



ООО «Мобильный оценщик»

г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский,
ул. Марксистская, д. 34, к. 10, этаж А1, помещ. 1
ком. 49,55

ОГРН: 1077847398419 от 15.05.2007 г.

ИНН/КПП: 7842358640 / 770901001

Тел: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80

Эл. почта: info@ocenka.mobi

Веб-сайт: <https://ocenka.mobi>

Отчет № 1-231214-546800

**об оценке рыночной и ликвидационной стоимости квартиры,
площадью 69,1 кв. м, с кадастровым номером 61:27:0070142:181,
и земельного участка общей площадью 770 +/- 6 кв. м с
кадастровым номером 61:27:0070142:46, расположенных по адресу:
Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская,
ул. Кагальника, д. 7, кв. 2**

Основание для проведения оценки:	Договор №50003821932 от 29.10.2021 и Задание на оценку № 1-231214-546800 от 14.12.2023
Дата оценки:	21.12.2023
Срок (период) проведения работ по оценке:	с 14.12.2023 по 21.12.2023
Дата составления Отчета об оценке:	21.12.2023
Цель проведения оценки:	Определение рыночной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Заказчик Отчета:	ПАО «СБЕРБАНК»

Москва 2023

Структура отчета

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3.	УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	8
1.4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	8
1.4.1.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	8
1.4.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	9
1.4.3.	ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
1.5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
1.6.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА.....	11
1.7.	ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ	11
1.8.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	11
1.9.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	13
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.1.1.	ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	15
2.1.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
2.1.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
2.1.4.	АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	22
2.1.5.	ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ	23
2.2.	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	23
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
3.1.	АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
3.1.1.	АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-ОКТАБРЬ 2023	24
3.1.2.	ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	25
3.1.3.	КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ 2023 ГОДА В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	31
3.1.4.	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ОКТЯБРЕ 2023	33
3.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	34
3.3.	АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	36
3.3.1.	ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	36
3.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	37
3.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	39
3.6.	ИНВЕСТИЦИИ В РОССИИ В 2023 ГОДУ И ПРОГНОЗ НА 2024 ГОД.....	40
3.7.	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
3.8.	АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
3.9.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	55

4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	56
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	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	72
5.3.	Затратный подход	83
5.4.	Доходный подход	83
5.4.1.	Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода	84
6.	Согласование результатов оценки	85
7.	Анализ ликвидности объекта оценки	87
8.	Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки.....	88
9.	Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки	90
10.	Перечень используемых материалов	91
11.	Список приложений	92
11.1.	Фотоматериалы	93
11.2.	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	96
11.3.	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов	121
11.4.	Копии документов исполнителя и оценщика.....	131

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	1-231214-546800
Основание для проведения оценки	Договор №50003821932 от 29.10.2021 между Заказчиком – ПАО Сбербанк и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик» и Задание на оценку № 1-231214-546800 от 14.12.2023
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 770 +/- 6 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Ростовская область, Обливский район, ст-ца Обливская, ул. Кагальника, 7, кв. 2, с кадастровым номером: 61:27:0070142:46, без учета обременения «Запрещение регистрации; Ипотека в силу закона». Право собственности - Савоськин Александр Владимирович; Квартира, назначение: жилое, площадью 69,1 кв. м, Этаж № 1, Этаж № 2, расположенная по адресу: Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, ул. Кагальника, д. 7, кв. 2, с кадастровым номером: 61:27:0070142:181, без учета обременения «Запрещение регистрации; Ипотека в силу закона». Право собственности - Савоськин Александр Владимирович.
Стоимость	Рыночная и ликвидационная
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Предпосылки стоимости	<i>Предпосылки рыночной стоимости:</i> <ul style="list-style-type: none">• Предполагается сделка с объектом оценки.• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).• Дата оценки - 21.12.2023.• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.• Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i> <ul style="list-style-type: none">• Предполагается сделка с объектом оценки.• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).• Дата оценки - 21.12.2023.• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.• Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции, 3 месяца перед проведением аукциона.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Дата составления Отчета	21.12.2023
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none">• ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг;• мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на стоимость объекта оценки• В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»»).

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	1 077 000 (Один миллион семьдесят семь тысяч) руб.
Ликвидационная стоимость, руб.	894 000 (Восемьсот девяносто четыре тысячи) руб.
в том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 770 +/- 6 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Ростовская область, Обливский район, ст-ца Обливская, ул. Кагальника, 7, кв. 2, с кадастровым номером: 61:27:0070142:46, без учета обременения «Запрещение регистрации; Ипотека в силу закона». Право собственности - Савоськин Александр Владимирович;	299 000 (Двести девяносто девять тысяч) руб.
Квартира, назначение: жилое, площадью 69,1 кв. м, Этаж № 1, Этаж № 2, расположенная по адресу: Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, ул. Кагальника, д. 7, кв. 2, с кадастровым номером: 61:27:0070142:181 без учета обременения «Запрещение регистрации; Ипотека в силу закона». Право собственности - Савоськин Александр Владимирович	778 000 (Семьсот семьдесят восемь 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 № 50003821932 от 29.10.2021.

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 770 +/- 6 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Ростовская область, Обливский район, ст-ца Обливская, ул. Кагальника, 7, кв. 2, с кадастровым номером: 61:27:0070142:46, без учета обременения «Запрещение регистрации; Ипотека в силу закона». Право собственности - Савоськин Александр Владимирович; Квартира, назначение: жилое, площадью 69,1 кв. м, Этаж № 1, Этаж № 2, расположенная по адресу: Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, ул. Кагальника, д. 7, кв. 2, с кадастровым номером: 61:27:0070142:181, без учета обременения «Запрещение регистрации; Ипотека в силу закона». Право собственности - Савоськин Александр Владимирович.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.12.2023 № КУВИ-001/2023-282296666; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.12.2023 № КУВИ-001/2023-282296403; Технический паспорт здания составлен по состоянию на 22 ноября 2013; Акт осмотра имущества от 12.12.2023.
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность Ограничение (обременение): Запрещение регистрации; Ипотека в силу закона Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимость
Предпосылки стоимости	<i>Предпосылки рыночной стоимости:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 21.12.2023. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 21.12.2023. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции, 3 месяца перед проведением аукциона.
Дата оценки	21.12.2023
Специальные допущения, иные	• Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при

Показатель	Описание или характеристика показателя
существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	<p>оценке не учитываются.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости. • 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. • Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки. • Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком. • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком. • 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. • 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. • 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. • 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. • 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 пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Отсутствуют
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Показатель	Описание или характеристика показателя
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. 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.

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

6. Оценщик делает допущение, что состояние оцениваемой квартиры, 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. 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. Осмотр объекта оценки не производился в соответствии с заданием на оценку. Фотографии предоставлены Заказчиком. Ввиду отсутствия фотографий фасадов многоквартирного дома, оценщик исходит из допущения о том, что физическое состояние здания «Удовлетворительное». Изучив предоставленные фотоматериалы и документы, оценщик делает допущение о том, что внутренним помещениям соответствует тип отделки «Требуется косметического ремонта». В соответствии с данными технического паспорта, который составлен по состоянию на 22 ноября 2013, отделка фасадов дома «простая», на земельный участок заведены электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, а в доме имеются следующие коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление (газовый котел). На территории оцениваемого объекта имеются строения хозяйственного назначения.

8. В населенном пункте расположения объекта оценки не найдено достаточное для расчета количество аналогов. В соответствии с п.116 ФСО №7 территория исследования была расширена за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

9. В процессе анализа рынка и подбора аналогов оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца/собственника. В ходе интервьюирования уточнялись физические характеристики аналогов,

стоимость и актуальность предложений. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки, оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

10. 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 г.
Дата регистрации	16.08.2002 г.
Генеральный директор	Греф Герман Оскарович

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

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»
Сокращенное наименование	ООО «Мобильный оценщик»
Юридический адрес (место нахождения)	109147 г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34, к. 10, этаж А1, помещ. 1 ком. 49,55
Почтовый адрес	info@ocenka.mobi
ИНН	7842358640
КПП	772801001
ОГРН	1077847398419
Дата присвоения ОГРН	15.05.2007
Банковские реквизиты	АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) Расчетный счет 40702810824000004790 БИК 044525976 К/с 30101810500000000976
Генеральный директор	Шарапова Марина Александровна
Телефон, факс	8-495-107-91-80 8-800-707-91-80
E-mail	info@ocenka.mobi
Сайт	ocenka.mobi
Страховой полис	Страховой полис № 2200SB40R8618 от 15.09.2023, выдан САО «ВСК», на страховую сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей срок действия с 24.09.2023 по 23.09.2024
Сведения о соответствии Исполнителя требованиям ст. 15.1 ФЗ-135 от 29.07.1998 г. (в посл. ред.)	Соответствует

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

Таблица 5. Сведения об оценщике, участвовавшем в выполнении работ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

Доходный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды (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 ФЗН№135 «Об оценочной деятельности Российской Федерации»)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

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

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

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

Заказчик предоставил копии документов и информацию, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Указанные документы приведены в разделе 11 настоящего Отчета. Оценщик проанализировал представленные документы/материалы и пришел к выводу, что состав и объем представленных Заказчиком документов, 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 14.12.2023 № КУВИ-001/2023-282296666;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.12.2023 № КУВИ-001/2023-282296403;
3. Технический паспорт здания составлен по состоянию на 22 ноября 2013; Акт осмотра имущества от 12.12.2023.

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

Перечень нормативных актов

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

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

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1.1. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки расположен по адресу: Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, ул. Кагальника, д. 7, кв. 2.

Местоположение объекта недвижимости¹

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

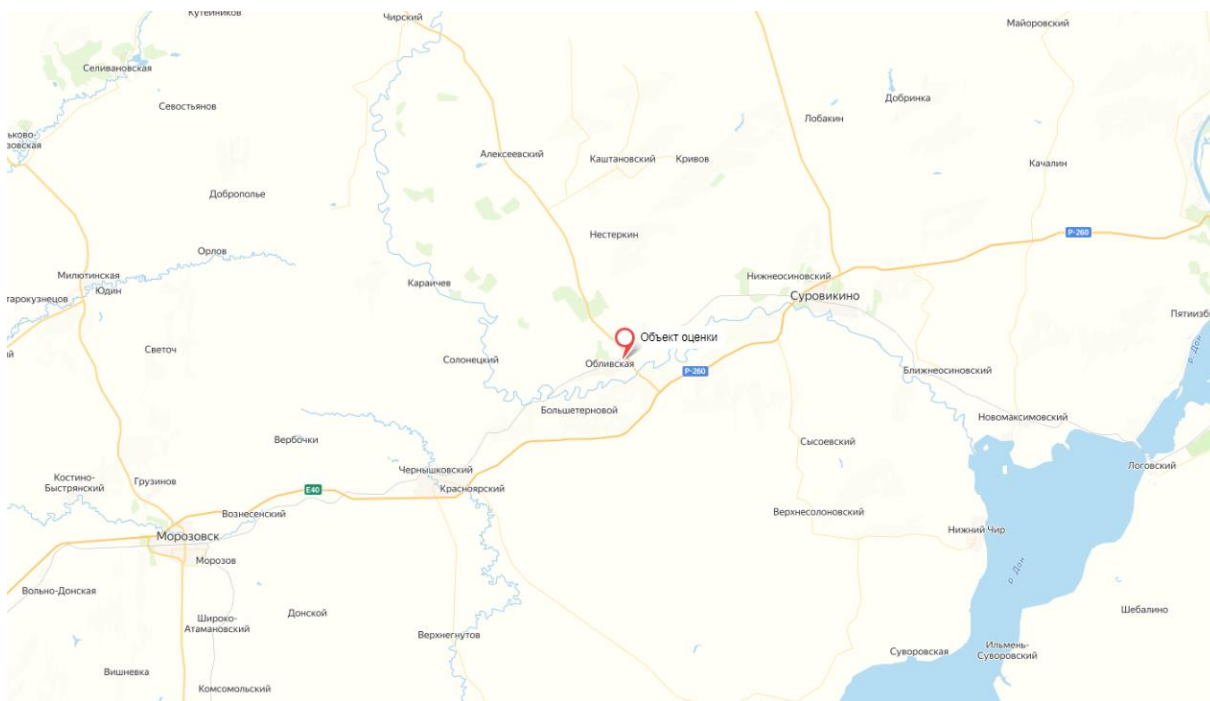


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

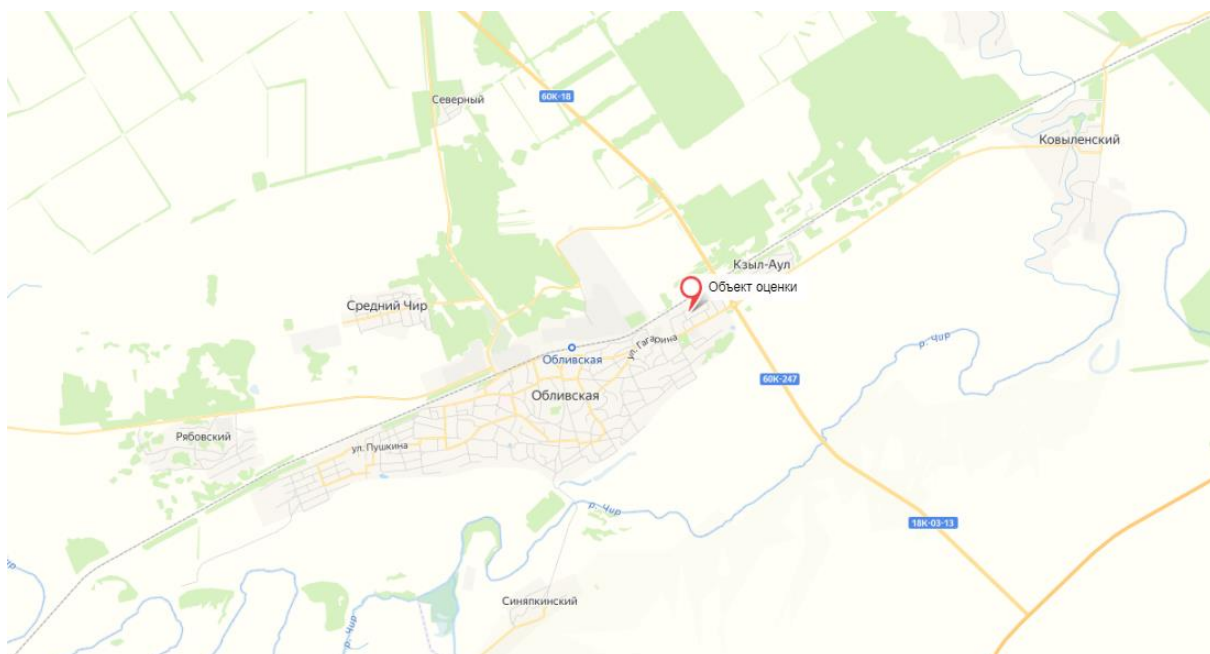


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

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

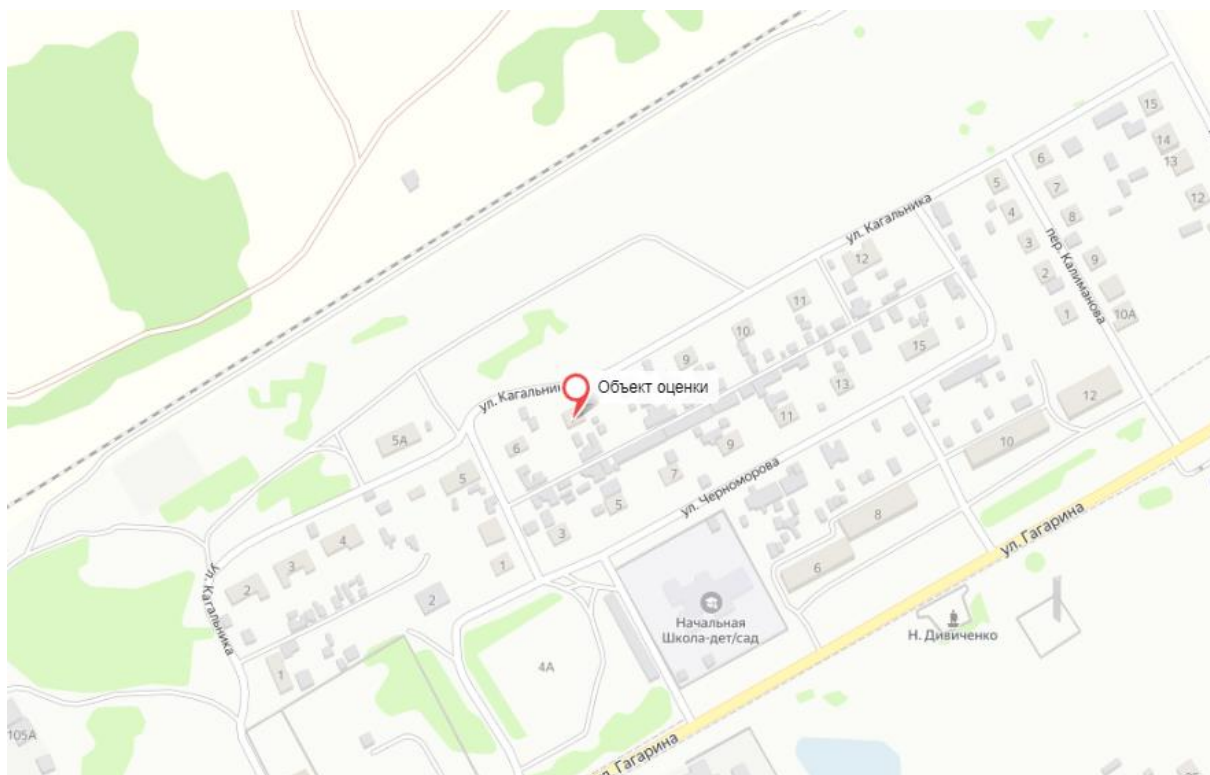


Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

Описание Ростовской области²

Ростовская область — субъект Российской Федерации на юге европейской части России, входит в состав Южного федерального округа.

Административный центр — город Ростов-на-Дону.

На востоке Ростовская область граничит с Волгоградской областью, на севере — с Воронежской, на юге — с Краснодарским и Ставропольским краями, Республикой Калмыкия, на западе — с Донецкой и Луганской областями Украины (частично аннексированы Россией в 2022 году как Донецкая Народная Республика и Луганская Народная Республика).

Численность населения области по данным Росстата составляет 4 164 547 чел. (2023). Плотность населения — 41,25 чел./км² (2023). Городское население — 68,33% (2022).

Экономика

В 2011 году в итоговом рейтинге социально-экономического развития Минэкономразвития Российской Федерации Ростовская область занимала 39-е место, переместившись на 8 позиций вверх по сравнению с 2010 годом.

