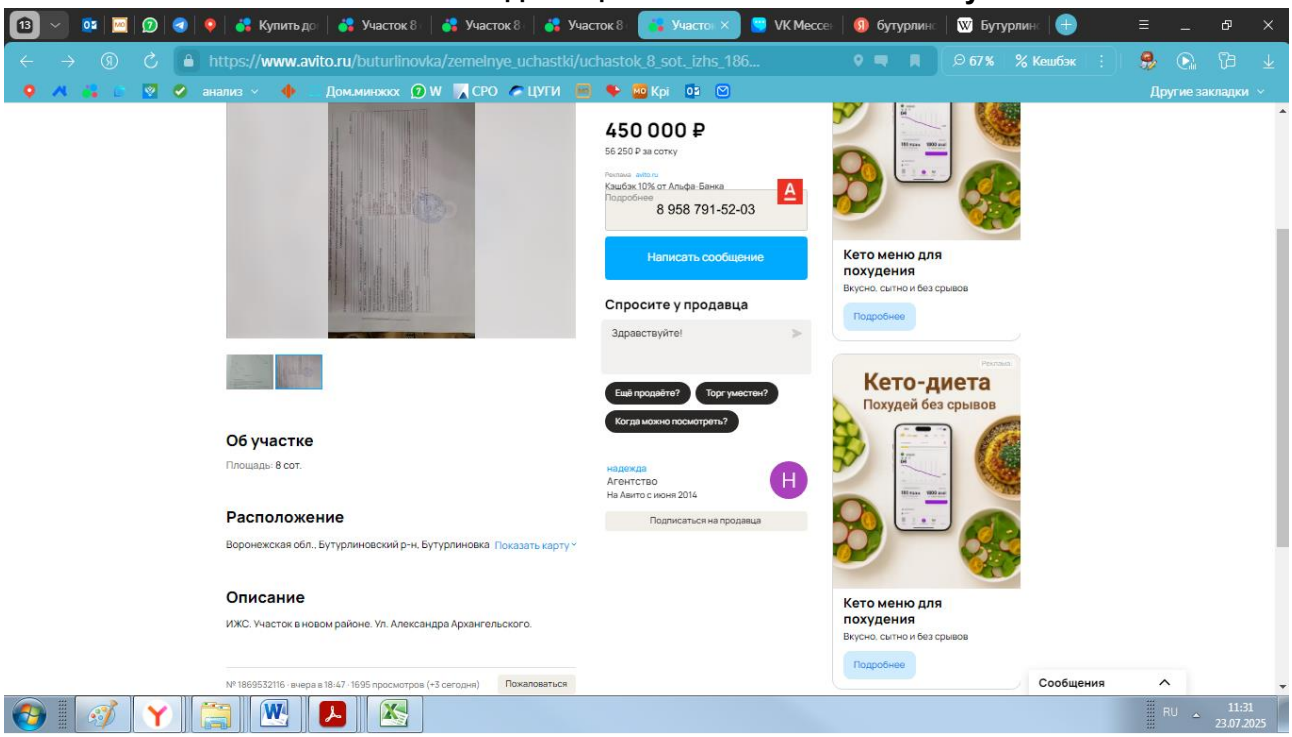
Объект аналог № 3 для оцениваемого земельного участка