По данным Росстата, в январе-ноябре 2011 года индекс производства в Ростовской области составил 109,4 %, в то время как средний общероссийский показатель слегка превышает 105 %. 108,7 % составил индекс производства обрабатывающего сектора. Показатели объема ввода многоквартирного жилищного строительства увеличились на 22 % по отношению к периоду января-ноября 2010 года. По итогам года в регионе произведено сельхозпродукции на 140 млрд. рублей, индекс производства составил 111,5 %.

В 2011 году к 2010 году ВРП в области вырос на 7,2 %. Индекс промпроизводства области в 2011 году составил 110,3 % к предыдущему.

Ростовская область планирует в 2012 году увеличить объем валового регионального продукта по сравнению с 2011 годом на 6,4 %. В сфере сельского хозяйства область намерена достичь прироста валовой продукции не менее чем на 2,5 %.

Доходная часть бюджета на 2012 год — 112 млрд. 48,4 млн рублей, расходная — 119 млрд. 775,2 млн рублей. Таким образом, дефицит бюджета в 2012 году составил 7 млрд. 726,8 млн рублей, или 6,5 % от расходов.

В 2012 году были газифицированы все районы области. Последним районом, куда пришёл природный газ, стал Заветинский район.

В 2015 году ВРП достиг 1 триллиона 135 миллиардов рублей.

В 2021 году собственные доходы бюджета области составили 218,1 млрд руб. Расходы бюджета составили 291,9 млрд руб.

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

Промышленность

На территории области развиты аграрная промышленность, пищевая-перерабатывающая промышленность, тяжёлое и сельскохозяйственное машиностроение, угольная промышленность, автомобилестроение.

Крупные промышленные предприятия (Объём реализации (выручка), млн рублей, 2011)

- Таганрогский металлургический завод (25 724,20)
- Таганрогский котлостроительный завод «Красный котельщик», принадлежит ОАО «Эмальянс» (с февраля 2012 входит в ОАО «Силовые машины») (11 978,90)
- ТАНТК им. Бериева
- Новочеркасский электровозостроительный завод (17 146,10)
- Атоммаш
- Ростовский электрометаллургический завод (8 879,50)
- Роствертол (19 986,00)
- Ростсельмаш (16 154,80)
- Ростовская АЭС
- Цимлянская ГЭС
- Новочеркасская ГРЭС
- Новочеркасский электродный завод (5491,00)
- Новошахтинский завод нефтепродуктов (53 952,00) — вторая по размеру выручки компания в области, 5-я в ЮФО (принадлежит группе компаний «Юг Руси») и 126-е в России.
- ОАО «АСТОН» (пищевая промышленность) (17 627,00)
- ОАО «Донской Табак» (9830,30)
- АО «Клевер»
- ООО «Сальсксельмаш»

Лёгкая промышленность

- ООО «Сальск обувь»
- ОАО «Цимлянская ковровая фабрика»
- ОАО «Глория Джинс» (15 075,70)
- ООО «Донской Пух» (Каменская пухо-перовая фабрика)
- ООО «Донецкая Мануфактура М» (принадлежит группе «Мегаполис»)
- ООО «БВН инжиниринг»

Крупные предприятия

- ООО НПП «Вибробит»

Сельское хозяйство

На 1 января 2021 года сельское население — 1 330 696 человек, 32 % населения Ростовской области.

Ростовская область — крупный производитель сельхозпродукции (4,6 % российского производства, второе место после Краснодарского края). Главное богатство области — её почвенные ресурсы. В общей структуре земли чернозёмы составляют почти 65 %.

Более 60 % валовой продукции сельского хозяйства области производится в отраслях растениеводства. Первостепенное значение в его структуре имеет зерновое хозяйство, под которым занято около половины посевных площадей. По валовому сбору зерна Ростовская область занимает третье место в России после Краснодарского и Ставропольского краёв (6617 тысяч тонн в 2014 году). Главная зерновая культура — озимая пшеница. Широко распространены посевы кукурузы, риса, проса, гречихи и других крупяных культур, сои.

Большие площади заняты под овощеводство. По сборам овощей область занимает пятое место в РФ. На промышленной основе создано садоводство и виноградарство. По сборам плодов и ягод область занимает шестое место в России.

Ростовская область один из основных регионов России по выращиванию репчатого лука. На промышленной основе он возделывается с использованием капельного орошения. Валовый сбор репчатого лука в 2021 году в области составил 104,2 тысяч тонн.



Рисунок 4. Расположение Ростовской области на карте

Описание ст-цы Обливская Ростовской области³

Обливская — станция в Ростовской области.

Административный центр Обливского района и Обливского сельского поселения.

Население

Численность населения					
1959 ^[5]	1970 ^[6]	1979 ^[7]	1989 ^[8]	2002 ^[9]	2010 ^[1]
5803	↗7995	↗8441	↗9608	↘9543	↗9908

Экономика

На территории станции находится грузо-пассажирская железнодорожная станция Обливская Приволжской железной дороги. Код станции — 61490. На станции ранее осуществлялась продажа пассажирских билетов, приём и выдача багажа, приём и выдача контейнеров. В здании станции располагались кассы и зал ожидания. Однако в настоящий момент зал ожидания и кассы больше не работают.

В станции Обливской существовал крупный зерносовхоз, который 01.02.1970 года был переименован в овцесовхоз «Обливский» Обливского района Ростовской области. После распада СССР овцесовхоз «Обливский» был реорганизован в совхоз «Обливский» (11.12.1992), затем — в СПК «Совхоз Обливский» (25.01.2005) и ОАО «Обливский» (05.02.2008).

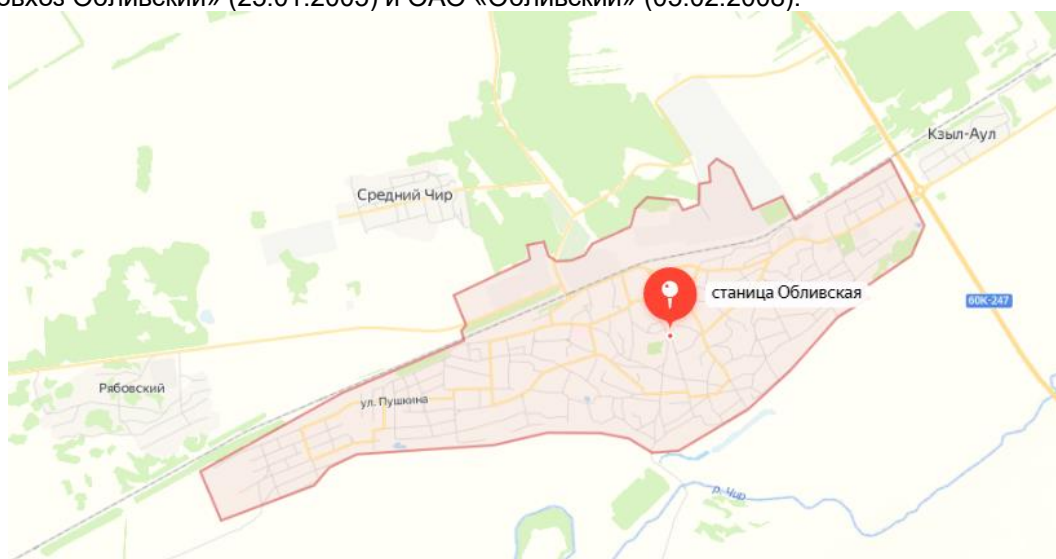


Рисунок 5. Расположение ст-цы Обливская Ростовской области на карте

³ Источники информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Обливская>

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

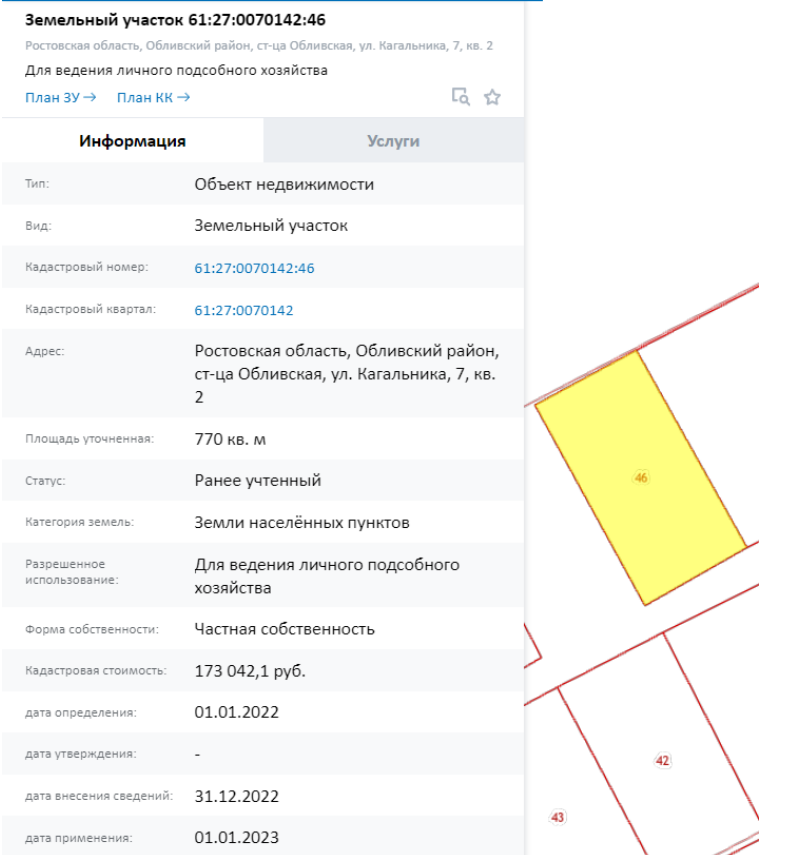
Объект оценки представляет собой:

- Земельный участок, площадью 770 +/- 6 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Ростовская область, Обливский район, ст-ца Обливская, ул. Кагальника, 7, кв. 2, с кадастровым номером: 61:27:0070142:46;

- Квартира, назначение: жилое, площадью 69,1 кв. м, Этаж № 1, Этаж № 2, расположенную по адресу: Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, ул. Кагальника, д. 7, кв. 2, с кадастровым номером: 61:27:0070142:181;

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 61:27:0070142:46

Наименование	Значение
Местоположение	Ростовская область, Обливский район, ст-ца Обливская, ул. Кагальника, 7, кв. 2
Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв.м	770 +/- 6
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	Собственность
Субъект права	Савоськин Александр Владимирович
Ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации; Ипотека в силу закона
Кадастровый номер	61:27:0070142:46
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение ⁵
Наличие улучшений	Квартира, назначение: жилое, хоз. постройки
Наличие лесных деревьев на участке	Отсутствуют
Рельеф участка	Ровный
Картографическое отображение	<p>Земельный участок 61:27:0070142:46 Ростовская область, Обливский район, ст-ца Обливская, ул. Кагальника, 7, кв. 2 Для ведения личного подсобного хозяйства План ЗУ → План КК →</p>  <p>Информация Услуги</p> <p>Тип: Объект недвижимости</p> <p>Вид: Земельный участок</p> <p>Кадастровый номер: 61:27:0070142:46</p> <p>Кадастровый квартал: 61:27:0070142</p> <p>Адрес: Ростовская область, Обливский район, ст-ца Обливская, ул. Кагальника, 7, кв. 2</p> <p>Площадь уточненная: 770 кв. м</p> <p>Статус: Ранее учтенный</p> <p>Категория земель: Земли населённых пунктов</p> <p>Разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства</p> <p>Форма собственности: Частная собственность</p> <p>Кадастровая стоимость: 173 042,1 руб.</p> <p>дата определения: 01.01.2022</p> <p>дата утверждения: -</p> <p>дата внесения сведений: 31.12.2022</p> <p>дата применения: 01.01.2023</p>

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

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

Наименование	Значение
Особые отметки	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.12.2015; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" от 20.11.2000 № 878 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.07.2022; реквизиты документа-основания: постановление от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации .
Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	29 кв.м. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" от 20.11.2000 № 878 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны предусмотрено Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 г. № 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" Ст. 14. На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 настоящих Правил: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погребя, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям. Ст. 15. Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, указанные в пункте 14 настоящих Правил, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ. Ст. 16. Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная пунктами 14 и 15 настоящих Правил, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения

Наименование	Значение
	эксплуатационной организации газораспределительных сетей.; Реестровый номер границы: 61.27.2.28
Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	<p>6 кв.м. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации ; Содержание ограничения (обременения): Согласно Постановлению Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24 февраля 2009 г. № 160, в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: 1) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; 2) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; 3) посадка и вырубка деревьев и кустарников; 4) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); 5) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; 6) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); 7) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); 8) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); 9) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 10) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки,</p>

Наименование	Значение
	полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд; Реестровый номер границы: 61:27-6.428; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона воздушной линии электропередачи "ВЛ-0,4 кВ КТП №2 от ВЛ-10 кВ №2 ПС Обливская 1"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики улучшения с кадастровым (условным) номером 61:27:0070142:181

Наименование	Значение
Адрес	Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, ул. Кагальника, д. 7, кв. 2
Тип здания	Квартира, назначение: жилое
Количество этажей	Этаж № 1, Этаж № 2
Общая площадь, кв.м	69,1
Кадастровый (или условный) номер	61:27:0070142:181
Права, учитываемые при оценке	Собственность
Субъект права	Савоськин Александр Владимирович
Ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации; Ипотека в силу закона
Физическое состояние здания	Удовлетворительное ⁶
Назначение	Жилое
Текущее использование	Жилое
Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	1982 ⁷
Материал стен	Кирпичные ⁷
Наружная (внешняя) отделка фасадов	Фасады с простой отделкой ⁶
Наличие улучшений	Хоз. постройки ⁶
Удаленность от водных объектов	На незначительном удалении
Тип отделки	Требует косметического ремонта ⁶
Инженерные системы	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление (газовый котел) ⁶

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

Не выявлены.

2.1.4. АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

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

В соответствии с представленными документами на земельный участок и улучшение зарегистрирован следующий вид обременения (ограничения): Запрещение регистрации; Ипотека в силу закона.

Согласно информации Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.12.2023 № КУВИ-001/2023-282296666, части земельного участка имеют ряд ограничений:

29 кв.м. расположены в охранной зоне газораспределительных сетей;

6 кв.м. расположены в зоне объектов электросетевого хозяйства.

Так как строительство запрещено только на незначительной части участка (29 кв.м., что составляет 4% от площади участка и 6 кв.м., что составляет 1% от площади участка), оценщик делает

⁶ См. допущение, пункт 1.4.3 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»

⁷ Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком.

вывод, что ведение личного подсобного хозяйства на данном участке не запрещено. Данное обременение не влияет на стоимость объекта оценки.

2.1.5. 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.

2.2. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете оценивается Право собственности на:

Земельный участок, площадью 770 +/- 6 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Ростовская область, Обливский район, ст-ца Обливская, ул. Кагальника, 7, кв. 2, с кадастровым номером: 61:27:0070142:46;

Квартира, назначение: жилое, площадью 69,1 кв. м, Этаж № 1, Этаж № 2, расположенную по адресу: Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, ул. Кагальника, д. 7, кв. 2, с кадастровым номером: 61:27:0070142:181.

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 Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.12.2023 № КУВИ-001/2023-282296666 и Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.12.2023 № КУВИ-001/2023-282296403. На дату составления отчета собственником оцениваемого объекта является Савоськин Александр Владимирович.

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

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

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

3.1.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-ОКТАБРЬ 2023⁸

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.

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

	Январь-сентябрь 2023 г.	В % к январю-сентябрю 2022 г.	Справочно январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.
Валовой внутренний продукт		102,9 ¹⁾	98,2
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	20017,8	110,0	105,4
Реальные располагаемые денежные доходы		104,8 ²⁾	98,7

1) Предварительная оценка.
2) Оценка.

	Октябрь 2023 г.	В % к		Январь- октябрь- 2023 г. в % к январю- октябрю 2022 г.	Справочно		январь- октябрь 2022 г. в % к январю- октябрю 2021 г.
		октябрю 2022 г.	сентябрю 2023 г.		октябрь 2022 г. в % к октябрю 2021 г.	сентябрю 2022 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		107,7	100,2	105,1	97,7	101,3	99,7
Индекс промышленного производства		105,3	104,9	103,5	98,4	105,2	101,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1491,9	105,5	76,6	101,9	112,0	81,8	111,7
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	6,5	74,5	67,8	98,2	89,4	91,8	121,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	481,6	102,8	107,0	99,2	93,6	105,8	98,2
в том числе железнодорожного транспорта	222,7	99,6	105,2	100,9	96,6	104,6	100,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4239,7	112,7	102,0	105,5	89,8	101,5	94,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1269,4	105,1	99,9	104,3	102,4	99,3	106,2
Индекс потребительских цен		106,7	100,8	105,5	112,6	100,2	114,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		121,6	102,0	100,9	100,8	97,5	114,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,2	76,8	96,0	81,3	88,5	100,3	80,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,4	73,8	92,9	76,0	68,4	91,4	46,3

⁸ Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>

	Сентябрь 2023 г.	В % к		Январь- сентябрь- 2023 г. в % к январю- сентябрю 2022 г.	Справочно		
		сентябрю 2022 г.	августу 2023 г.		сентябрь 2022 г. в % к		январь- сентябрь 2022 г. в % к январю- сентябрю 2021 г.
					сентябрю 2021 г.	августу 2022 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	70922	113,6	102,1	113,2	112,1	103,3	112,6
реальная		107,2	101,2	107,4	98,6	103,2	98,5

3.1.2. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ⁹

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

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в октябре 2023 года в 5% после увеличения на 5,2% в сентябре. По итогам десяти месяцев 2023 года, по оценке ведомства, ВВП страны увеличился на 3,2%.

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

По данным Росстата, в октябре 2023 года рост промышленного производства продолжился, при этом его темп замедлился до 5,3% к соответствующему периоду 2022 года после роста на 5,6% в сентябре. По итогам января-октября промышленное производство показывает рост на 3,3%.

Динамика промпроизводства, % год к году



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в октябре снижение в сегменте **«Добыча полезных ископаемых»** продолжило замедляться и составило 0,1% после падения на 0,7% в сентябре. В сегменте **«Обрабатывающие производства»** рост в октябре замедлился до 9,5% после 10,9% месяцем ранее. Что касается сегмента **«Электроэнергия, газ и пар»**, то здесь падение в сентябре на 3% сменилось ростом на 1,3%. В сегменте **«Водоснабжение»** рост выпуска в сентябре составил умеренные 3,5% после околонулевой динамики месяцем ранее.


Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июнь'23	-2,0	+11,8	+2,2	+3,1
Июль'23	-1,5	+9,5	+2,7	+8,0
Август'23	-1,2	+10,3	+2,1	+2,3
Сентябрь'23	-0,7	+10,9	-3,0	+0,3
Октябрь'23	-0,1	+9,5	+1,3	+3,5
Январь-октябрь'23	-1,1	+7,4	+0,2	-2,0

⁹ Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_noyabr_2023/

Таким образом, замедлению темпов роста совокупного индекса промышленного производства в октябре было обусловлено исключительно замедлением положительной динамики в обрабатывающей промышленности. При этом остальные сегменты внесли положительный вклад в общий результат индекса промышленного производства, так как ситуация с динамикой объемов выпуска там улучшилась. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

 Вид продукции	Январь-октябрь 2023	Октябрь 2023 / Октябрь 2022	Январь-октябрь 2023 / Январь-октябрь 2022
Добыча угля, млн тонн	353,0	-0,8%	+0,7%
Природный газ, млрд м3	430,0	+7,4%	-9,6%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	26,6	-1,1%	-4,0%
Мясо скота, млн тонн	3,0	+9,9%	+5,2%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,2	-0,7%	+0,1%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,8	-1,4%	+9,2%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	170,0	-3,2%	+1,7%
Спецодежда прочая, млрд руб.	42,7	-11,0%	+37,5%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,5	-6,4%	-6,1%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	24,0	+4,5%	+2,1%
Цемент, млн тонн	55,0	+4,0%	+2,5%
Бетон товарный, млн м3	57,5	+14,7%	+12,8%
Прокат готовый, млн тонн	53,9	+12,5%	+4,1%
Трубы стальные, млн тонн	11,3	+1,4%	+2,8%
Автомобили легковые, тыс. штук	417,0	+58,4%	+8,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	134,0	+51,0%	+17,6%

В **добывающем сегменте** отметим продолжение умеренного снижения добычи угля на 0,8% (однако темпы снижения замедлились с 1,4% в сентябре), при этом с начала года по-прежнему отмечается слабое увеличение добычи на 0,7%. Динамика добычи **природного газа** в отчетном периоде оставалась положительной, причем темпы роста ускорились до 7,4% после 1,4-1,5% в августе-сентябре. Тем не менее, по итогам десяти месяцев отмечается падение добычи на 9,6% (сократилась с 11,4% за 9 месяцев). Что касается **СПГ**, то в последние месяцы объемы его добычи вели себя волатильно: так, в августе добыча падала на 12%, в сентябре - увеличилась на 3,2%, а в октябре объемы добычи вновь снизились (-1,1%). По итогам января-октября добыча снизилась на 4%.


В **продовольственном сегменте** в октябре динамика выпуска мясной продукции оставалась разнонаправленной. Так, производство **мяса скота** выросло на 9,9%, а с начала года выпуск увеличился на 5,2%. Производство **мяса птицы** снизилось на незначительные 0,7%, а по итогам десяти месяцев выпуск показывает околонулевую динамику (+0,1%). Производство **рыбной продукции** в октябре перешло к снижению на 1,4% после сентябрьского роста на 6,3%, при этом по итогам января-октября темпы роста производства составляют умеренные 9,2%.

В **легкой промышленности** прекратился рост производства **спецодежды** - в октябре выпуск снизился на 11% (в сентябре рост составлял 23,8%). За десять месяцев объемы производства спецодежды выросли на 37,5%. При этом выпуск **трикотажных и вязаных изделий** продолжил снижаться, в октябре сокращение составило 3,2%. Но, тем не менее, с начала года производство этой позиции увеличилось на 1,7%.

Динамика производства **стройматериалов** в октябре была положительной по большинству основных групп строительных товаров, за исключением **керамических кирпичей**. Их производство сократилось на 6,4%, а с начала года оно показывает снижение на 6,1%. В остальном, лидером по темпу роста среди строительных материалов остается **бетон** (+14,7% в октябре, с начала года рост составляет 12,8%), а с наименьшей скоростью увеличивается производство **цемента** (+4% в октябре, с начала года: +2,5%). В тяжелой промышленности динамика выпуска по всем рассматриваемым позициям также была положительной. Отдельно отметим, что в октябре перешло к росту производство **стальных труб** (+1,4% после снижения на 1,9% в сентябре, с начала года сохраняется рост на 2,8%). В остальном, производство **готового проката** выросло на 12,5% после увеличения на 6,4% в сентябре (по итогам января-октября рост выпуска составляет 4,1%). Что же касается выпуска

автомобилей, то в октябре сохранились значительные темпы роста производства как по легковым, так и по грузовым транспортным средствам. Так, выпуск **легковых авто** вырос в октябре на 58,4%, при этом рост с начала года ускорился до 8,1% после 2,7% по итогам девяти месяцев. Что же касается выпуска **грузовых авто**, то его рост в октябре ускорился до 51% после роста на 45,2% месяцем ранее, а рост с начала года составил 17,6% после увеличения на 14% за январь-сентябрь.

Переходя к финансовым результатам организаций, отметим, что Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам девяти месяцев 2023 в конце ноября. Этот показатель составил 26,07 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2022 года сопоставимый круг предприятий заработал 20,97 трлн руб. Таким образом, рост накопленной с начала года сальдированной прибыли значительно ускорился до 24,3% после увеличения на 2,6% по итогам января-августа 2023 года.

Показатель		
	Январь-сентябрь 2023 г.	Справочно: Январь-сентябрь 2022 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+ 26 065,4	+ 20 974,5
Доля убыточных предприятий	27,0%	28,5%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 27%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

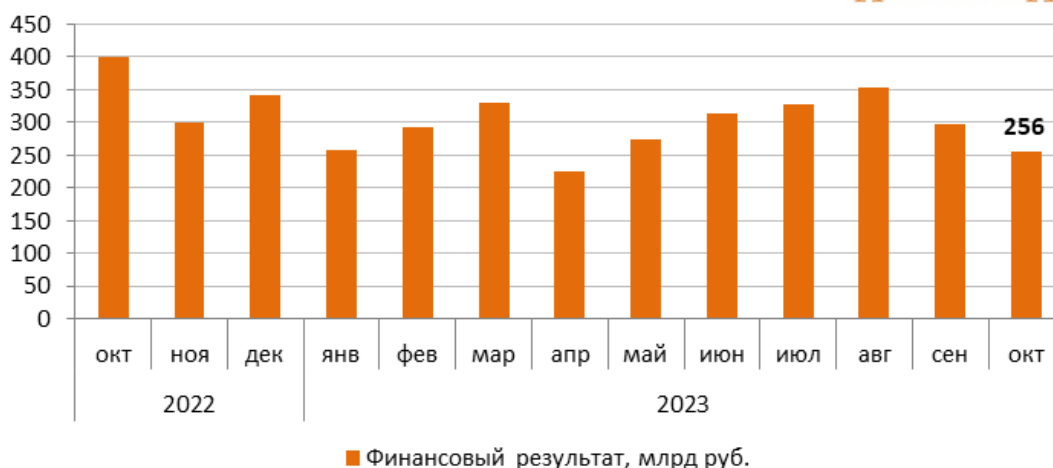
Вид деятельности		
	Сальдированный результат в январе-сентябре 2023 г., млрд руб.	Январь-сентябрь 2023 г. / Январь-сентябрь 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+473,9	-15,9%
Добыча полезных ископаемых	+5 035,0	+3,0%
Обрабатывающие производства	+7 252,2	-8,4%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром, в т. ч.:	+1 607,6	> в 2,4 раза
производство, передача и распределение электроэнергии	+1 568,7	> в 2,3 раза
Водоснабжение	+63,8	+27,6%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+3 422,8	-6,1%
Строительство	+488,4	+80,1%
Транспортировка и хранение, в т.ч.:	+1 518,0	+19,4%
в т. ч. ж/д транспорт:		
пассажирские перевозки	+44,1	+88,7%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-1,5	-
Информация и связь	+745,8	> в 2,2 раза
Гостиницы и предприятия общественного питания	+59,6	+8,7%

С начала 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность** (зафиксирован убыток в 1,5 млрд руб.). Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** (рост в 2,4 раза) на фоне схожей динамики **Производства, передачи и распределения электроэнергии**. Кроме того, сегмент **Информация и связь** нарастил свой финансовый результат в 2,2 раза, **Строительство** – на 80,1%, финрез в **Пассажирских перевозках на ж/д транспорте** вырос на 88,7%. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение показателя в относительном выражении произошло в **Сельском хозяйстве** (-15,9%). В **Обрабатывающих производствах** снижение финреза составило 8,4%. При этом снижение финреза в **Оптовой и розничной торговле** по итогам девяти месяцев замедлилось до 6,1% после падения на 39,4% за январь-август.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль в октябре 2023 года составила 256 млрд руб. после 296 млрд руб. по итогам сентября. По пояснениям Банка России, прибыль снизилась в том числе из-за убытков от валютной переоценки на фоне укрепления рубля в пределах 5%, а также из-за отрицательной переоценки ценных бумаг. За десять месяцев 2023 года сектор заработал 2,9 трлн руб. по сравнению с убытком в 416 млрд руб. за аналогичный период 2022 года.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам

bf.arsagera.ru



Банк России в обзоре ключевых тенденций октября 2023 года отмечает, что, несмотря на рост процентных ставок, компании продолжали предъявлять активный спрос на кредиты. Так, за месяц **корпоративное кредитование** выросло на 2,3% (+1,6 трлн руб.) после увеличения на 2% в сентябре. Заметим, что около трети прироста пришлось на компании, занимающиеся добычей крабов, так как в октябре были проведены аукционы в рамках второго этапа продажи инвестиционных квот на их добычу. Кроме того, около 10% прироста пришлось на проектное финансирование строительства жилья. Вероятно, компании продолжали наращивать кредитование на фоне ожидания очередного повышения процентных ставок. Что касается **ипотечных кредитов**, то темпы роста ипотеки в октябре замедлились до 2,9% после рекордных 4,2% в сентябре, что, тем не менее, остается все еще очень высоким уровнем. С начала года прирост ипотечного портфеля составил 27%, что выше аналогичного показателя исключительного 2021 года (+23,7%), когда был зафиксирован предыдущий рекорд по объему выданных ипотечных кредитов. По объему в октябре было выдано 770 млрд руб., что на 19% ниже, чем в сентябре (955 млрд руб.). По состоянию на конец октября объем портфеля достиг 17,6 трлн руб. Снижение объемов выдач ипотеки, скорее всего, было связано с повышением первоначального взноса по льготным программам, ростом ставок по рыночной ипотеке, а также с ужесточением так называемых макронадбавок по наиболее рискованной ипотеке.

Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что в октябре его рост продолжил замедляться, увеличившись всего на 1,1% после роста на 1,5% месяцем ранее. Способствовать этому также могло удорожание стоимости кредитования на фоне роста процентных ставок, а также ужесточение макропруденциального регулирования (лимиты на высокорисковые кредиты). В итоге общий объем кредитного портфеля физических лиц на конец октября составил 13,7 трлн руб. после 13,6 трлн руб. месяцем ранее.

Отметим также, что в октябре **средства на счетах юридических лиц** показали слабую динамику, увеличившись на 0,2% после роста на 0,7% в сентябре. По пояснениям Банка России, динамика корпоративных средств была слабой из-за крупных налоговых выплат, в том числе квартального налога на дополнительный доход нефтегазовых компаний. Что же касается **средств населения**, то, по данным ЦБ, в октябре прирост средств населения ускорился до 1,4% по сравнению с сентябрем (+1%). При этом граждане активно размещали средства на срочных вкладах ввиду их привлекательности на фоне роста ставок, в то время как остатки на текущих счетах сокращались. На конец октября размер средств населения составил 41,3 трлн руб. Ускорение темпов роста объема средств населения на банковских счетах может свидетельствовать о некотором ограничении потребительской активности.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в ноябре 2023 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0,20-0,42%. За весь ноябрь рост цен составил 1,11% (в ноябре прошлого года инфляция составила 0,37%). С начала года по состоянию на 1 декабря 2023 года потребительские цены выросли на 6,64% (за январь-ноябрь 2022 года рост цен составлял 11,07%). При этом в годовом выражении по состоянию на конец ноября инфляция ускорилась до 7,5% по сравнению со значением в 6,7%, которое наблюдалось месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2022-2023 гг.



Месяц	2023	2022
Август	0,28%	-0,52%
Сентябрь	0,87%	0,05%
Октябрь	0,83%	0,18%
Ноябрь	1,11%	0,37%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на снижение средней цены на нефть по итогам ноября до уровня в 83 долл. за баррель после 91 долл. месяцем ранее, средний курс рубля за месяц значительно укрепился. Так, среднее значение курса доллара в ноябре составило 90,4 руб. после 97,1 руб. месяцем ранее. При этом на конец ноября его значение снизилось до 88,9 руб. после 93,2 руб. месяцем ранее. Вероятно, укрепление рубля поддержала продажа экспортёрами валютной выручки в рамках подписанного ранее указа. Напомним, сейчас крупнейшие экспортёры должны возвращать в страну не менее 80% валютной выручки, а 90% из поступившей на российские счета валюты – продавать.

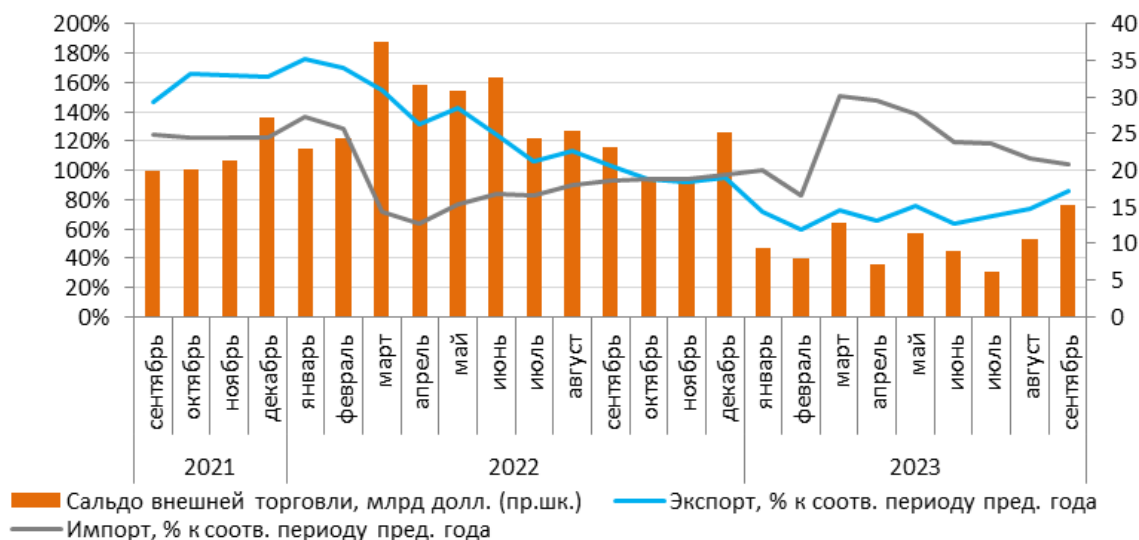
Динамика официального курса доллара США в 2023 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Август'23	91,0	95,9	95,3
Сентябрь'23	95,9	97,4	96,6
Октябрь'23	97,4	93,2	97,1
Ноябрь'23	93,2	88,9	90,4

Переходя к анализу внешней торговли страны, отметим, что Банк России вернулся к публикации помесечных данных о денежной оценке экспорта и импорта товаров, а также сальдо торгового баланса. При этом Росстат не возобновил предоставление данных о динамике экспорта и импорта в разрезе основных товарных позиций. Тем не менее, раскрытые данные ЦБ помогут составить представление о динамике сальдо торгового баланса за последние два года.


Динамика экспорта и импорта товаров РФ



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

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться именно платежным балансом (денежными потоками от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В середине ноября Банк России опубликовал оценку основных агрегатов платежного баланса страны по итогам января-октября 2023 года.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель 	Справочно:		
	Январь- октябрь 2023 г.	Январь-октябрь 2022 г.	Изменение
Счет текущих операций	53,8	208,8	< в 3,9 раз
Торговый баланс	104,0	271,6	< в 2,6 раза
Баланс услуг	-27,1	-17,4	+55,7%
Баланс первичных и вторичных доходов	-23,0	-45,4	-36,7%
	1.12.23	1.12.22	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	592,352	567,289	+4,4%

Положительное сальдо **счета текущих операций** в первые десять месяцев 2023 года снизилось в 3,9 раза по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до \$53,8 млрд. ЦБ поясняет, что снижение профицита счета текущих операций произошло вследствие уменьшения положительного сальдо **торгового баланса** в 2,6 раза до \$104 млрд из-за сокращения экспорта при увеличении импорта товаров. Что же касается **баланса услуг**, то дефицит по этой статье расширился на 55,7% до \$27,1 млрд за счет снижения объема предоставленных нерезидентам прочих услуг, а также роста импорта услуг по статье «Поездки» (выездного туризма). Говоря об объеме **золотовалютных резервов** по состоянию на начало декабря, на годовом окне их объем увеличился на 4,4% до \$592,35 млрд.

Выводы:

- ВВП в октябре вырос в годовом выражении на 5%, как и месяцем ранее. При этом по итогам января-октября 2023 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 3,2% к соответствующему периоду годом ранее;
- Промпроизводство в октябре 2023 года в годовом выражении выросло на 5,3% после увеличения на 5,6% месяцем ранее. За 10 месяцев 2023 года промпроизводство увеличилось на 3,3%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-сентября 2023 года составил 26,07 трлн руб., продемонстрировав рост на 24,3% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе по итогам октября прибыль составила 256 млрд руб. после 296 млрд руб. месяцем ранее. С начала 2023 года кредитные организации заработали 2,9 трлн руб.
- На потребительском рынке в ноябре 2023 года цены выросли на 1,11% после увеличения на 0,83% в октябре, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 декабря инфляция ускорилась до 7,5% после 6,7% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в ноябре 2023 года снизилось до 90,4 руб. после 97,1 руб. месяцем ранее. При этом на конец ноября курс доллара снизился до 88,9 руб. на фоне продажи валютной выручки крупнейшими экспортерами;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам десяти месяцев 2023 года упало в 3,9 раза до \$53,8 млрд по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом сальдо торгового баланса снизилось в 2,6 раза до \$104 млрд;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 декабря 2023 года на годовом окне увеличился на 4,4% и составил \$592,4 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 2023 года в области недвижимости¹⁰

Голосование в СНТ

С 1 января 2023 года вступил в силу федеральный закон, согласно которому члены садового некоммерческого товарищества получают возможность проводить заочное голосование с использованием портала госуслуг.

Изменения позволяют упростить и унифицировать порядок принятия решений общим собранием членов садового товарищества.