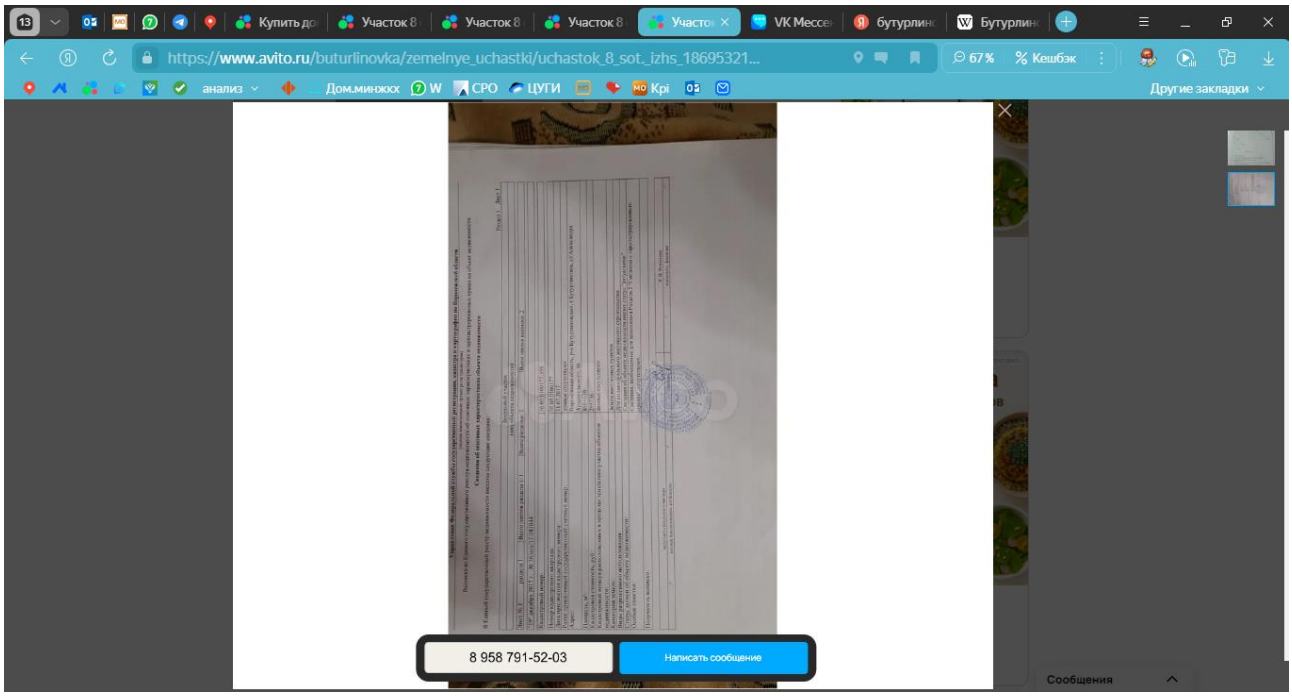


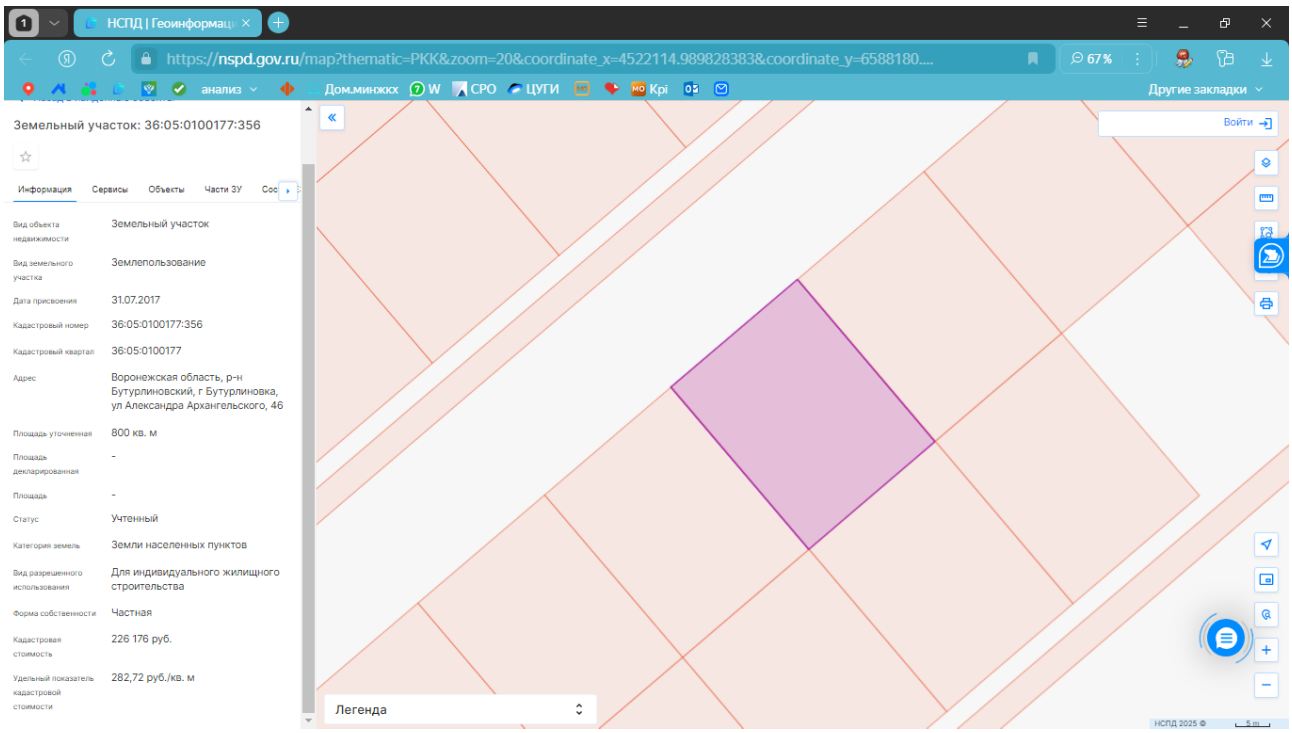



НСПД | Геоинформаци
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4522053.627905004&coordinate_y=6588435....
67 %
анализ
Дом.минжкх
W
СРО
ЦУГИ
Крі
Другие закладки
Земельный участок: 36:05:0100177:302
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Вид земельного участка
Землепользование
Дата присвоения
14.07.2017
Кадастровый номер
36:05:0100177:302
Кадастровый квартал
36:05:0100177
Адрес
Воронежская область, р-н Бутурлиновский, Бутурлиновское городское поселение, г Бутурлиновка, ул Кащенко, 51
Свернуть
Площадь уточненная
800 кв. м
Площадь декларированная
-
Площадь
-
Статус
Учтенный
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности
Частная
Кадастровая стоимость
232 712 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости
290,89 руб./кв. м
Войти
Легенда
НСПД 2025

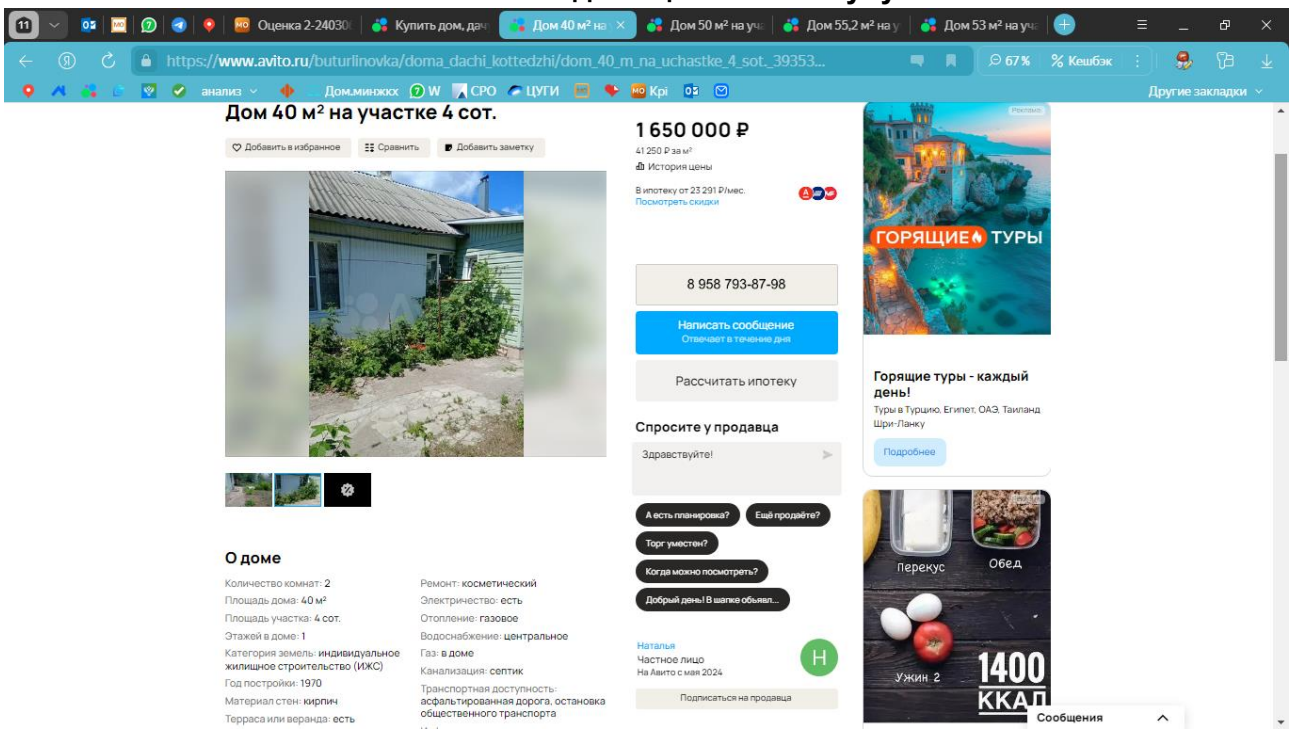
Объект аналог № 4 для оцениваемого земельного участка