Договор аренды

С 1 января также вступил в силу закон, согласно которому снизилась пошлина за регистрацию изменений в договоре аренды жилья. За регистрацию этих изменений физическим лицам нужно заплатить 350 руб., а юридическим — 1 тыс. руб. Раньше сумма пошлины была выше: 2 тыс. руб. для обычных граждан и 22 тыс. руб. для организаций».

Выписки из ЕГРН

С 1 марта 2023 года заработает закон, согласно которому Росреестр перестанет публиковать сведения о собственниках в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), если ее заказывали третьи лица. «Выписку с указанием собственника, в пользу которого установлены обременения, третьи лица смогут получить только через нотариуса на основании заявления, от самого собственника, непосредственно из Росреестра путем подачи заявления по нотариальной доверенности от правообладателя или без нотариальной доверенности, если отметка о возможности предоставления персональных данных третьим лицам была предварительно внесена самим собственником».

Госдума засекретила данные ЕГРН. Что это значит.

Ограничения не затронут нотариусов, кадастровых инженеров, супругов правообладателей, арендаторов в отношении арендодателей и наоборот — все они смогут получать выписки без каких-либо ограничений, отметил юрист. Нововведения приведут к усложнению оборота недвижимости, увеличению временных и материальных затрат потенциальных участников сделки, считает партнер юридической фирмы. По его мнению, выгоду от внесенных изменений, несомненно, извлекут нотариусы, которые будут получать вознаграждение за предоставление сведений по заявлению заинтересованных лиц.

Сведения об изъятых участках

С 1 января вступил в силу закон, позволяющий вносить в реестр недвижимости отметки о споре об изъятии сельскохозяйственного участка. Нововведение позволит потенциальным приобретателям таких земель заблаговременно узнать о соответствующих рисках, утверждают юристы.

Ранее действующее регулирование не позволяло внести в реестр недвижимости отметку о наличии судебного спора в отношении участка сельскохозяйственного назначения, в отношении которого ведется судебный спор о его изъятии в связи с нецелевым или ненадлежащим использованием. Нововведение устраняет этот недочет. Кроме того, законом допускается возможность подачи собственником заявления о невозможности совершения регистрационных действий без его личного участия при помощи портала госуслуг. Ранее действующее регулирование допускало лишь очное обращение в регистрирующий орган».

Выдача земель

С 1 января 2023 года также вступил в силу закон, благодаря которому граждане или крестьянские (фермерские) хозяйства смогут без торгов получить в аренду на срок до пяти лет земельные участки сельскохозяйственного назначения государственной или муниципальной собственности для ведения своей деятельности. Однако такие земли можно получить при соблюдении условий:

- не допускаются изменение целевого назначения земельного участка и его передача третьему лицу;
- запрещается передавать земельный участок в субаренду, в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

Информация о прописанных

С 1 января 2023 года собственники жилых помещений могут получать данные о прописанных в них третьих лицах, в том числе иностранных гражданах, без их согласия. Объем предоставляемых данных будет включать сведения, позволяющие идентифицировать данных лиц, — Ф. И. О., дату и место рождения, дату регистрации по месту жительства (месту пребывания), а в отношении иностранных граждан — также информацию о гражданстве, дате и сроках регистрации по месту жительства и постановки на учет по месту пребывания. Порядок предоставления соответствующих сведений будет установлен МВД России.

Согласно действующему законодательству, территориальные органы внутренних дел предоставляют адресно-справочную информацию физическим и юридическим лицам по их запросам только при наличии согласия лица, в отношении которого такая информация запрашивается, уточнил юрист.

¹⁰ Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/63a937899a79472b5e9ea9ff>

Собственнику при реализации права на предоставление во владение или в пользование принадлежащего ему жилья другим лицам крайне необходимо наличие официальной информации о количестве лиц, зарегистрированных по месту жительства (пребывания) в его жилом помещении, а также сведений, позволяющих идентифицировать данных лиц. Кроме того, при наследовании жилого помещения новый собственник зачастую не обладает объективной картиной о зарегистрированных в жилом помещении гражданах, имеющих право им пользоваться, и несет существенные риски, совершая юридически значимые действия в отношении своего имущества. Нововведение поможет устранить эту проблему.

Подписи и документы

С 1 января вступил в силу закон, согласно которому без усиленной квалифицированной электронной подписи можно подать следующие заявления:

- о государственном кадастровом учете в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости;
- о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности на созданный или реконструированный объект индивидуального жилищного строительства, садовый дом;
- о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в отношении земельного участка или земельных участков, образуемых путем перераспределения земель, а также в случае образования двух и более объектов путем раздела или объединения земельных участков;
- о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

Согласно ранее действующему законодательству, все эти заявления можно было подать в электронном виде только при заверении усиленной квалифицированной электронной подписью.

Определение помещений

С 1 января 2023 года также вступил в силу закон, согласно которому законодательно будут закреплены назначения зданий: «нежилое», «многоквартирный дом», «жилой дом», «садовый дом», «гараж». При этом, по его словам, назначение «жилое строение» из законодательства в новом году исключается.

Также закреплено следующее определение понятия «помещение»: помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях.

Сокращение данных в выписках ЕГРН

Также с 1 марта 2023 года заработает нововведение, согласно которому выписка из ЕГРН, запрашиваемая на едином портале об основных характеристиках и зарегистрированных правах в форме электронного документа, может не включать в себя графическую часть (план, чертеж, схему) по желанию заявителя. Это будет возможно сделать путем проставления соответствующей отметки в графе «без графической части (не включать план, чертеж, схему)» запроса.

Описание границ

С 1 марта 2023 года вступает в силу приказ Росреестра, уточняющий новые формы графического и текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, требования к точности определения координат характерных точек их границ:

- из графического описания исключен раздел «План границ объекта»;
- уточнено, что в разделе «Сведения о местоположении границ объекта» указывается система координат, используемая для ведения ЕГРН;
- форма текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон заполняется при необходимости;
- в графе «Описание прохождения границы» в виде связного текста приводится описание прохождения границы объекта, расположенной между двумя точками, если такие части границ совпадают с местоположением внешних границ природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения, в том числе линейных объектов. В случае если границы объекта не совпадают с указанными объектами, данная форма заполнению не подлежит.

Сокращение числа документов из ЕГРН

1 января 2023 года также заработал закон, согласно которому россияне могут оплачивать предоставление сведений из ЕГРН в multifunctional центрах одним платежным документом.

До этого предоставление сведений из ЕГРН при обращении в МФЦ возможно было только двумя квитанциями. С нового года граждане смогут оплачивать данную госуслугу одним платежным документом. Такое нововведение сделает процедуру получения выписок еще более удобной и сэкономит время граждан.

Индексация маткапитала

Программу материнского капитала в России продлили до 2026 года. В 2023 году его сумма увеличилась на 12,4%. В результате на первого ребенка сумма выплаты составляет почти 590 тыс. руб.,

а на второго — около 780 тыс. руб. Одним из самых популярных способов использования этой формы господдержки по-прежнему остается улучшение жилищных условий и оплата ипотеки.

3.1.4. Социально-экономическое положение Ростовской области в октябре 2023¹¹

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

	Октябрь 2023	Октябрь 2023 в % к октябрю 2022	Январь- октябрь 2023	Январь- октябрь 2023 в % к январю- октябрю 2022
Индекс промышленного производства ¹ , %	х	103,4	х	105,4
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности ² , млн рублей:				
добыча полезных ископаемых	4799,5	138,8	35445,4	88,0
обрабатывающие производства	134315,9	135,8	1140311,3	113,8
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	16281,5	107,2	157305,1	102,9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3446,6	130,8	32734,0	98,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	27104,1	87,2	226938,3	110,4
Ввод в действие жилых домов ³ , тыс. м ²	248,5	181,0	2359,9	103,3
Грузооборот автомобильного транспорта ⁴ , млн т-км	286,8	124,1	2700,3	118,8
Оборот розничной торговли, млн рублей	136934,3	111,3	1216654,9	109,7
Оборот общественного питания, млн рублей	5201,5	93,3	63215,8	141,7
Объем платных услуг населению, млн рублей	32448,2	103,6	299742,5	104,8
Индекс потребительских цен, %	100,7 ⁵	106,7	105,4 ⁶	106,1
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутренний рынок ¹ , %	100,7 ⁵	108,5	108,8 ⁶	104,3
Численность официально зарегистрированных безработных ⁷ , тыс. человек	8,0	70,1	х	х

	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023 в % к сентябрю 2022	Январь- сентябрь 2023	Январь-сентябрь 2023 в % к январю-сентябрю 2022
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁸ :				
номинальная, рублей	51453,8	113,4	50288,3	115,5
реальная, %	х	106,8	х	108,9

^[1] Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства (приказ Росстата от 16 января 2020 года № 7) на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

² В действующих ценах.

³ Данные приведены с учетом информации по индивидуальному жилищному строительству, сформированной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, по кадастровым районам области, с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁴ Включая данные о грузообороте на коммерческой основе автомобильного транспорта крупных и средних организаций всех видов экономической деятельности.

⁵ К предыдущему месяцу.

⁶ На конец периода к декабрю предыдущего года.

⁷ На конец периода; по данным Управления государственной службы занятости населения Ростовской области.

⁸ По кругу крупных организаций, средних и малых предприятий (с учётом дорасчёта).

¹¹ Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/region/doc1160/Main.htm>

Вывод

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

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

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

3.3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

3.3.1. ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Цена продажи участков в Ростовской области¹²

Цена продажи участков в Ростовской области

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже участков в Ростовской области и позволяют накладывать на нее данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием [редакции](#).

Продажа
Аренда

Регион

Ростовская область

Тип недвижимости

Участки

Период

1 год

Зависимость

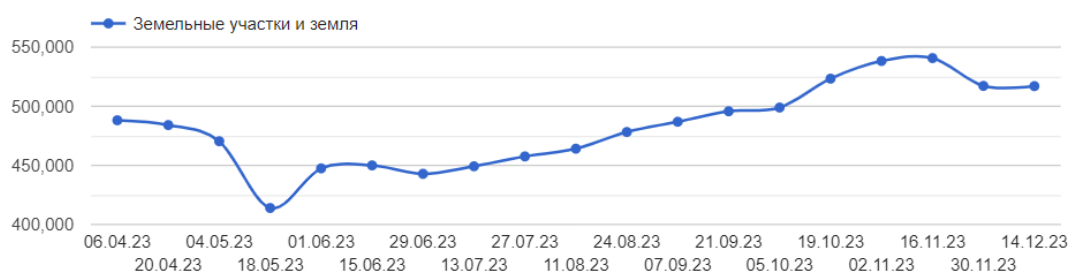
Нет

Стоимость в валюте

рубли доллары евро

Перестроить

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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 14.12.2023)
Земельные участки и земля (сотку)	517 048 руб.	+ 28 878 руб. За сотку	350 000 ... 30 000 000 руб. за объект

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
14 декабря 2023	517048.2	-0.03%
30 ноября 2023	517224.9	-4.55%
16 ноября 2023	540766	+0.45%
02 ноября 2023	538330.4	+2.78%
19 октября 2023	523372.5	+4.67%
05 октября 2023	498940.2	+0.64%
21 сентября 2023	495761.5	+1.78%
07 сентября 2023	486918.4	+1.78%
24 августа 2023	478252.7	+2.95%
11 августа 2023	464144.1	+1.41%
27 июля 2023	457596.3	+1.82%
13 июля 2023	449257.9	+1.42%
29 июня 2023	442873.5	-1.61%
15 июня 2023	450008.8	+0.56%
01 июня 2023	447481.6	+7.49%
18 мая 2023	413953.25	-13.64%
04 мая 2023	470417.8	-2.91%
20 апреля 2023	484115.1	-0.84%

¹² Источник информации: <https://rostovskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

Цена продажи домов в Ростовской области¹³

Цена продажи домов в Ростовской области

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже домов в Ростовской области и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием [редакции](#).

Продажа
Аренда

Регион

Ростовская область

Тип недвижимости

Дома

Период

1 год

Зависимость

Нет

Стоимость в валюте

рубли доллары евро

Перестроить

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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 14.12.2023)
Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках (объект)	7 087 823 руб.	+ 1 397 469 руб. За объект	1 500 000 ... 24 700 000 руб. за объект

Даты	Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках, за объект, руб.	Изменение
14 декабря 2023	7087823	+0.82%
30 ноября 2023	7029912.3	-0.31%
16 ноября 2023	7051475.1	+2.48%
02 ноября 2023	6876267.5	+0.43%
19 октября 2023	6846460.1	+1.06%
05 октября 2023	6774140.5	+1.13%
21 сентября 2023	6697491.6	+0.55%
07 сентября 2023	6660713	+0.99%
24 августа 2023	6594547.1	+1.82%
11 августа 2023	6474354.9	+1.41%
27 июля 2023	6382847.4	+0.26%
13 июля 2023	6366530.3	+1.23%
29 июня 2023	6288351.3	-1.98%
15 июня 2023	6413124.7	+2.21%
01 июня 2023	6271107.4	+3.72%
18 мая 2023	6037644.55	-5.51%
04 мая 2023	6370516.6	-3.1%
20 апреля 2023	6567938.5	+13.36%

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

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних

¹³ Источник информации: <https://rostovskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-domov/>

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	Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, пер. Советский, 6	76,4	1 180 000	15 445	https://www.avito.ru/oblivskaya/kvartiry/2-k_kvartira_76_m_11_et_600291687
2	Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, ул. Калиманова, 23, кв. 2	60	950 000	15 833	https://www.avito.ru/oblivskaya/kvartiry/3-k_kvartira_60_m_11_et_3350407098
3	Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, ул. Гагарина, 55, кв. 1	66,8	1 500 000	22 455	https://www.avito.ru/oblivskaya/kvartiry/4-k_kvartira_668_m_11_et_2934156487
4	Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, ул. Максима Горького	56,4	950 000	16 844	https://www.avito.ru/oblivskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_564_m_na_uchastke_63_sot_2403661231
5	Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, ул. Синькова, 103, кв. 3	43,5	600 000	13 793	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/278031751/
6	Ростовская область, Обливский р-н, Обливское сельское поселение, станица Обливская, Советский пер., 6	130	2 950 000	22 692	https://www.avito.ru/oblivskaya/kvartiry/5-k_kvartira_130_m_11_et_3577232097
7	Ростовская область, Обливский р-н, Обливское сельское поселение, станица Обливская	50	1 300 000	26 000	https://www.avito.ru/oblivskaya/kvartiry/3-k_kvartira_50_m_22_et_3684284303
8	Ростовская область, Обливский р-н, Обливское сельское поселение, станица Обливская, ул. Кирова, 57	85,4	2 300 000	26 932	https://www.avito.ru/oblivskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_854_m_na_uchastke_13_sot_3242966209
9	Ростовская область, Обливский р-н, Обливское сельское поселение, станица Обливская, Московская ул., 80	36	750 000	20 833	https://www.avito.ru/oblivskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_36_m_na_uchastke_8_sot_3510230313
10	Ростовская область, Обливская станица, ул. Титова, 58	60	2 000 000	33 333	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/288580757/

Таблица 12. Анализ рынка продажи земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
1	Ростовская область, р-н Боковский, станица Боковская, пер. Абрикосовый, 1	1 100	350 000	318	https://www.avito.ru/bokovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_116_sot_izhs_3533417046
2	Ростовская область, р-н Морозовский, г. Морозовск, ул. Руднева, 242	1 119	450 000	402	https://www.avito.ru/morozovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_115_sot_izhs_2085734885
3	Ростовская область, р-н Боковский, станица Боковская	1 060	350 000	330	https://www.avito.ru/bokovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_106_sot_izhs_2670120981
4	Ростовская область, р-н Боковский, х.Попов, ул. Луговая 12 А	562	150 000	267	https://rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale_lot_1838933728
5	Ростовская область, Морозовский р-н, город Морозовск, пер. Петушкова, 22	600	400 000	667	https://www.avito.ru/morozovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_2437037739
6	Ростовская область, Белокалитвинский р-н, пос. Коксовый, Почтовая ул., 43А	880	300 000	341	https://www.avito.ru/koksovy/zemelnye_uchastki/uchastok_88_sot_izhs_1773508148

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
7	Ростовская область, Белокалитвинский р-н, Синегорское сельское поселение, пос. Синегорский, Удачная ул.	400	220 000	550	https://www.avito.ru/sinegorskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_3243874242
8	Ростовская область, Каменский р-н, Старостаничное сельское поселение, хутор Старая Станица	1 000	649 000	649	https://www.avito.ru/rostovskaya_oblast_staraya_stanitsa/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3253660838
9	Ростовская область, Миллеровский р-н, станица Мальчевская, ул. Пушкина, 7	1 200	400 000	333	https://www.avito.ru/malchevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2510166650
10	Ростовская область, Кашарский р-н, Кашарское сельское поселение, слобода Кашары, Энергетическая ул.	1 500	500 000	333	https://www.avito.ru/kashary/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2304430009

Выводы

Оценщиком были найдены предложения по продаже объектов жилой недвижимости, расположенных в Ростовской 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
36-130	13 793	33 333	21 416

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
400-1500	267	667	419

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 3 до 8 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 5 месяцев.

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

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

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

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;

- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

3.6. Инвестиции в России в 2023 году и прогноз на 2024 год.¹⁴

44% общего объема инвестиционных сделок в 2023 году сформированы выходом зарубежных игроков из российских активов.

Совокупный объем инвестиционных сделок с недвижимостью России с января по май 2023 года составил 274 млрд руб., что на 76% превышает результат за аналогичный период предыдущего года. Такие данные содержатся в исследовании IBC Real Estate.

По данным аналитиков, 44% вложений от общего объема инвестиционных сделок сформированы выходом зарубежных компаний из российских активов. Объем таких транзакций за пять неполных месяцев уже превысил итоговое значение всего 2022 года (108 млрд руб.) и составил 119 млрд руб.

Изменение геополитической ситуации в начале 2022 года привело к резкому увеличению инвестиционных вложений, которое сохраняется и сейчас, отметил член совета директоров, руководитель департамента рынков капитала и инвестиций IBC Real Estate. «Введенные антироссийские санкции вынуждают иностранных собственников выходить из российских активов, несмотря на значительные ограничения, установленные Минфином: требование о прохождении специальной правительственной комиссии, продажу активов с существенным дисконтом, уплату взноса в федеральный бюджет», — добавил он.

Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.



Рисунок 6. Фото: IBC Real Estate

Сегменты-лидеры

По данным IBC Real Estate, лидером по инвестициям в недвижимость остается жилой сегмент, к которому аналитики также относят участки под строительство жилья. На него по итогам пяти месяцев 2023 года пришлось треть инвестиций. Относительно прошлого года доля жилой недвижимости в общей структуре инвестиций заметно снизилась — на 11 п.п.