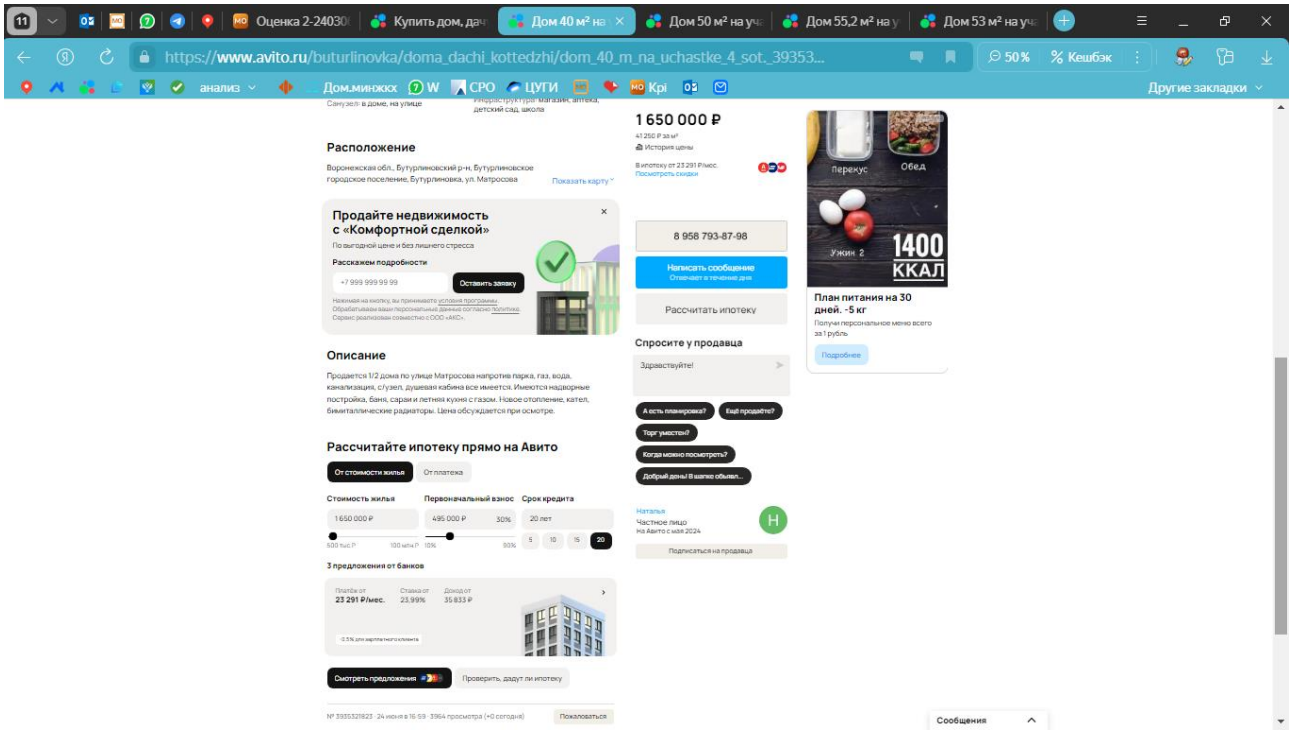




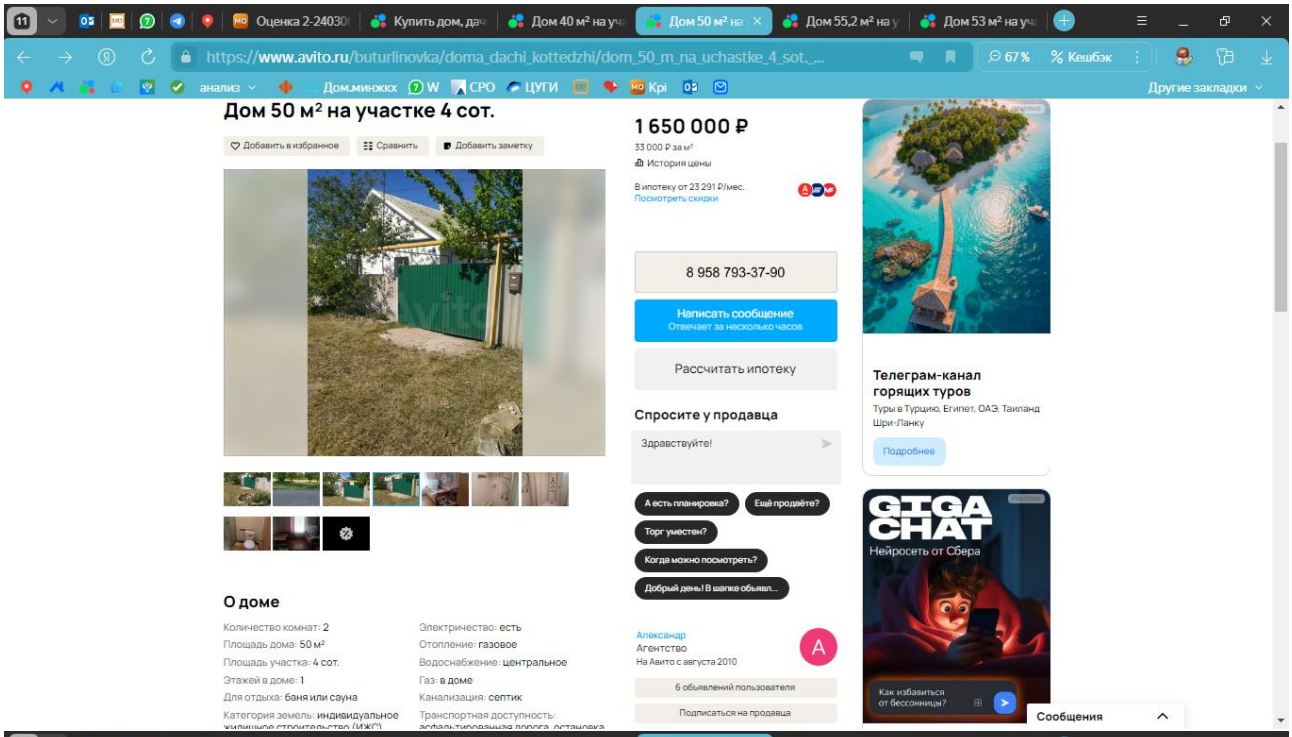

НСПД | Геоинформаци
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4522114.989828383&coordinate_y=6588180....
67%
анализ
Дом.минжкх
W
СРО
ЦУГИ
Крі
Другие закладки
Земельный участок: 36:05:0100177:356
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Вид земельного участка
Землепользование
Дата присвоения
31.07.2017
Кадастровый номер
36:05:0100177:356
Кадастровый квартал
36:05:0100177
Адрес
Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г Бутурлиновка, ул Александра Архангельского, 46
Площадь уточненная
800 кв. м
Площадь декларированная
-
Площадь
-
Статус
Учтенный
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности
Частная
Кадастровая стоимость
226 176 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости
282,72 руб./кв. м
Войти
Легенда
НСПД 2025
5 m

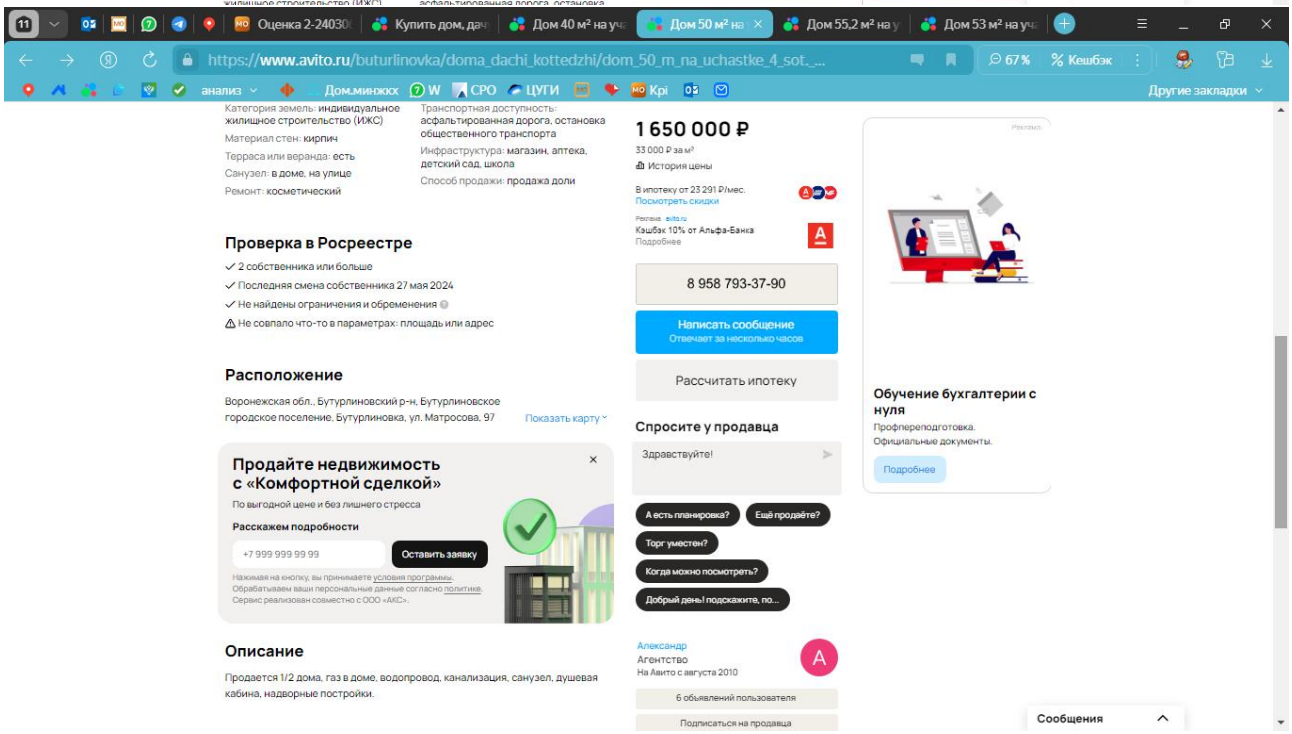
Объект аналог № 1 для оцениваемых улучшений