Среди коммерческой недвижимости первенство в 2023 году у торгового сегмента. На него пришлось 30% от общего объема сделок. «В абсолютных значениях вложения в торговую недвижимость составили 83,6 млрд руб., что в 1,8 раза превысило показатель предыдущего года в целом», — подсчитали в компании. В 2022 году первое место было у офисной недвижимости.

Знаковой сделкой 2023 года стала продажа ТРЦ «Метрополис» — одна из крупнейших с 2000 года транзакций на рынке торговых центров, отметили аналитики. Новым владельцем объекта стал фонд из Армении Valchug Capital, права собственности к которому перешли от американской компании Hines. Второе и третье места по стоимости активов также заняли сделки с участием иностранных продавцов: продажа семи ТРЦ Park House от Atrium European Real Estate компании «Рамо-М» и продажа ТРЦ «Невский центр» от PPF Real Estate — компании ООО «Стокманн СПб центр».

Высокий интерес российских инвесторов наблюдался также и в сегменте гостиничной недвижимости, на долю которой пришлось 16% вложений. В денежном эквиваленте объем продаж в

¹⁴ Источник: <https://realty.rbc.ru/news/646dd5bb9a794734bd95c376>

такие объекты с января по май вырос в 2,4 раза по сравнению с годовым значением 2022 года и составил 42 млрд руб. Ключевыми сделками стали продажа курорта «Архыз», а также портфеля из десяти отелей в четырех городах России от Wenaas Group компании АФК «Система», отметили в IBC Real Estate.

На долю Москвы пришлось только 4% вложений в гостиничную недвижимость, а основной объем инвестиций был направлен на объекты, расположенные в Санкт-Петербурге (34%) и других региональных городах (62%), добавили там.

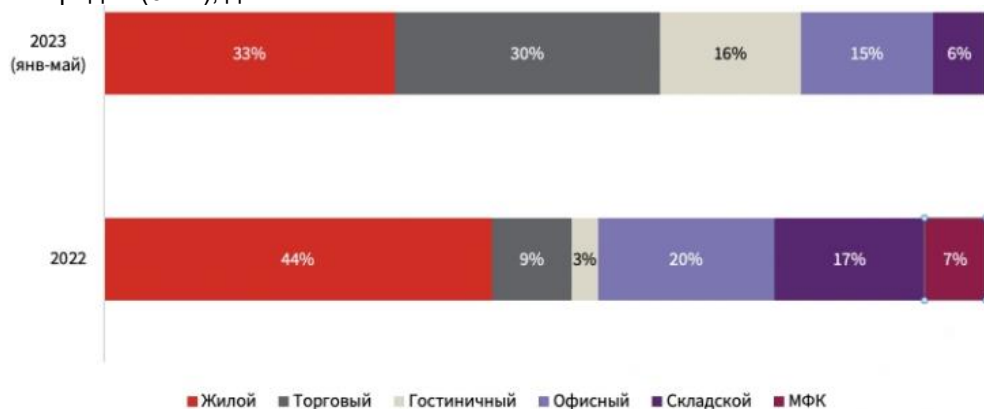


Рисунок 7. Структура инвестиций по секторам недвижимости

Прогноз: активность снизится в 2024 году

Аналитики IBC Real Estate прогнозируют, что инвестиционный интерес в 2023 году сохранится на достаточно высоком уровне, в результате итоговый объем инвестиций в недвижимость России может превысить 450–480 млрд руб. Это ниже предыдущего, рекордного за всю историю статистики показателя — по итогам 2022 года он составил 494 млрд руб.

«Мы ожидаем, что активность со стороны российских покупателей к приобретению качественных объектов, предлагаемых иностранными держателями с существенным дисконтом, сохранится на протяжении всего 2023 года, однако в 2024-м количество подобных сделок начнет сокращаться», — добавил член совета директоров, руководитель департамента рынков капитала и инвестиций IBC Real Estate.

Ранее была названа сумма недвижимых активов, которые продают зарубежные компании. По данным аналитиков CORE.XP, совокупный портфель объектов коммерческой недвижимости, которые продают иностранные собственники (преимущественно из Европы и США) в России, составляет около 800 млрд руб. Эксперты прогнозировали, что значительная часть этого портфеля может быть реализована в 2023 году.

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 – 2022, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022;
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2022, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022;

- «Справочник оценщика недвижимости – 2022, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022;

- данные аналитического портала «СтатРиелт», по состоянию на 01.10.2023.

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 участка определяется на основании анализа рынка, общения с экспертами рынка недвижимости и сборников по оценке.

Согласно данным аналитического сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2022, 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	0,86	0,79	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,66	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

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

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

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

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

Применение данной корректировки проводилось на основании данных, указанных в «Справочник оценщика Недвижимости – 2022. Земельный участки часть 2» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 16. Корректировка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС	8,8 %	7,8%	9,7%

Категория/Разрешенное использование земельного участка

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

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

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

Таблица 17. *Корректировка на категорию/разрешенное использование*

Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России			
цены объектов разного функционального назначения		Объект-аналог	
		Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под жилую застройку (ЛПХ (личное подсобное хозяйство))
Объект оценки	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	1,00	1,06
	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под жилую застройку (ЛПХ (личное подсобное хозяйство))	0,94	1,00

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

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

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

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

Удаленность от водных и лесных объектов

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

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

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

Площадь объекта

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 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3286-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2023-goda>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Таблица 20. *Корректировка на площадь*

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,714	-0,15	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,6281	-0,17	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,639	-0,19	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,608	-0,23	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,23}$

$$K_s=(S_o/S_a)^{-0,23}$$

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Наличие/отсутствие улучшений

Наличие/отсутствие улучшений на земельном участке может положительно или отрицательно влиять на итоговую рыночную стоимость земельного участка по сравнению с аналогичными незастроенными земельными участками. Если улучшение на земельном участке не советует принципу наиболее эффективного использования, находится в плохом физическом состоянии, или функциональное назначение улучшения не совпадает с видом разрешенного использования земельного участка, или не соответствует объемно-планировочным решениям окружающей застройки и т.п., то такое улучшение подлежит сносу. При варианте сноса улучшения уменьшение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на снос данного улучшения, с учетом времени на снос.

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

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

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 расчета СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3289-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

Таблица 21. Снос ветхих зданий, строений, сооружений

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,71	0,87	0,80

Примечание:

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

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

Благоустройство и 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.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3288-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>)

Таблица 22. Корректировка на наличие благоустройства

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,10	1,25	1,17
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,19	1,12
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,07	1,30	1,16
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,16	1,32	1,23
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,09	1,17	1,12
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,02	1,12	1,06

Наличие коммуникаций земельных участков

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 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3280-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал представлены в таблице.

Таблица 23. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,10	1,21	1,15
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,14	1,08
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,10	1,30	1,18
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,21	1,13

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость загородной жилой недвижимости

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

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

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

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

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

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Скидка на торг

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

Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов и гаражей – соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений – коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта. Применение данной корректировки проводилось на основании данных, указанных в «Справочник оценщика Недвижимости – 2022. Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 24. Корректировка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Дома	8,1%	7,3%	8,9%

Статус населенного пункта

Данная поправка вносится в случае, когда объекты аналоги находятся на различном расстоянии от основных магистралей, или имеется большее количество подъездных путей, что в свою очередь, отражается на их транспортной доступности, и существенным образом влияет на их стоимость. Корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости объектов, расположенных в

охраняемых поселках к стоимости объектов, расположенных в не охраняемых поселках. Согласно данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2022, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

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

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	0,86	0,84	0,88
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,72	0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,64	0,60	0,68
Прочие населенные пункты	0,54	0,49	0,58

Общая площадь объекта оценки¹⁵

При заключении сделок купли-продажи объектов недвижимого имущества наблюдается тенденция, при которой с увеличением площади представленного к продаже объекта его удельный показатель стоимости снижается. Это связано с несколько сниженной ликвидностью больших объектов, в результате чего продавцы готовы идти на определенные уступки (аналог скидки на опт).

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

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

$$C=b*S^n$$

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

S - общая площадь дома, кв.м.;

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка;

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

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/306-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2023-g/3245-na-obshchuyu-ploshchad-individualnogo-doma-na-01-10-2023-goda>).

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

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,680$) выявило коэффициент торможения $n = - 0,15$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$Ks=(So/Sa)^{-0,15}$$

So – общая площадь оцениваемого дома, ед.

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

Физическое состояние здания

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка

недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022».

Таблица 26. Значение корректировки на физическое состояние здания.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи				
Физическое состояние		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,19	1,26
	удовл.	0,84	1,00	1,06
	неудовл.	0,79	0,94	1,00

Материал стен

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на тип, конструкции, 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 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/306-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2023-g/3250-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Таблица 27. Значение корректировки на материал стен.

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно кирпичные под расшивку (частично - из легких блоков), с облицовкой или оштукатуренные)			1,00
2	Монолитные сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные кирпичные или блочные и с наружной отделкой облицовочными материалами	1,02	1,06	1,04
3	Облегченные здания	Фундамент — каменный. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,89	0,94	0,92
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные	0,70	0,82	0,77
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,59	0,77	0,69

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 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/306-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2023-g/3243-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Таблица 28. Значение корректировки на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома					
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,05	1,07	1,06
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,07	1,14	1,10

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 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/306-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2023-g/3244-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Таблица 29. 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	0,99	0,98
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,94	0,97	0,96
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподдачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,91	0,93	0,92
4	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,89	0,94	0,92
5	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,84	0,92	0,89
6	Угльное, пропановое или пеллетное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,94	0,96	0,95
7	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,92	0,95	0,94
8	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,98	1,00	0,99

Удаленность от водных и лесных объектов

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.»

Таблица 30. Значение корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них	1,13	1,11	1,15

Благоустройство участка

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Благоустройство участка (гараж, бассейн, дороги, площадки, тротуар, газон, цветники, теплица, оранжерея, навес, садовые насаждения и кустарники, пруд, клумба, беседка, барбекю и пр.) - определены как отношение удельных рыночных цен домовладений (земельный участок совместно с домом, всеми постройками и благоустройством) к ценам домовладений с частичным благоустройством участка и окружения при прочих аналогичных условиях.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (<https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/306-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2023-g/3247-na-blagoustrojstvo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>)

Таблица 31. 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)	1,09	1,15	1,12
2	Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
3	Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,93	0,98	0,95
4	Ухоженный сад	Наличие плодоносящего благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,02	1,06	1,04

Наличие хозяйственных построек

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022»

Таблица 32. Значение корректировки на наличие хоз.построек.

Наличие хозяйственных построек		аналог	
		есть хозпостройки	нет хозпостроек
объект оценки	есть хозпостройки	1,00	1,16
	нет хозпостроек	0,86	1,00

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 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/306-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2023-g/3241-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-individualnykh-domov-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

Таблица 33. 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

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

- Требуется капитальный ремонт;
- Без отделки;
- Под чистовую отделку;
- Требуется косметического ремонта;
- Современный ремонт;
- Комфортный ремонт;
- Элитный ремонт.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022»

Таблица 34. Значение корректировки на тип отделки

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требует капитального ремонта	Без отделки	Требует косметического	Под чистовую отделку	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Требует капитального ремонта	0	-1480	-6323	-9480	-11505	-16451	-22313
	Без отделки	1480	0	-4843	-8000	-10025	-14971	-20833
	Требует косметического ремонта	6323	4843	0	-3157	-5182	-10128	-15990
	Под чистовую отделку	9480	8000	3157	0	2025	-6971	-12833
	Современный	11505	10025	5182	2025	0	-4946	-10808
	Комфортный	16451	14971	10128	6971	4946	0	-5862
	Элитный	22313	20833	15990	12833	10808	5862	0

Обеспеченность земельным участком¹⁶

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

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

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

$$S' = \frac{S_{зу}}{S_{зд}}, \text{ где}$$

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

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

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.

¹⁶ Источник информации: http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520

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

Проанализировав предложения о продаже аналогичных объектов, оценщик пришел к выводу, что рынок оцениваемой недвижимости (квартира с земельным участком как единый объект недвижимости) в рассматриваемой локации – существует. Рассматриваемый сектор рынка можно охарактеризовать как активный. Под активным понимается «рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей»¹⁷.

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

Таблица 35. Диапазон цен жилых домов

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
36-130	13 793	33 333	21 416

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 в разделе 3.4. выборки таблицы «Предложения по продаже земельных участков» можно сделать вывод о том, что предложения о продаже являются однородными, с небольшим разбросом цен, достаточным 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 36. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
400-1500	267	667	419

Источник: составлено оценщиком

¹⁷ Источник информации: «Справочник оценщика Недвижимости – 2022, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022; «Справочник оценщика недвижимости – 2022, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного

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

Законодательная разрешенность¹⁸

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

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

Физическая осуществимость

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

Земельный участок, площадью 770 +/- 6 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Ростовская область, Обливский район, ст-ца Обливская, ул. Кагальника, 7, кв. 2, с кадастровым номером 61:27:0070142:46, имеет хороший подъезд, на участок заведены коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение.

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 для ведения личного подсобного хозяйства.

Финансовая оправданность

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

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

Максимальная эффективность

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

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

¹⁸ Источник информации: <https://docs.cntd.ru/document/573114694>

Наиболее эффективное использование участка с улучшениями

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

Законодательная разрешённость

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

Физическая осуществимость

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

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

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

Финансовая оправданность

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

Объект оценки находится в удобном по транспортной доступности месте. Единственно возможным и наиболее вероятным способом использования является проживание в квартире на земельном участке.

Максимальная эффективность

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

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

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

5.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

Согласно п.1 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 16.04.2022 г. №200, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов

к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки. Не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<http://www.cian.ru>

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

<http://www.domofond/>

<http://rosrealt.ru>

<http://www.invst.ru>

<http://kupizemli.ru>

<http://www.kvmeter.ru>

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

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

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

Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения 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 Ростовской области показал, что на земельном рынке достаточно объектов, аналогичных оцениваемому, поэтому Оценщик счел целесообразным применение метода сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка, как наиболее показательный и наиболее отражающий стоимость данного рода объектов.

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

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

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

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

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

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

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

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

Сайты агентств недвижимости:

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

<https://www.cian.ru>

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

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

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

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

Допущение:

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

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

В расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом не принимались элементы

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

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже земельных участков, расположенных в Ростовской 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 Ростовской 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.

В населенном пункте расположения объекта оценки не найдено достаточное для расчета количество аналогов. В соответствии с п.116 ФСО №7 территория исследования была расширена за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Таблица 37. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Характеристики месторасположения объекта					
Местоположение	Ростовская область, Обливский район, ст-ца Обливская, ул. Кагальника, 7, кв. 2	Ростовская область, р-н Боковский, станица Боковская, пер. Абрикосовый, 1 ¹⁹	Ростовская область, р-н Морозовский, г. Морозовск, ул. Руднева, 242	Ростовская область, р-н Боковский, станица Боковская	Ростовская область, р-н Боковский, х. Попов, ул. Луговая 12 А ²⁰
Кадастровый номер	61:27:0070142:46	61:05:0600004:300	61:24:0013061:5	-	61:05:0040701:468
Статус населенного пункта	Райцентр сельскохозяйственных районов	Райцентр сельскохозяйственных районов	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Состав передаваемых прав на объект					
Вид передаваемых прав	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	770	1100 ²⁰	1119 ²⁰	1060	562
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 ²¹	Не огорожен ²¹	Не огорожен	Не огорожен ²¹
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	Ведение личного подсобного хозяйства ²⁰	Земли под домами индивидуальной жилой застройки ²⁰	Для индивидуального жилищного строительства	для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) ²⁰
Снос ветхих строений или сооружений	Не требуется	Не требуется ²¹	Не требуется ²¹	Не требуется	Не требуется ²¹
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Коммуникации по границе ²¹	Коммуникации по границе ²¹	Коммуникации по границе ²¹	Коммуникации по границе ²¹

¹⁹ Уточнено в соответствии с текстом объявления

²⁰ Уточнено в соответствии с данными интернет источника <https://pkk.rosreestr.ru/>

²¹ Уточнено в результате телефонного интервьюирования специалистов агентств недвижимости, сопровождающих публичные оферты

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимостные характеристики					
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	350 000	450 000	350 000	150 000
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	318	402	330	267
Торг	-	возможен	возможен	возможен	возможен
Источник информации					
Дата предложения	21.12.2023	20.12.2023	09.12.2023	19.12.2023	27.11.2023
Источник информации	Данные предоставлены заказчиком	https://www.avito.ru/bokovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_116_sot_izhs_353_3417046	https://www.avito.ru/morozovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_115_sot_izhs_208_5734885	https://www.avito.ru/bokovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_106_sot_izhs_267_0120981	https://rostov-nadonu.domclick.ru/card/sale__lot__1838933728
Контактные данные	-	Иван тел. 8-989-700-25-75	Татьяна тел. 8-988-940-42-79	Анатолий тел. 8-989-501-24-96	Павел тел. 8-966-767-82-83
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

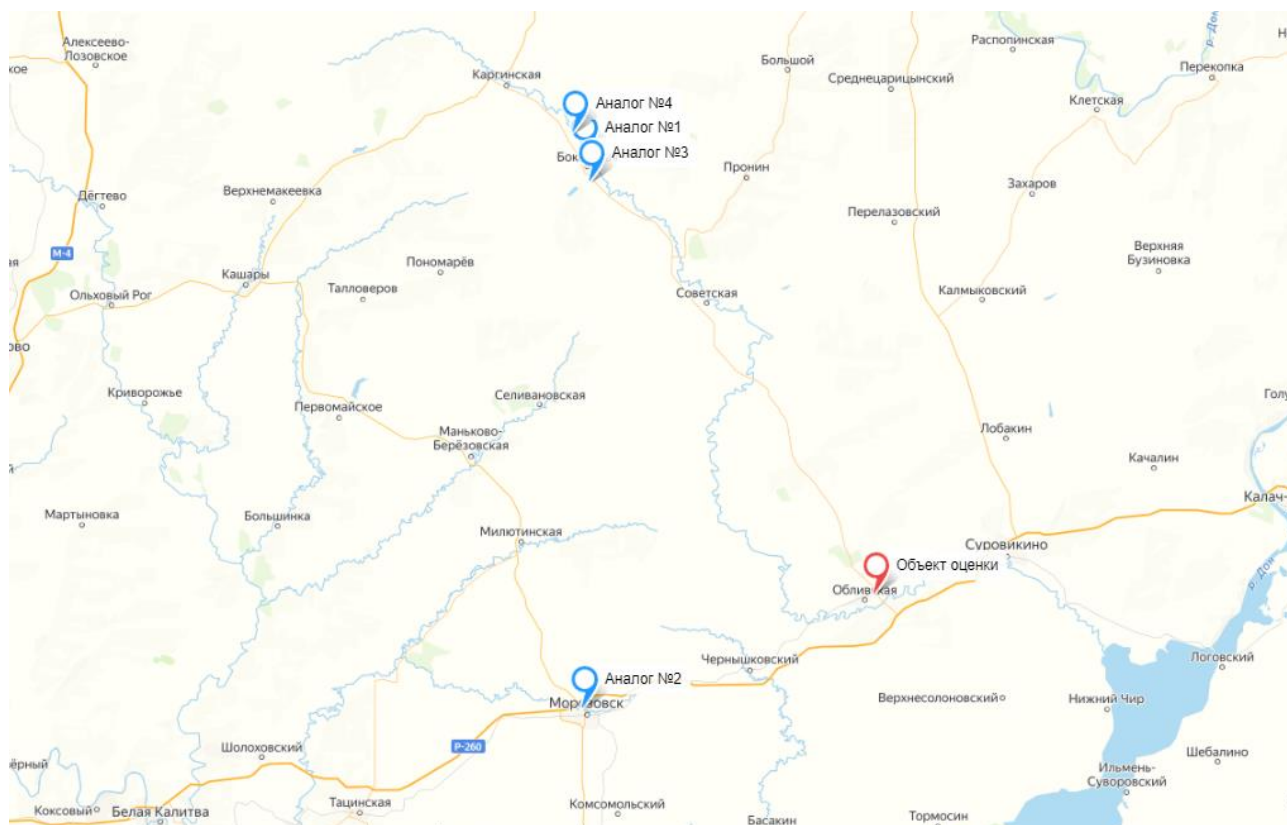


Рисунок 8. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Ростовской области (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

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

- Поправка на торг;
- Категория/Разрешенное использование;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Общая площадь объекта;
- Наличие инженерных коммуникаций.