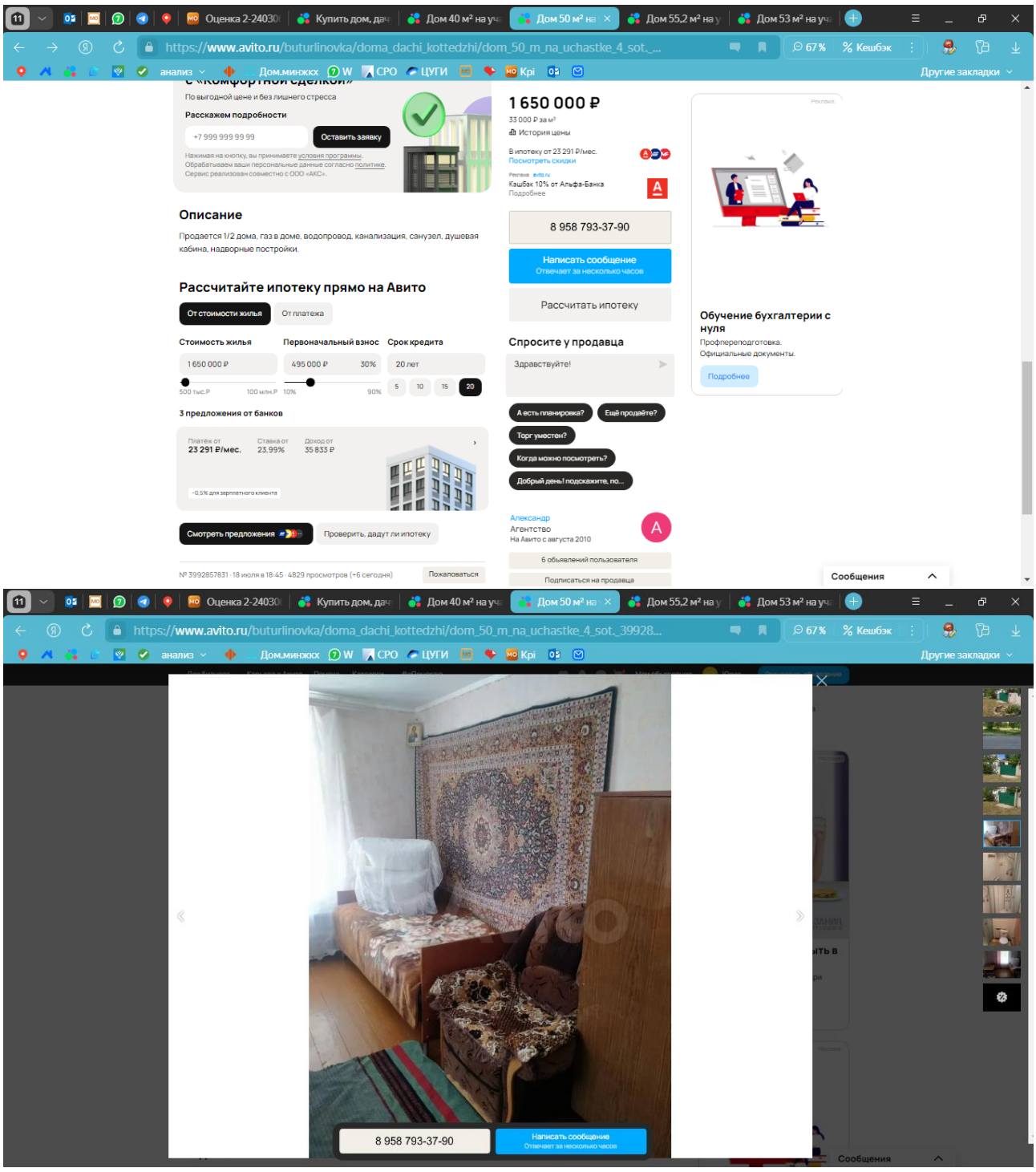




Объект аналог № 2 для оцениваемых улучшений

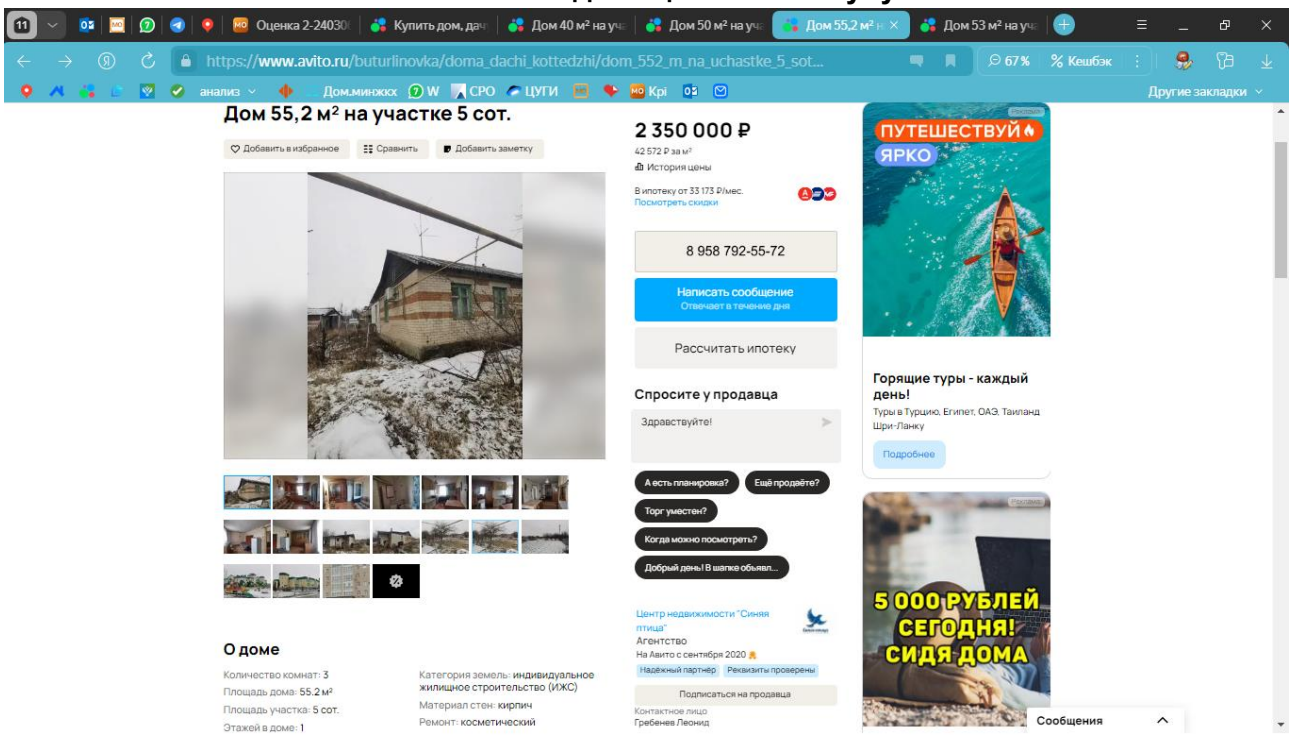


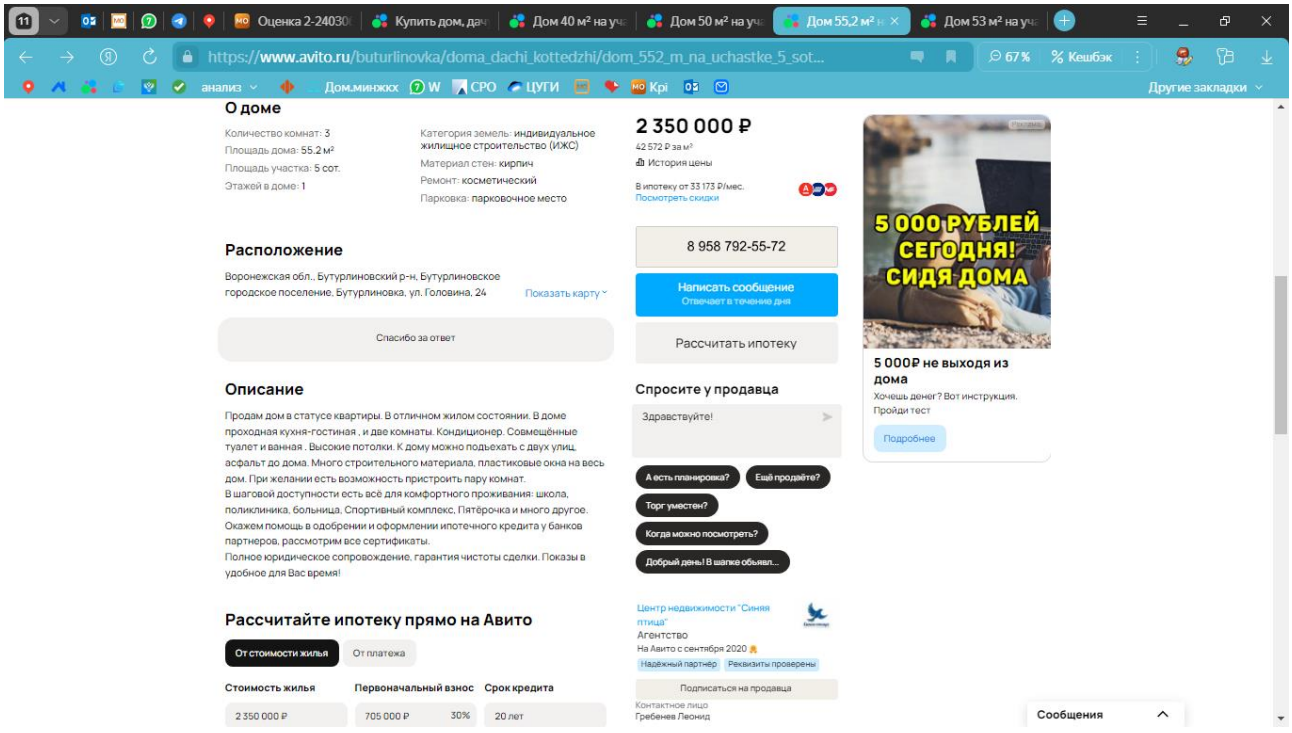


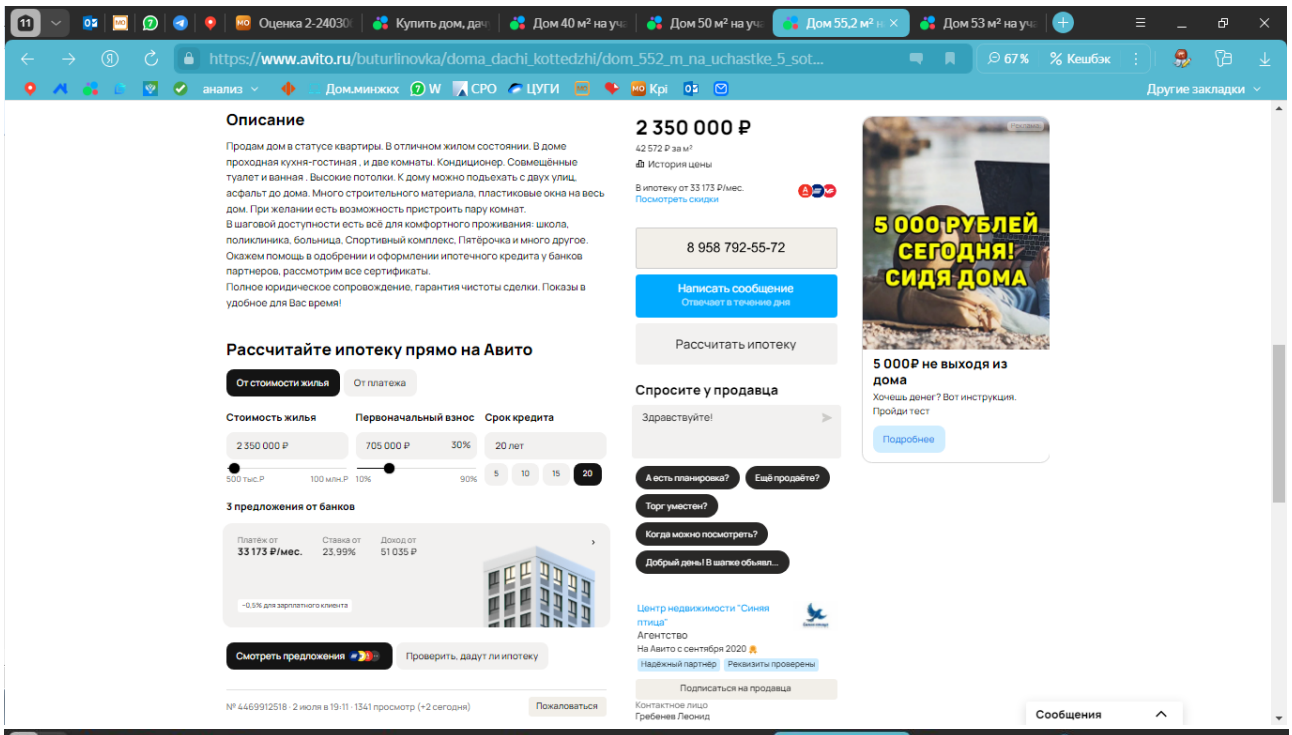

https://www.avito.ru/buturlinovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_4_sot._...
По выгодной цене и без лишнего стресса
Расскажем подробности
+7 999 999 99 99
Оставить заявку
1 650 000 ₽
33 000 ₽ за м²
История цены
В ипотеку от 23 291 ₽/мес.
Посмотреть скидки
Кэшбэк 10% от Альфа-Банка
Подробнее
8 958 793-37-90
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Рассчитать ипотеку
Описание
Продается 1/2 дома, газ в доме, водопровод, канализация, санузел, душевая кабина, надворные постройки.
Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
От стоимости жилья
От платежа
Стоимость жилья
Первоначальный взнос
Срок кредита
1 650 000 ₽
495 000 ₽ 30%
20 лет
3 предложения от банков
Платёж от 23 291 ₽/мес.
Ставка от 23,99%
Доход от 35 833 ₽
Смотреть предложения
Проверить, дадут ли ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Добрый день! Подскажите, по...
Александр
Агентство
На Авито с августа 2010
6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Обучение бухгалтерии с нуля
Профпереподготовка.
Официальные документы.
Подробнее
Пожаловаться
Сообщения

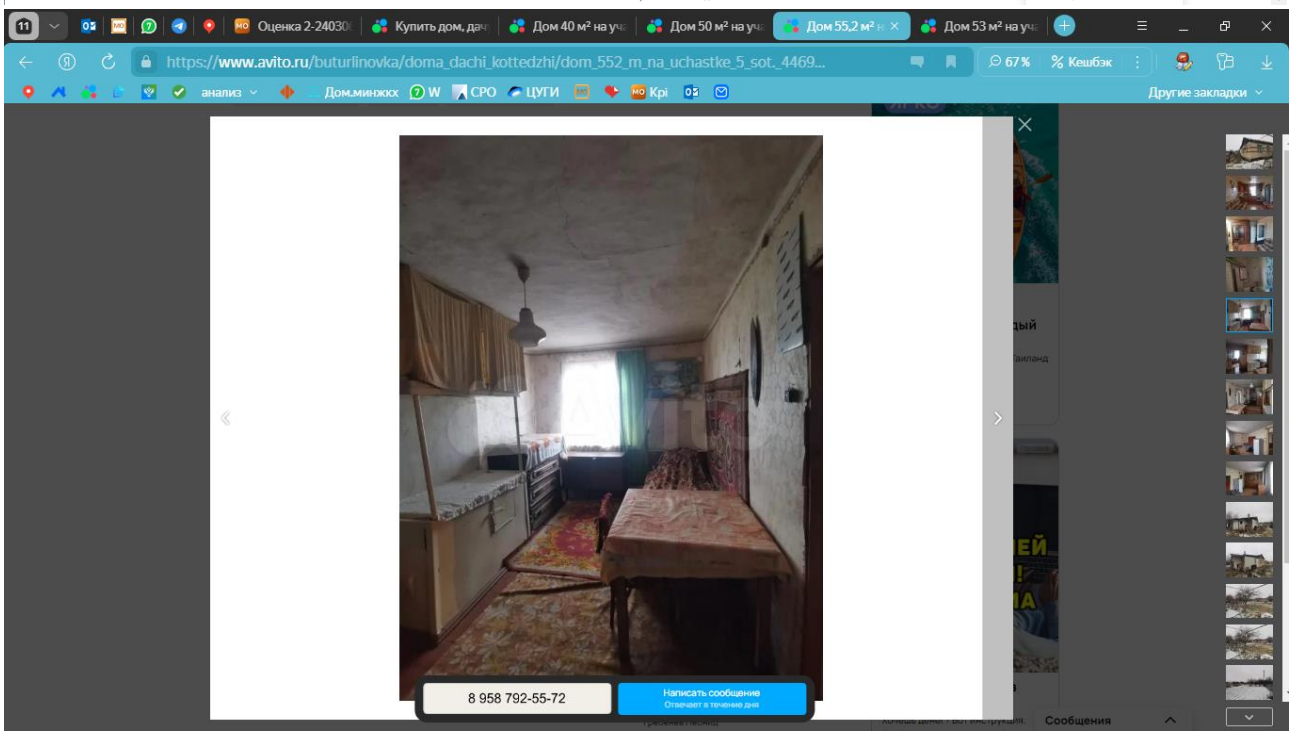
https://www.avito.ru/buturlinovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_4_sot._39928...
8 958 793-37-90
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Сообщения