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

- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Удаленность от водных и лесных объектов;
- Наличие/отсутствие улучшений;
- Снос ветхих зданий, строений и сооружений;
- Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков.

Поправка на торг

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

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

При необходимости введения поправки по данному параметру, оценщик использует данные компании «RRG» (<http://rrg.ru/company/about>), где анализируются изменение индекса цен или

ретроспективные данные сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

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

Применение данной корректировки проводилось на основании данных, указанных в «Справочник оценщика Недвижимости – 2022. Земельный участки часть 2» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 38. *Корректировка на торг*

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС	8,8 %	7,8%	9,7%

Коэффициент корректировки составляет 0,912 (-8,8%) для всех объектов – аналогов.

Категория/Разрешенное использование

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

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

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

Таблица 39. *Корректировка на категорию/разрешенное использование*

Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России			
цены объектов разного функционального назначения		Объект-аналог	
		Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под жилую застройку (ЛПХ (личное подсобное хозяйство))
Объект оценки	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	1,00	1,06
	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под жилую застройку (ЛПХ (личное подсобное хозяйство))	0,94	1,00

Объект оценки имеет разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства. Объекты-аналоги №2 и 3 имеют вид разрешенного использования – для ИЖС. Вносится корректировка в размере коэффициента 0,940

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

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

Таблица 40. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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

Таблица 41. Расчет поправки на расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Статус населенного пункта	Райцентр сельскохозяйственных районов	Райцентр сельскохозяйственных районов	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Корректировка	-	1,000	0,873	1,000	1,240
			=0,62/0,71		=0,62/0,50

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:

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

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

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

b – коэффициент активности рынка;

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3286-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2023-goda>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Таблица 42. Корректировка на площадь

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,714	-0,15	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,6281	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,639	-0,19	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,608	-0,23	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,23}$

$$Ks=(So/Sa)^{\wedge-0,23}$$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Таблица 43. Расчет поправки на общую площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв.м	770,0	1 100,0	1 119,0	1 060,0	562,0
Уравнение зависимости	$y = (S_o/S_a)^{\lambda-0,23}$				
Корректировка на площадь	-	1,085	1,090	1,076	0,930

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 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3280-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал представлены в таблице.

Таблица 44. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,10	1,21	1,15
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,14	1,08
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,10	1,30	1,18
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,21	1,13

Таблица 45. Расчет поправки на наличие инженерных коммуникаций

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие коммуникаций	Электрооснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Коэффициент корректировки	1,261 =1,05*1,05*1,04*1,10	1,261 =1,261/1,000	1,261 =1,261/1,000	1,261 =1,261/1,000	1,261 =1,261/1,000

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:

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n -го аналога.

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

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

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

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

Таблица 46. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб.	-	350 000	450 000	350 000	150 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	318	402	330	267
Корректировка на имущественные права					
Вид передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	318	402	330	267
Корректировка на условия финансирования					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	318	402	330	267
Корректировка на условия продажи (предложения)					
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	318	402	330	267
Корректировка на условия рынка					
Дата предложения	21.12.2023	20.12.2023	09.12.2023	19.12.2023	27.11.2023
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	318	402	330	267
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,912	0,912	0,912	0,912
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	290	367	301	244
Корректировка на вид использования					
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	Ведение личного подсобного хозяйства	Земли под домами индивидуальной жилой застройки	Для индивидуального жилищного строительства	для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Коэффициент корректировки	-	1,000	0,940	0,940	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	290	345	283	244
Характеристики месторасположения объекта					
Статус населенного пункта	Райцентр сельскохозяйственных районов	Райцентр сельскохозяйственных районов	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Коэффициент корректировки	-	1,000	0,873	1,000	1,240
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	290	301	283	303
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	-	290	301	283	303
Корректировка на различие физических характеристик					
Площадь, кв. м	770,0	1 100,0	1 119,0	1 060,0	562,0
Корректировка на площадь	-	1,085	1,090	1,076	0,930
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	315	328	305	282
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	-	315	328	305	282
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	-	315	328	305	282
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на коммуникации	-	1,261	1,261	1,261	1,261

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	397	414	385	356
Коэффициент вариации	6%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – до 10%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,2684825	0,2373541	0,2607004	0,2334630
Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м		388			
Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м		770,0			
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается		298 760			

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Земельного участка с кадастровым номером 61:27:0070142:46, расположенного по адресу: Ростовская область, Обливский район, ст-ца Обливская, ул. Кагальника, 7, кв. 2, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 21.12.2023 округленно составляет²²:

299 000 (Двести девяносто девять тысяч) руб. НДС не облагается

²² 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 Ростовской 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 способом²³. 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 Ростовской 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.

²³ Источник информации: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаянгов. М.: КноРус, 2010. С. 477.

Таблица 47. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Характеристики месторасположения объекта					
Местоположение	Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, ул. Кагальника, д. 7, кв. 2	Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, пер. Советский, 6	Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, ул. Калиманова, 23, кв. 2 ²⁶	Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, ул. Максима Горького	Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, ул. Синькова, д. 103, кв. 3 ²⁶
Статус населенного пункта	Райцентр сельскохозяйственных районов	Райцентр сельскохозяйственных районов	Райцентр сельскохозяйственных районов	Райцентр сельскохозяйственных районов	Райцентр сельскохозяйственных районов
Состав передаваемых прав на объект					
Вид права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики					
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира ²⁶	Квартира
Общая площадь, кв. м	69,10	76,4 ²⁴	60	56,4	43,5
Площадь земельного участка, кв. м	770	600 ²⁴	498 ²⁵	630	432
Коэффициент обеспеченности ЗУ	0,0897	0,1273	0,1205	0,0895	0,101
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное ²⁶	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Простая отделка фасадов	Простая отделка фасадов ²⁶	Фасады без отделки	Фасады без отделки	Фасады без отделки
Материал стен	кирпичные	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление (газовый котел)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление (газовый котел) ²⁶	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление (газовый котел) ²⁶	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление (газовый котел) ²⁶	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (печное) ²⁶
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Благоустройство участка	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное ²⁶	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт

²⁴ Уточнено в соответствии с текстом объявления

²⁵ Уточнено в соответствии с данными интернет источника <https://pkk.rosreestr.ru/>

²⁶ Уточнено в результате телефонного интервьюирования специалистов агентств недвижимости, сопровождающих публичные оферты

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Экономические характеристики					
Назначение объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Текущее использование	Жилое помещение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Прочие характеристики					
Наличие мебели	Отсутствует	Имеется (старше 5 лет)	Имеется (старше 5 лет)	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Имеются хозяйственные постройки	Имеются хозяйственные постройки ²⁷	Имеются хозяйственные постройки	Имеются хозяйственные постройки	Имеются хозяйственные постройки
Стоимостные характеристики					
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	1 180 000	950 000	950 000	600 000
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	15 445	15 833	16 844	13 793
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации					
Дата предложения	Данные, предоставленные Заказчиком	23.11.2023	10.12.2023	03.12.2023	09.12.2023
Контактная информация		Роман тел. 8-967-310-01-85	Собственник тел. 8-958-755-26-34	Собственник тел. 8-919-540-31-99	Собственник тел. 8-918-560-57-11
Источник информации		https://www.avito.ru/oblivskaya/kvartiry/2-k_kvartira_76_m_11_et._600291687	https://www.avito.ru/oblivskaya/kvartiry/3-k_kvartira_60_m_11_et._3350407098	https://www.avito.ru/oblivskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_564_m_na_uc_hastke_63_sot._2403661231	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/278031751/
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров		В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.

²⁷ Уточнено в результате телефонного интервьюирования специалистов агентств недвижимости, сопровождающих публичные оферты

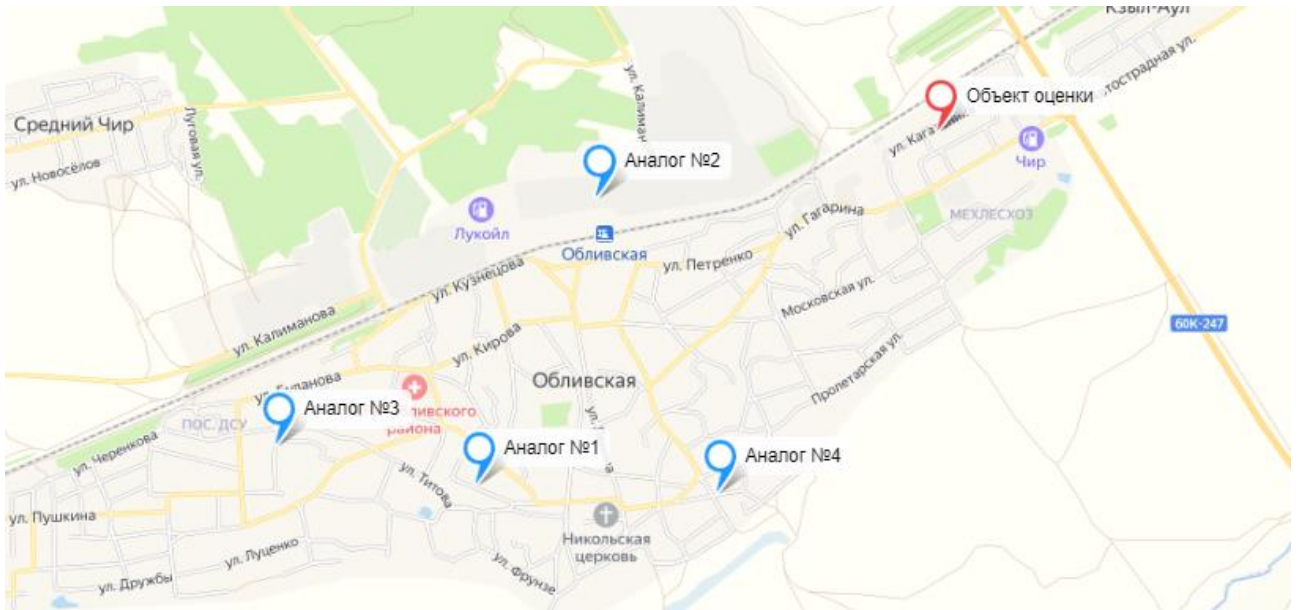


Рисунок 9. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Ростовской области (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

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

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

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

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

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 аукционные объекты, выставленные на свободную продажу. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов и

гаражей – соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений – коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта. Применение данной корректировки проводилось на основании данных, указанных в «Справочник оценщика Недвижимости – 2022. Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 48. Корректировка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Дома	8,1%	7,3%	8,9%

К расчету принята корректировка на уторгование в размере 0,919 «-8,1%».

Общая площадь объекта оценки²⁸

При заключении сделок купли-продажи объектов недвижимого имущества наблюдается тенденция, при которой с увеличением площади представленного к продаже объекта его удельный показатель стоимости снижается. Это связано с несколько сниженной ликвидностью больших объектов, в результате чего продавцы готовы идти на определенные уступки (аналог скидки на опт).

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

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

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

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

S - общая площадь дома, кв.м.;

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка;

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

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/306-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2023-g/3245-na-obshchuyu-ploshchad-individualnogo-doma-na-01-10-2023-goda>).

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

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,680$) выявило коэффициент торможения $n = - 0,15$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s=(S_o/S_a)^{-0,15}$$

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.

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

Таблица 49. Расчет поправки на общую площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв.м	69,10	76,4	60	56,4	43,5
Уравнение зависимости	$y = (S_o/S_a)^{-0,15}$				
Корректировка на площадь	-	1,015	0,979	0,970	0,933

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 (<https://statrielt.ru/statistika->

rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/306-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2023-g/3243-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2023-goda) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Таблица 50. Значение корректировки на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома					
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,05	1,07	1,06
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,07	1,14	1,10

Таблица 51. Расчет поправки на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Внешняя отделка	Простая отделка фасадов	Простая отделка фасадов	Фасады без отделки	Фасады без отделки	Фасады без отделки
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,060	1,060	1,060
			=1,06/1,00	=1,06/1,00	=1,06/1,00

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 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/306-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2023-g/3244-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Таблица 52. 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	0,99	0,98
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,94	0,97	0,96
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,91	0,93	0,92
4	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,89	0,94	0,92
5	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,84	0,92	0,89
6	Угольное, пропановое или пеллетное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,94	0,96	0,95
7	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,92	0,95	0,94
8	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,98	1,00	0,99

Таблица 53. Расчет поправки на наличие коммуникаций

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление (газовый котел)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление (газовый котел)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление (газовый котел)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление (газовый котел)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (печное)
Коэффициент корректировки	1,272 =(1/0,96)*(1/0,92)* *(1/0,89)	1,000	1,000	1,000	1,078 =1,272/((1/0,96)* (1/0,92)*(1/0,96**))

*из всех видов отопления, представленных в таблице, печное отопление больше всего сопоставимо с угольным. Но учитывая, что печное отопление – наименее затратное, и наиболее устаревший вид отопления, корректировка применяется по верхней границе.

Обеспеченность земельным участком²⁹

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

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

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

$$S' = \frac{S_{\text{зз}}}{S_{\text{зд}}}, \text{ где}$$

²⁹ Источник информации: http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520

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

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

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.

Таблица 54. Расчет поправки на обеспеченность земельным участком

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь зу, кв. м	770	600	498	630	432
Площадь зданий, кв. м	69,1	76,4	60	56,4	43,5
Отношение площади земельного участка к площади зданий и сооружений	11,14	7,85	8,30	11,17	9,93
Отклонение	-	3,29	2,84	-0,03	1,21
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв. м	388				
Корректировка, руб./кв. м	-	1 277	1 102	-12	469

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n -го аналога.

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

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

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

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

Таблица 55. Расчет рыночной стоимости единого объекта

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	15 445	15 833	16 844	13 793
Корректировка на имущественные права					
Вид права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	15 445	15 833	16 844	13 793
Корректировка на условия финансирования					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	15 445	15 833	16 844	13 793
Корректировка на условия продажи (предложения)					
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	15 445	15 833	16 844	13 793
Корректировка на условия рынка					
Дата предложения	21.12.2023	23.11.2023	10.12.2023	03.12.2023	09.12.2023
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,919	0,919	0,919	0,919
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	14 194	14 551	15 480	12 676
Корректировка на вид использования					
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Назначение объекта	Жилое помещение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	14 194	14 551	15 480	12 676
Характеристики месторасположения объекта					
Местоположение	Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, ул. Кагальника, д. 7, кв. 2	Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, пер. Советский, 6	Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, ул. Калиманова, 23, кв. 2	Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, ул. Максима Горького	Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, ул. Синькова, 103, кв. 3

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Статус населенного пункта	Райцентр сельскохозяйственных районов	Райцентр сельскохозяйственных районов	Райцентр сельскохозяйственных районов	Райцентр сельскохозяйственных районов	Райцентр сельскохозяйственных районов
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	14 194	14 551	15 480	12 676
Корректировка на различие физических характеристик					
Общая площадь, кв. м	69,10	76,4	60	56,4	43,5
Коэффициент корректировки	-	1,015	0,979	0,970	0,933
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Простая отделка фасадов	Простая отделка фасадов	Фасады без отделки	Фасады без отделки	Фасады без отделки
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,060	1,060	1,060
Материал стен	кирпичные	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление (газовый котел)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление (газовый котел)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление (газовый котел)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление (газовый котел)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (печное)
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,078
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
Благоустройство участка	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Имеются хозяйственные постройки	Имеются хозяйственные постройки	Имеются хозяйственные постройки	Имеются хозяйственные постройки	Имеются хозяйственные постройки
Абсолютная корректировка	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Наличие мебели	Отсутствует	Имеется (старше 5 лет)	Имеется (старше 5 лет)	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Коэффициент корректировки	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	14 407	15 100	15 917	13 514
Площадь земельного участка, кв. м	770	600	498	630	432

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Абсолютная корректировка, руб./кв.м	-	1 277	1 102	-12	469
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	15 684	16 202	15 905	13 983
Коэффициент вариации	6%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – до 10%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Сумма корректировок по модулю	-	18	23	17	32
Удельный вес аналога	-	0,2921	0,2313	0,3084	0,1682
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	4208	3493	4909	2273
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м (округленно)		15 586			
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.		1 076 993			
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. (округленно)		1 077 000			
Стоимость улучшений земельного участка (Жилого дома), руб.		777 993			

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Единого объекта (Квартира с кадастровым (условным) номером 61:27:0070142:181 и Земельного участка с кадастровым номером: 61:27:0070142:46) расположенного по адресу: Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, ул. Кагальника, д. 7, кв. 2, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 21.12.2023 округленно составляет³⁰:

1 077 000 (Один миллион семьдесят семь тысяч) руб.