Объект аналог № 3 для оцениваемых улучшений

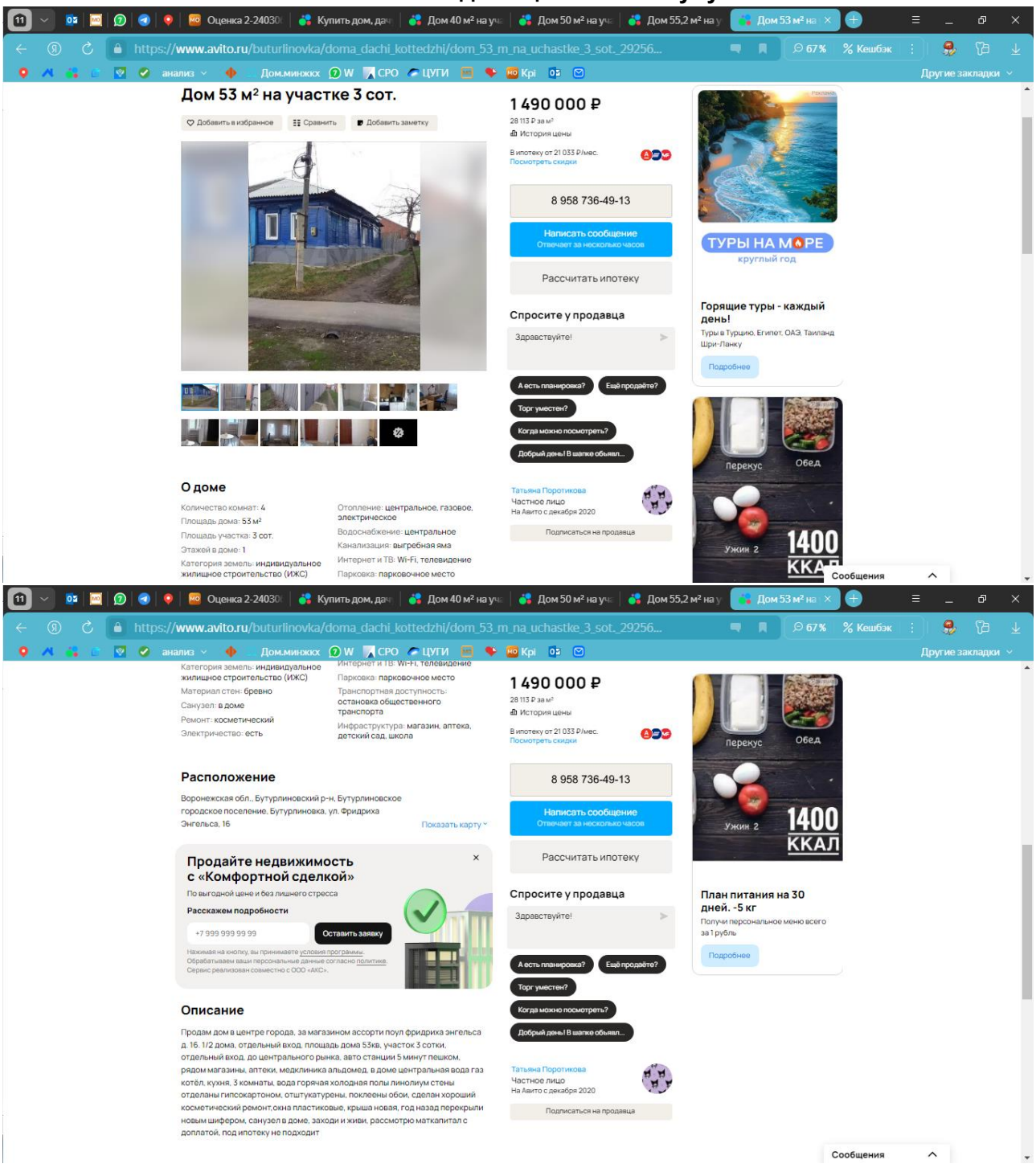


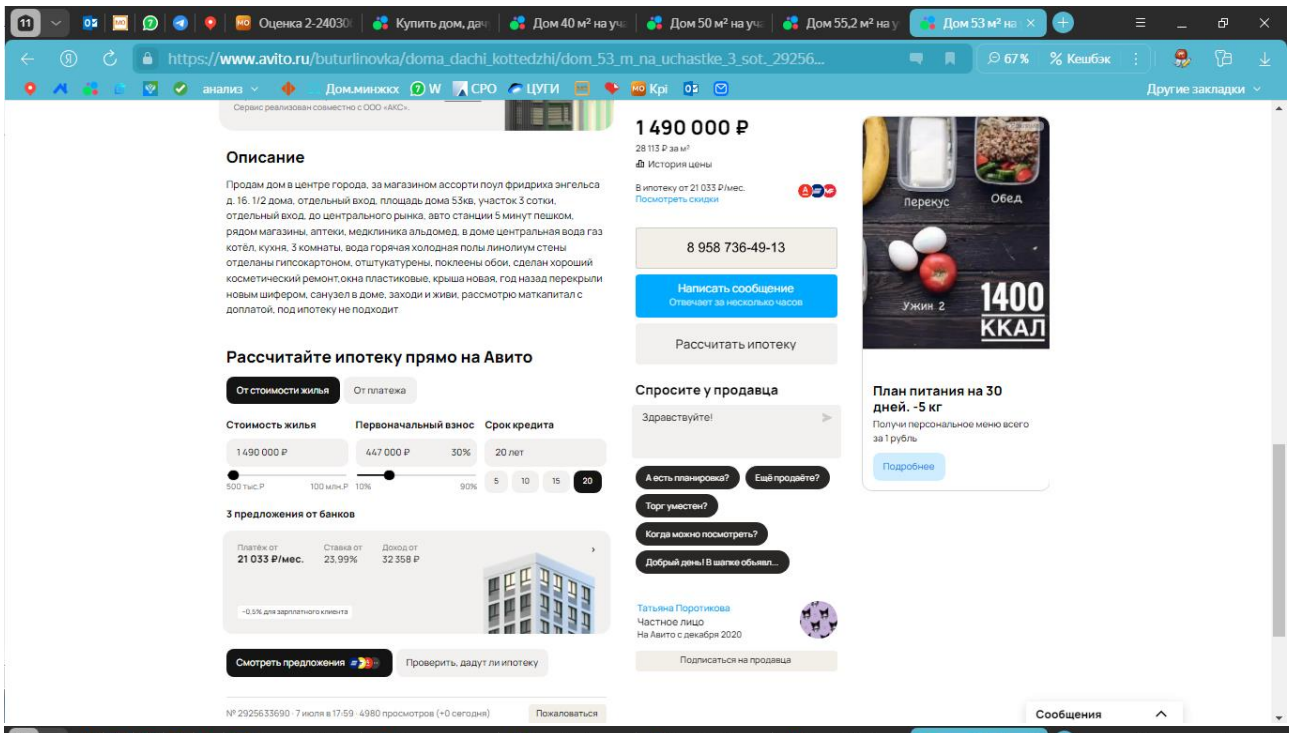


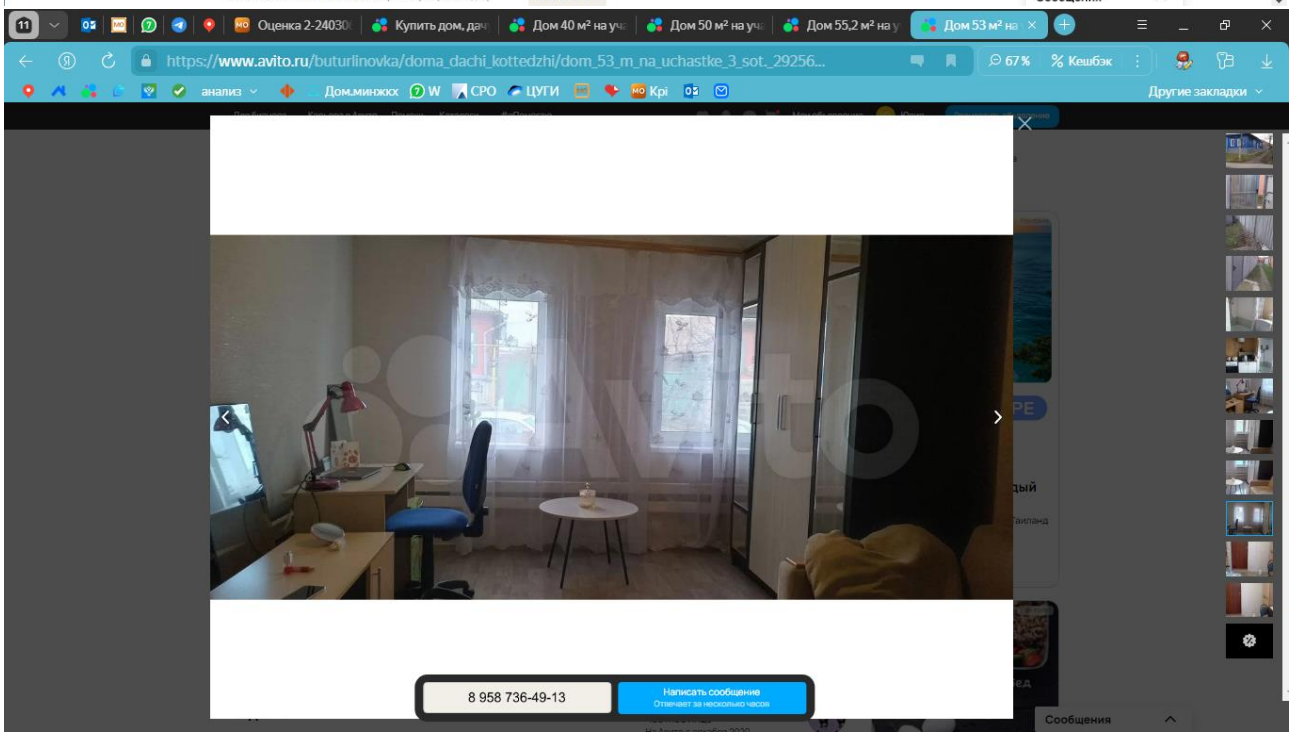

Описание
Продам дом в статусе квартиры. В отличном жилом состоянии. В доме проходная кухня-гостиная , и две комнаты. Кондиционер. Совмещённые туалет и ванная . Высокие потолки. К дому можно подъехать с двух улиц, асфальт до дома. Много строительного материала, пластиковые окна на весь дом. При желании есть возможность пристроить пару комнат.
В шаговой доступности есть всё для комфортного проживания: школа, поликлиника, больница, Спортивный комплекс, Пятёрочка и много другое.
Окажем помощь в одобрении и оформлении ипотечного кредита у банков партнеров, рассмотрим все сертификаты.
Полное юридическое сопровождение, гарантия чистоты сделки. Показы в удобное для Вас время!
Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
От стоимости жилья
От платежа
Стоимость жилья
Первоначальный взнос
Срок кредита
2 350 000 ₽
705 000 ₽ 30%
20 лет
3 предложения от банков
Платёж от 33 173 ₽/мес.
Ставка от 23.99%
Доход от 51 035 ₽
Смотреть предложения
Проверить, дадут ли ипотеку
2 350 000 ₽
42 572 ₽ за м²
История цены
В ипотеку от 33 173 ₽/мес.
Посмотреть скидки
8 958 792-55-72
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Добрый день! В шапке объявл...
Центр недвижимости "Синяя птица"
Агентство
На Авито с сентября 2020
Надёжный партнер
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Гребенев Леонид
5 000 РУБЛЕЙ СЕГОДНЯ! СИДЯ ДОМА
5 000₽ не выходя из дома
Хочешь денег? Вот инструкция. Пройди тест
Подробнее
Сообщения


8 958 792-55-72
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Сообщения

Объект аналог № 4 для оцениваемых улучшений




https://www.avito.ru/buturlinovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_53_m_na_uchastke_3_sot._29256...
Описание
Продам дом в центре города, за магазином ассорти поул фридрика энгельса д. 16. 1/2 дома, отдельный вход, площадь дома 53кв, участок 3 сотки, отдельный вход, до центрального рынка, авто станции 5 минут пешком, рядом магазины, аптеки, медклиника альдомед, в доме центральная вода газ котёл, кухня, 3 комнаты, вода горячая холодная полы линолиум стены отделаны гипсокартоном, отштукатурены, поклеены обои, сделан хороший косметический ремонт,окна пластиковые, крыша новая, год назад перекрыли новым шифером, санузел в доме, заходи и живи, рассмотрю маткапитал с доплатой, под ипотеку не подходит
Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
1 490 000 ₽
8 958 736-49-13
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
План питания на 30 дней. -5 кг
Сообщения


https://www.avito.ru/buturlinovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_53_m_na_uchastke_3_sot._29256...
8 958 736-49-13
Написать сообщение
Сообщения

11.5. 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	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	150 000 руб. 00 коп. (Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ	**0,03%** от страховой суммы.	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее **«24» сентября 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 военные 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: «04» сентября 2024 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Мобильный Оценщик
ocenka.mobi

ИНН 7842358640
КПП 770901001
ОГРН 1077847398419

Автоматизация оценки и андеррайтинга 8-800-707-91-80 info@ocenka.mobi

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
	«Мобильный оценщик»

Генеральный директор
ООО «Мобильный оценщик»

_____ **М.А. Шарапова**

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке
202000288

Документ о квалификации

Регистрационный номер

ПП-32470

Город Москва

Дата выдачи

31 марта 2022 г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Прокопенко Екатерина Андреевна

прошел (а) профессиональную переподготовку в (на)

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

Решением от

31 марта 2022 года

Диплом подтверждает присвоение квалификации
Оценщик бизнеса

и дает право ведения профессиональной деятельности в сфере
Оценка стоимости бизнеса

Председатель комиссии Зайцева А.Г.

Руководитель Богородская В.Е.

Секретарь Кандаурова Е.А.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 047729-1 « 30 » мая 2025 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 2025 г. № 405

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 30 » мая 2028 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2024 г., «Б», ТЗ № 608.

029249 - KA1

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

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	**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ**
5 000 000 руб. 00 коп. **(Пять миллионов рублей 00 копеек)**	**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 военные 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

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

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

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Екатерины Андреевны

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Прокопенко Екатерина Андреевна

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 10.06.2022 г. за регистрационным № 992

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 033704-1 от 03.06.2022 по направлению «Оценка недвижимости»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «10» июня 2022г.
Дата составления выписки «10» июня 2022г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков» М.А. Скатов

М.П.