³⁰ Согласно ст. 149 пункт 3 подпункт 22 НК РФ операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей них не являются объектом налогообложения по НДС

5.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик принял решение 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 56. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для единого объекта

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок, площадью 770 +/- 6 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Ростовская область, Обливский район, ст-ца Обливская, ул. Кагальника, 7, кв. 2, с кадастровым номером: 61:27:0070142:46 Квартира, назначение: жилое, площадью 69,1 кв. м, кадастровый номер 61:27:0070142:181 и земельный участок, общей площадью 770 +/- 6 кв. м, кадастровый номер 61:27:0070142:46, расположенные по адресу: Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, ул. Кагальника, д. 7, кв. 2	Не применялся	1 077 000	Не применялся

Таблица 57. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для земельного участка

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок, площадью 770 +/- 6 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Ростовская область, Обливский район, ст-ца Обливская, ул. Кагальника, 7, кв. 2, с кадастровым номером: 61:27:0070142:46	Не применялся	299 000	Не применялся

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

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

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

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

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

Таблица 58. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости единого объекта

Квартира, назначение: жилое, площадью 69,1 кв. м, кадастровый номер 61:27:0070142:181 и земельный участок, общей площадью 770 +/- 6 кв. м, кадастровый номер 61:27:0070142:46, расположенные по адресу: Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, ул. Кагальника, д. 7, кв. 2		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	1 077 000	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	1 077 000	

Таблица 59. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости улучшений

Квартира, назначение: жилое, площадью 69,1 кв. м, Этаж № 1, Этаж № 2, расположенная по адресу: Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, ул. Кагальника, д. 7, кв. 2, с кадастровым номером: 61:27:0070142:181		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	778 000	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	778 000	

Таблица 60. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка

Земельный участок, площадью 770 +/- 6 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Ростовская область, Обливский район, ст-ца Обливская, ул. Кагальника, 7, кв. 2, с кадастровым номером: 61:27:0070142:46		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	299 000	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	299 000	

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом допустимого округления составляет³¹:

Таблица 61. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	1 077 000 (Один миллион семьдесят семь тысяч) руб.
в том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 770 +/- 6 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Ростовская область, Обливский район, ст-ца Обливская, ул. Кагальника, 7, кв. 2, с кадастровым номером: 61:27:0070142:46	299 000 (Двести девяносто девять тысяч) руб.
Квартира, назначение: жилое, площадью 69,1 кв. м, Этаж № 1, Этаж № 2, расположенная по адресу: Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, ул. Кагальника, д. 7, кв. 2, с кадастровым номером: 61:27:0070142:181	778 000 (Семьсот семьдесят восемь тысяч) руб.

³¹ 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 62. Шкала ликвидности³²

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

Таблица 63. Сроки экспозиции загородной недвижимости³³

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>до 100 кв.м.</u> с земельным участком	3	8	5	4	4	6
2	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	4	10	6	5	5	7
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	6	15	9	7	9	10
4	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	13	31	22	17	20	24
5	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью <u>до 150 кв.м.</u> с земельным участком	2	9	5	4	5	6
6	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	3	11	7	6	7	8
7	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	8	19	13	10	12	14
8	Садовый участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	2	10	5	4	5	6
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	2	9	5	4	5	7

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 3 до 8 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 5 месяцев.

³² Источник информации: Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.)

³³ <https://statrielt.ru/>

8. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости** V_m согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчетам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта недвижимости, составляет **1 077 000 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции** t_r – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества, определенного Оценщиком ранее как ликвидного с низким показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **5 месяцам**.
- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции** t_f - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию, на оценку и составляет **3 мес.**

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

Таблица для определения коэффициента K_e

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

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

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

$$k_l = \frac{0,85}{\left(1 + \frac{0,16}{12}\right)^{0,167 * 12}} = 0,83$$

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

$$1\,077\,000 \times 0,83 = 893\,910$$

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

894 000 (Восемьсот девяносто четыре тысячи) 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 64. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки³⁴:

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	1 077 000 (Один миллион семьдесят семь тысяч) руб.
Ликвидационная стоимость, руб.	894 000 (Восемьсот девяносто четыре тысячи) руб.
В том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 770 +/- 6 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Ростовская область, Обливский район, ст-ца Обливская, ул. Кагальника, 7, кв. 2, с кадастровым номером: 61:27:0070142:46	299 000 (Двести девяносто девять тысяч) руб.
Квартира, назначение: жилое, площадью 69,1 кв. м, Этаж № 1, Этаж № 2, расположенная по адресу: Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, ул. Кагальника, д. 7, кв. 2, с кадастровым номером: 61:27:0070142:181	778 000 (Семьсот семьдесят восемь тысяч) руб.

Объектом оценки является земельный участок и расположенная 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 №23-2/08 от 01.08.2023г.

О.В. Ходаева

Оценщик

Е.А. Прокопенко

³⁴ В соответствии с п. 2 ст. 146 НК РФ «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости величина НДС не применима.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

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

Осмотр не проводится в соответствии с заданием на оценку. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком оценки.







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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 14.12.2023 № КУВИ-001/2023-282296666

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



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.12.2023, поступившего на рассмотрение 14.12.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
14.12.2023г. № КУВИ-001/2023-282296666			
Кадастровый номер:	61:27:0070142:46		
Номер кадастрового квартала:	61:27:0070142		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	61:27:07 01 42 (У61:27:07 01 42:0009)		
Местоположение:	Ростовская область, Облиевский район, ст-ца Облиевская, ул. Кагальника, 7, кв. 2		
Площадь:	770 +/- 6		
Кадастровая стоимость, руб.:	173042,1		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, 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, игровой зоны:	данные отсутствуют		


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 1 Сертификат: 0080056B7401CB38D2B3576ACD5C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
14.12.2023г. № КУВИ-001/2023-282296666			
Кадастровый номер:	61:27:0070142:46		
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 государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.12.2015; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" от 20.11.2000 № 878 выдан: Правительство Российской Федерации; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей		


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 1 Сертификат: 0080056B7401CB38D2B3576ACD5C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
14.12.2023г. № КУВИ-001/2023-282296666			
Кадастровый номер:	61:27:0070142:46		
56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 15.07.2022; реквизиты документа-основания: постановление от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации.			
Получатель выписки:	Овсефян Кристина Эдуардовна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0080056b7401c53302b3576ac5d5425108 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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
14.12.2023г. № КУВИ-001/2023-282296666			
Кадастровый номер:	61:27:0070142:46		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Савосьяни Александр Владимирович, 21.05.1987, Россия, Ростовская область, Тагинский район, п. Жирнов, РОССИЯ, СНИЛС 105-049-839 38 паспорт гражданина Российской Федерации серия 60 06 №940199, выдан 28.05.2007, ТП в станции Обливская Межрайонного отделения УФМС России по Ростовской области в городе Морозовске Россия, Ростовская область, район. Обливский, х. Алексеевский, ул. Ленина, д. 68
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 61:27:0070142:46-61/033/2019-2 19.03.2019 17:38:26
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:		28.02.2022 08:22:56
	номер государственной регистрации:		61:27:0070142:46-61/209/2022-15
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия 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
	основание государственной регистрации:		Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 53232560/6166, выдан 24.02.2022. Отделение судебных приставов по Обливскому и Советскому районам СПИ Петрова Светлана Александровна
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0080056b7401c53302b3576ac5d5425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 16		
14.12.2023г. № КУВИ-001/2023-282296666		
Кадастровый номер:		61:27:0070142:46
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2	вид:	Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:	19.03.2019 17:40:56
	номер государственной регистрации:	61:27:0070142:46-61/033/2019-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.03.2019 240 месяцев
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195, контактная информация: info_fr@domclick.ru, 117997, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры за счет кредита (ипотека оформляется в силу закона), выдан 13.03.2019
	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 депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0080056b701c53802b3576ac5d8425108 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: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 16		
14.12.2023г. № КУВИ-001/2023-282296666		
Кадастровый номер:		61:27:0070142:46
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
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0080056b701c53802b3576ac5d8425108 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: 8	Всего листов выписки: 16
14.12.2023г. № КУВИ-001/2023-282296666			
Кадастровый номер:		61:27:0070142:46	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	
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: 8	Всего листов выписки: 16				
14.12.2023г. № КУВИ-001/2023-282296666							
Кадастровый номер:		61:27:0070142:46					
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	60°24.7'	19.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	149°31.2'	38.58	данные отсутствуют	61:27:0070142:70	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	239°12.5'	20.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.1	330°2.9'	39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют


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

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

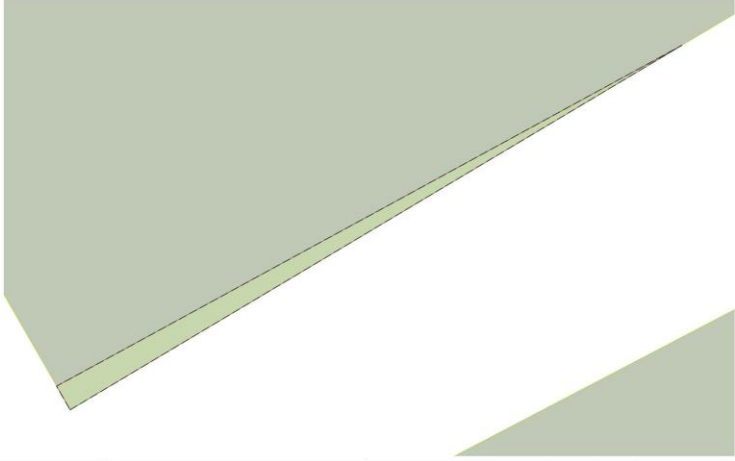
Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 16				
14.12.2023г. № КУВИ-001/2023-282296666				
Кадастровый номер:		61:27:0070142:46		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-61				
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	569382.08	2413769.16	-	0.1
2	569391.79	2413786.26	-	0.1
3	569358.54	2413805.83	-	0.1
4	569348.29	2413788.63	-	0.1
1	569382.08	2413769.16	-	0.1

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00880568740158380283576AC8C8425108 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 частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4		Всего листов раздела 4: 2	
Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 16	
14.12.2023г. № КУВИ-001/2023-282296666			
Кадастровый номер:		61:27:0070142:46	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 61:27:0070142:46/1	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00880568740158380283576AC8C8425108 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 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
14.12.2023г. № КУВИ-001/2023-282296666			
Кадастровый номер:		61:27:0070142:46	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 61:27:0070142:46/2	
			
Масштаб 1:100		Условные обозначения:	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00810658740153823576ACSPCS425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		_____ инициалы, фамилия
_____ полное наименование должности		

Раздел 4.1 Лист 12

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


Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
14.12.2023г. № КУВИ-001/2023-282296666			
Кадастровый номер:		61:27:0070142:46	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
61:27:0070142:46/1	29	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" от 20.11.2000 № 878 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны предусмотрено Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 г. № 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" Ст. 14. На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 настоящих Правил: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погребов, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям. Ст. 15. Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, указанные в пункте 14 настоящих Правил, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в</p>	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00810658740153823576ACSPCS425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		_____ инициалы, фамилия
_____ полное наименование должности		

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8
14.12.2023г. № КУВИ-001/2023-282296666		
Кадастровый номер:		61:27:0070142:46
61:27:0070142:46/2	6	<p>охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ. Ст. 16. Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная пунктами 14 и 15 настоящих Правил, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.; Реестровый номер границы: 61.27.2.28</p> <p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации ; Содержание ограничения (обременения): Согласно Постановлению Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24 февраля 2009 г. № 160, в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: 1) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; 2) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; 3) посадка и вырубка деревьев и кустарников; 4) дноуглубительные, землечерпильные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, копка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); 5) проход судов, у которых расстояние по вертикали от</p>

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	Сертификат: 00800568701СВЗ0203576АСДС0425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8
14.12.2023г. № КУВИ-001/2023-282296666		
Кадастровый номер:		61:27:0070142:46
		<p>верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водосмы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; 6) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); 7) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); 8) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); 9) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 10) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд; Реестровый номер границы: 61:27-6.428; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона воздушной линии электропередачи "ВЛ-0,4 кВ КТП №2 от ВЛ-10 кВ №2 ПС Обливская 1"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций</p>

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	Сертификат: 00800568701СВЗ0203576АСДС0425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 16				
14.12.2023г. № КУВИ-001/2023-282296666				
Кадастровый номер:		61:27:0070142:46		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 61:27:0070142:46/1				
Система координат МСК-61				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
	2	3	4	5
1	569391.79	2413786.26	-	0.1
2	569382.08	2413769.16	-	0.1
3	569380.92	2413769.83	-	-
4	569390.37	2413787.09	-	-
1	569391.79	2413786.26	-	0.1

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0080856b7401c53802b3576ac5d5c425188 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 16				
14.12.2023г. № КУВИ-001/2023-282296666				
Кадастровый номер:		61:27:0070142:46		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 61:27:0070142:46/2				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
	2	3	4	5
1	569348.29	2413788.63	-	-
2	569348.88	2413788.29	-	-
3	569357.39	2413803.9	-	-
1	569348.29	2413788.63	-	-

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0080856b7401c53802b3576ac5d5c425188 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	

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



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.12.2023, поступившего на рассмотрение 14.12.2023, 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: 9
14.12.2023г. № КУВИ-001/2023-282296403			
Кадастровый номер:	61:27:0070142:181		
Номер кадастрового квартала:	61:27:0070142		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 630		
Местоположение:	Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, ул. Кагальника, д. 7, кв. 2		
Площадь:	69.1		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	987736.13		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:27:0070142:151		
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:	жилое		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0088085687401C838D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
14.12.2023г. № КУВИ-001/2023-282296403			
Кадастровый номер:	61:27:0070142:181		
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:	Овсепян Кристина Эдуардовна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0088085687401C838D2B3576ACDC8425108 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

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
14.12.2023г. № КУВИ-001/2023-282296403			
Кадастровый номер:		61:27:0070142:181	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Савоськин Александр Владимирович, 21.05.1987, Россия, Ростовская область, Тагинский район, п. Жирнов, РОССИЯ, СНИЛС 105-049-839 38 паспорт гражданина Российской Федерации серия 60 06 №940199, выдан 28.05.2007, ТП в станции Обливская Межрайонного отделения УФМС России по Ростовской области в городе Морозовске Россия, Ростовская область, район. Обливский, х. Алексеевский, ул. Ленина, д. 68
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 61:27:0070142:181-61/033/2019-2 19.03.2019 17:11:07
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:		28.02.2022 08:22:56
	номер государственной регистрации:		61:27:0070142:181-61/209/2022-15
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия 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
	основание государственной регистрации:		Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 53232560/6166, выдан 24.02.2022, Отделение судебных приставов по Обливскому и Советскому районам СПИ Петрова Светлана Александровна
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 08ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

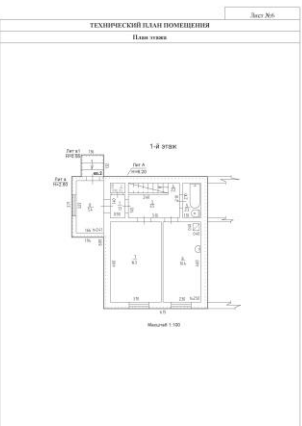
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
14.12.2023г. № КУВИ-001/2023-282296403			
Кадастровый номер:		61:27:0070142:181	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		19.03.2019 17:22:23
	номер государственной регистрации:		61:27:0070142:181-61/033/2019-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.03.2019 240 месяцев
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195, контактная информация: info_tr@domclick.ru, 117997, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи квартиры за счет кредита (ипотека оформляется в силу закона), выдан 13.03.2019
	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:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 08ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108 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 № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
14.12.2023г. № КУВИ-001/2023-282296403		
Кадастровый номер:		61:27:0070142:181
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	Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

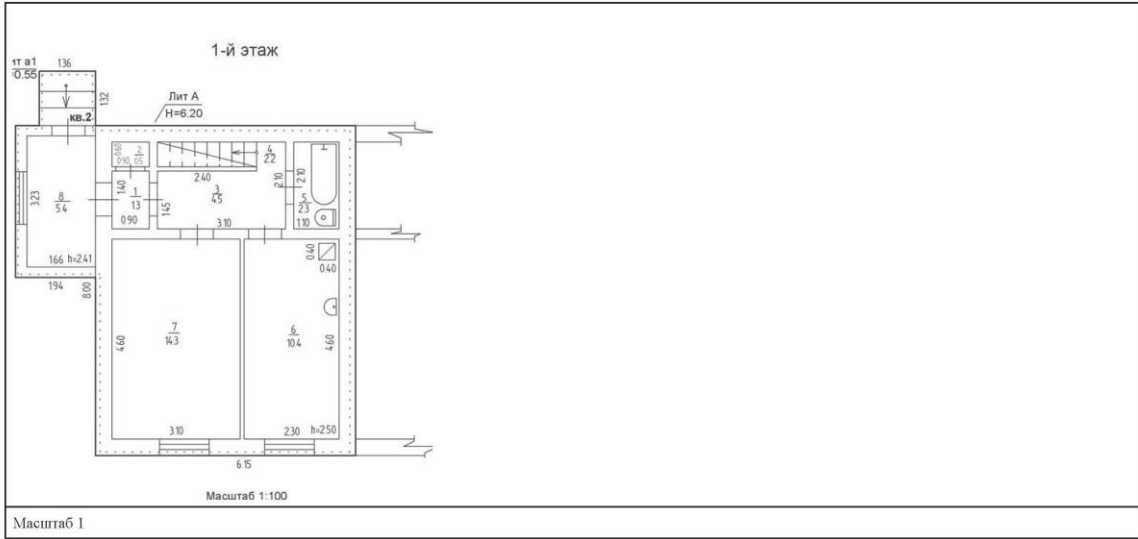
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
14.12.2023г. № КУВИ-001/2023-282296403			
Кадастровый номер: 61:27:0070142:181		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
14.12.2023г. № КУВИ-001/2023-282296403			
Кадастровый номер: 61:27:0070142:181		Номер этажа (этажей): 1	




Масштаб 1

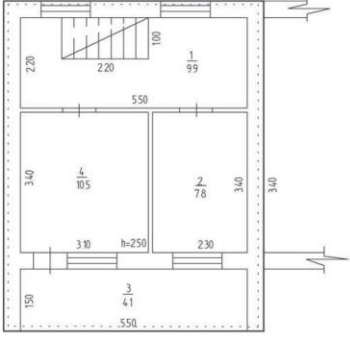
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B01056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
14.12.2023г. № КУВИ-001/2023-282296403			
Кадастровый номер: 61:27:0070142:181		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B01056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
14.12.2023г. № КУВИ-001/2023-282296403			
Кадастровый номер: 61:27:0070142:181		Номер этажа (этажей): 2	
<p>2-й этаж</p>  <p>Масштаб 1:100</p>			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 08ВВ056В7401СВ38D2B3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Государственное унитарное предприятие технической инвентаризации
Ростовской области (ГУПТИ РО)
(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
здания (строения)
Адрес (местоположение) объекта

Субъект РФ (область) Ростовская

Район (муниципальное образование) Обливский

Город (поселение) ст-ца Обливская

Улица (площадь, проспект, переулок) Капальника № 7 кв 2


Номер	Организация технической инвентаризации(ОТИ)	
	Инвентарный	630
	Реестровый ОТИ	60:240:820:001:630 92/2
	Сводного реестра Ростовской области	
	Кадстровый земельного участка	
		А Б В Г Д Е

РТИ

Дата обследования объекта учёта «22» «ноября» 2013г.

Особые отметки Состав объекта лит А,а

Форма технического паспорта утверждена приказом заместителя министра коммунального хозяйства РСФСР от 6 мая 1968г. №167, с дополнениями и изменениями утверждена приказом Минземстроя от 4 августа 1998. №37. Форма титульного листа технического паспорта Утверждена приказом МСА и ЖКХ РО от «23» июня 2003 г. № 60



Наименование организации
ГУПТИ РО
ДЛЯ
ДОКУМЕНТОВ
Друкондатель Подпись
Мальцева Н.И.

I. Сведения о принадлежности

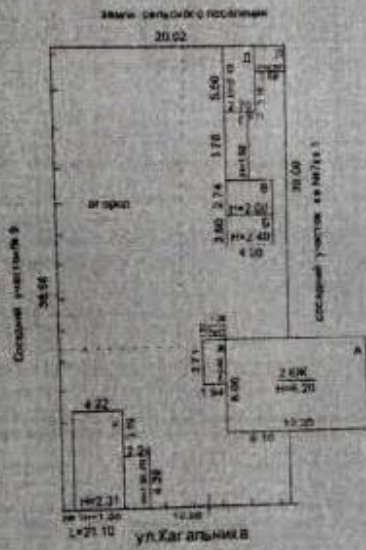
№ п.п.	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	Тужлова Нина Николаевна	Св-во о гос. регистрации права от 24.01.2014гг 61-А3-863421	1
	паспорт: 60 01 №819287 выдан 14.02.2002г Облвиским РОВД	Св-во о гос. регистрации права от 24.01.2014гг 61-А3-863420 S=770кв.м	

II. Экспликация площади земельного участка (в кв.м.)

Площадь участка		Незастроенная площадь													
по документам	по фактич. пользования	в том числе			твердые покрытия			площадки		грунт	Под зелеными насаждениями				
		застроен.	незастроен		проезда	трогуара	прочие	детские	спортив		придомовый двор	садон с деревьями	площади, цветники, клумбы	прочий сад	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
770	770	155,8	614,2												

III. Уборочная площадь (кв.м.)

Для записи	Дворовая территория							Улицный тротуар			Кроме того, прочие проезды	
	ВСЕГО	в том числе						ВСЕГО	В том числе		асфальт	прочие проезды
		асфальт, покрыт		прочие заасфальтованные	Площадки (обор)		грунт		асфальт	Зеленые насаждения		
		проезда	тротуар		детские	спортив						



Миллеровский филиал Государственного унитарного предприятия технической инвентаризации Ростовской области		кв. № 630
ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ул. Кагальника № 7 кв. 2 ст-ца Обливская		<u>M 1.500</u>
Дата	Ф. И. О.	подпись
18.12.13г.	Исполнитель Юшко Г.Ф.	<i>Юшко</i>
	Начальник отдела Юшко Г.Ф.	<i>Юшко</i>
	Директор Мальцева Н.И.	<i>Мальцева</i>

IV. Архитектурно — планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта _____
 Год постройки 1981 переоборудовано в _____ году
 Год последнего капитального ремонта _____
 Кроме того имеется: _____ число этажей два

Строительный объём 605 Число лестниц _____ шт., их уборочная площадь _____ кв.м
 Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лест. кл.) 69,1 кв.м
 Из нее: Жилые помещения: общая площадь квартир 69,1 кв.м
 площадь квартир _____ кв.м., в том числе жилая площадь 32,6 кв.м

V. Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

1-комнатных				2-комнатных				3-комнатных				4-комнатных				5-комнатных				всего							
количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь										
	общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24				
																				1	69,1		32,6				

VI. Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

В квартирах				В помещениях коридорной системы				В общежитиях				Из площади квартир расположено													
Ко-во жилых		Площадь		Ко-во жилых		Площадь		Ко-во жилых		Площадь		в мансардных этажах				в подвальных этажах									
квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24		

VIII. Описание конструктивных элементов и определение износа жилого здания

Литера А

Год постройки
1982

Сборная № 28

Вид внутренней отделки

Таблица № 12

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (трещины, сколы, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Норматив к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износ, %	Процент износа по уд. весу конструктивных элементов	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундамент	Ж/Б балки, 11-0,60	Местные нарушения штукатурного слоя	4	1,00	4	20	0,80	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные, г-0,40	Трещины по всей высоте здания	31	1,00	31	15	4,65	
3	Перегородки	Кирпичные							
4	Чердачные Междуэтажные Надподвальные	Ж/Б плиты	Трещины между плитами	12	1,00	12	10	1,20	
		Ж/Б плиты							
5	Крыша	Деревянная Шиферная Стропильная	Ослабление кровельной отделки	4	1,00	4	20	0,80	
6	Полы	Деревянные по дереву	стирание лаком и под досками	6	1,00	6	15	0,90	
7	Проемы	Окна	2-е створные деревянные	трещины в местах сопряжения со стенами	13	1,00	13	20	2,60
		Двери	Фанерные						
8	Отделка	Внутренняя	Штукатурка, прост. обои	Трещины выгорания	10	1,00	10	15	1,50
		наружная	Расшивка швов	выветривание швов	13	1,00	13	15	1,95
		Печи							
9	Санитарно-технические устройства	калориферное							
		От АГВ	от АГВ						
		другое							
		Центральное отопление							
		электричество	скрытая проводка						
		водопровод	центральная						
		канализация	местная						
		горячее водоснабжение							
		ванна							
		Галлванобезопасность	сетевое						
		Напольные за плиты							
		телефон	телефон						
		радио							
телевидение	телевидение								
мультимедиа									
интернет									
телекоммуникация									
10	Крыльцо								
11	Лестницы								
11	Разные работы	Отделка, штукатурка, работы	Трещины, сколы	7	1,00	7	25	1,75	

ПРОЦЕНТ ИЗНОСА 16,15 100 16 %

уд. вес

100

16 %

X. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

№ п/п	Наименование пристройки	Описание конструктивных элементов и их удельный вес																
		Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы		Стеновые работы	Внутренние санитарно-и инженерно-технические устройства	Прочие работы	№ сборки	№ таблицы	Уд. вес объекта в гр.п.	Итого в %			
							Оконные	Дверные										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
		Бетонный	Шп. блок	деревянное	шиферная	деревянные	1-е слухие	простые	оптукатурено	сырость	стусени							
		бетон	ш.бл.						оптукатурено									

XI. Исчисление восстановительной и действенной стоимости основной части строений и пристроек в ценах 2013 г. с коэф.39.0

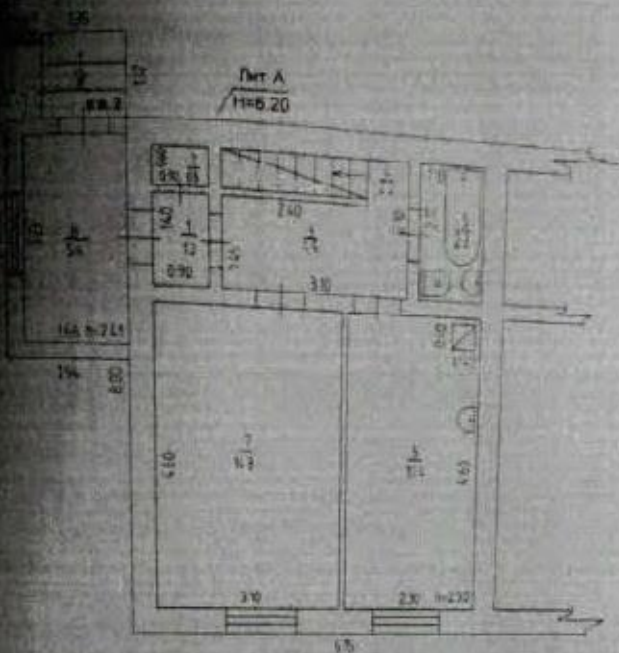
№ п/п	Наименование строения и пристройки	№ сборки	№ таблицы	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости в коэффициентах										Уд. вес строений после поправок	Стоим. сд. изм. после применения поправок к коэффициентам	Объем или площадь	Балансовая стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
					Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь квартиры	На благоустройство	Ожид. от группы капитальности	На материал	Климатический район	13	14	15						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
А	Жилой дом	28	12	22,9	1,00	1,05	0,91	1,03	1,16		0,95	24,1	910	527	495380	16	416179			
А	Квартира № 2						495380		135,2				3664		233307	16	196053			
В	пристройка	22	164	11,7	1,00		3664		63,7		1,08	0,95	11,4	444	19	8439	0	8439		
В	ступени														ВХОДИТ В СТЬ-Ь АПАРТМЕНА					
															241830		204497			

Текущие изменения внесены:

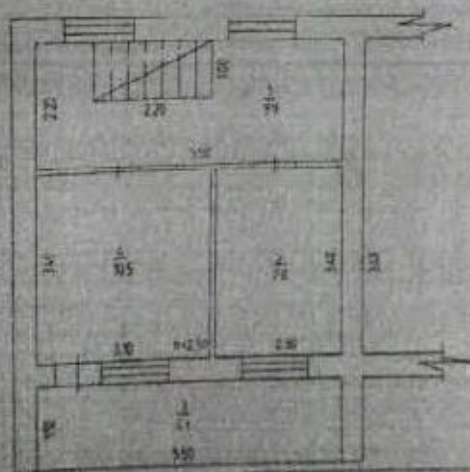
Работу выполнил
инвентаризатор

XII. Сценка служебных строений, дворовых сооружений

Литера по плану		Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Списание конструктивных элементов и их удельного веса																
1	2						3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
№1	№2	№3	№4	№5	№6	№7	№8	№9	№10	№11	№12	№13	№14	№15	№16	№17	№18	№19	№20	№21	№22	№23	№24
Л	Сарай	1	2,68*2,55*2,00	6,8	14	14	кирпичный	12,1	18	15	1	прочие	3	28	159	31,9	0,84	0,95	28,8	101	20	137	5346
М	Сарай	1	2,24*4,39*1,95	9,8	19	19	кирпичный	16	42	18	15	прочие	3	28	159	31,9	0,95	0,95	28,8	429	20	887	13377
Н	Сарай	1	2,70*5,50*2,10	14,9	31	31	кирпичный	11,1	42	18	15	прочие	3	28	159	31,9	0,84	0,95	28,8	429	20	887	13377
О	Сарай	1	2,00*5,96*1,50	11,9	18	18	кирпичный	14	42	18	15	прочие	3	28	159	31,9	0,80	0,95	24,2	288	16	242	8439
П	Сарай	1	4,00*2,60*2,40	10,4	25	25	кирпичный	18	42	18	15	прочие	3	28	159	31,9	0,95	0,95	30,3	328	16	278	10784
Р	Сарай	1	4,00*2,84*2,00	11,4	23	23	кирпичный	18	42	18	15	прочие	3	28	159	31,9	0,95	0,95	26,8	328	16	278	10784
С	Сарай	1	2,00*5,96*1,50	11,9	18	18	кирпичный	14	42	18	15	прочие	3	28	159	31,9	0,80	0,95	24,2	288	16	242	8439
Т	Сарай	1	2,00*5,96*1,50	11,9	18	18	кирпичный	14	42	18	15	прочие	3	28	159	31,9	0,80	0,95	24,2	288	16	242	8439
У	Сарай	1	2,70*5,50*2,10	14,9	31	31	кирпичный	11,1	42	18	15	прочие	3	28	159	31,9	0,84	0,95	28,8	429	20	887	13377
Ф	Сарай	1	2,24*4,39*1,95	9,8	19	19	кирпичный	16	42	18	15	прочие	3	28	159	31,9	0,95	0,95	28,8	429	20	887	13377
Х	Гараж	1	4,22*8,40*2,61	35,4	83	83	кирпичный	16	42	18	15	прочие	3	28	159	31,9	0,95	0,95	28,8	1020	15	887	13377
Ц	Сарай	1	2,68*2,55*2,00	6,8	14	14	кирпичный	12,1	18	15	1	прочие	3	28	159	31,9	0,84	0,95	28,8	101	20	137	5346
Ч	Сарай	1	2,68*2,55*2,00	6,8	14	14	кирпичный	12,1	18	15	1	прочие	3	28	159	31,9	0,84	0,95	28,8	101	20	137	5346
Ш	Сарай	1	2,68*2,55*2,00	6,8	14	14	кирпичный	12,1	18	15	1	прочие	3	28	159	31,9	0,84	0,95	28,8	101	20	137	5346
Щ	Сарай	1	2,68*2,55*2,00	6,8	14	14	кирпичный	12,1	18	15	1	прочие	3	28	159	31,9	0,84	0,95	28,8	101	20	137	5346
Ъ	Сарай	1	2,68*2,55*2,00	6,8	14	14	кирпичный	12,1	18	15	1	прочие	3	28	159	31,9	0,84	0,95	28,8	101	20	137	5346
Ы	Сарай	1	2,68*2,55*2,00	6,8	14	14	кирпичный	12,1	18	15	1	прочие	3	28	159	31,9	0,84	0,95	28,8	101	20	137	5346
Э	Сарай	1	2,68*2,55*2,00	6,8	14	14	кирпичный	12,1	18	15	1	прочие	3	28	159	31,9	0,84	0,95	28,8	101	20	137	5346
Ю	Сарай	1	2,68*2,55*2,00	6,8	14	14	кирпичный	12,1	18	15	1	прочие	3	28	159	31,9	0,84	0,95	28,8	101	20	137	5346
Я	Сарай	1	2,68*2,55*2,00	6,8	14	14	кирпичный	12,1	18	15	1	прочие	3	28	159	31,9	0,84	0,95	28,8	101	20	137	5346



2 этаж



Миллеровский филиал Государственного унитарного предприятия технической инвентаризации Рязанской области		ИВ. № 030
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ		
ул. Кагадыкина № 7 в. 2 ст-ца Облусадья		М.1.100
дата	Ф.И.О.	подпись
18.10.15	Исполнителя Юшко Г.Ф.	<i>Юшко Г.Ф.</i>
Мальцева Т.С.	Юшко Г.Ф.	<i>Юшко Г.Ф.</i>
Директор	Мальцева Т.С.	<i>Мальцева Т.С.</i>

**VI. Экспликация к поэтажному плану здания (строения)
расположенного в городе(другом поселении) ст-ца Обливская
по ул (пер) Кагальника № 7 кв 2**

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение помещений: жилая комната, кухня и т.п.	Формулы площади частей помещения	Площадь всех частей здания (комнат и помещений) без учета лестничного прохода (вспомогательного помещения) кв. м.	в т.ч. лестница		Площадь помещений нежилого назначения (исключая помещения, используемые для хранения и складирования)	Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь земельного участка в кв. метрах	Суммарная полезная или проектная площадь помещений
							объем площади жилого помещения					
							кв. м	процент				
А	1	1	Коридор		$0,90 \cdot 1,40$	1,3	1,3	1,3	2,80			
		2	Кухня		$0,90 \cdot 0,60$	0,5	0,5	0,5				
		3	Коридор		$3,10 \cdot 1,45$	4,5	4,5	4,5				
		4	Лестничная клетка	Компьютер расчет	2,2	2,2	2,2					
		5	Ванная		$1,10 \cdot 2,10$	2,3	2,3	2,3				
		6	Кухня	Компьютер расчет	10,4	10,4	10,4					
		7	Жилая		$3,10 \cdot 4,60$	14,3	14,3	14,3				
		8	Коридор		$3,23 \cdot 1,66$	5,4	5,4	5,1				
Итого по 1 этажу, лит. А, кв. 1:						48,9	48,9	14,3				
А	2	1	Коридор		Компьютер расчет	9,9	9,9	9,9	2,50			
		2	Жилая		$3,40 \cdot 2,30$	7,8	7,8	7,8				
		3	Кухня		$5,50 \cdot 1,50$	8,3						1,1
		4	Ванная		$3,40 \cdot 2,10$	7,1	7,1	7,1				
Итого по 2 этажу, лит. А, кв. 2:						32,1	32,1	18,3				
Итого по лит. А, кв. 2 в т.ч. лест. и т.п.:						75,2	69,1	32,6				

ХIII. Благоустройство площади квартир здания и строения (кв.м.)

Возвращен	Классификация	Отделение						Ванна и души																			
		Центральное						От ЛТВ	калориферное	печное	без колонки и гор. вода	С гор. водой	С газ. колонкой и эл. котел	С электр. котлом	Бассейн	Салон	Гор. водосл.		Газ. снабж.		Лифты		Иные работы	Узел фойе	Наловые ст. киты	Итого	
		От ТЭЦ		От прим. предпр.		От кварт. котель.											гор. водосл.	Газ. снабж.	Лифты								
		На твердом топливе	На газе	На твердом топливе	На газе	На твердом топливе	На газе										гор. водосл.	Газ. снабж.	Мультирум	Проложки	Грузовые	Узел фойе					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
69,1	69,1							69,1											69,1						69,1		69,1

XIV. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость	_____ руб
Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)	_____ руб
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969	7626 руб

XV. Общая стоимость строений и сооружений на участке (руб.)

Дата записи	В ценах какого года	Основные строения		Служебн. строен. и сооруж.		ВСЕГО	
		Восстанов. стоимость	Действит. стоимость	Восстанов. стоимость	Действит. стоимость	Восстанов. стоимость	Действит. стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
в ценах 1969г		6201	5243	2938	2383	9139	7626
16.12.2013г	к 39,0	241836	204492	114382	92937	356418	297429

Акт осмотра имущества от 12.12.2023

Ассоциация «Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих»

АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
СОШЕНКО ЛЮДМИЛА РАЗМИКОВНА

344082, г. Ростов-на-Дону, а/я 1; телефон +7 (928) 106-30-47; e-mail: danakari@internet.ru

№ СА-1

от 12 декабря 2023г.

Финансовый управляющий Сошенко Л.Р.
адрес: 344082, г. Ростов-на-Дону, а/я 1, телефон: +7 (928) 106-30-47

Должник: Савоськин Александр Владимирович (ИНН 612401927303)

АКТ ОСМОТРА ИМУЩЕСТВА № СА-1

Решением Арбитражного суда Ростовской области по делу № А53-20587/2023 от 10.08.2023 г. Савоськин Александр Владимирович (21.05.1987 года рождения, место рождения: пос. Жирнов Тагинского района Ростовской области, СНИЛС 105-049-839-38, ИНН 612401927303, адрес регистрации: Ростовская область, Обливский район, станица Обливская, ул. Кагальника, д.7, кв.2) признан банкротом, введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утверждена Сошенко Людмила Размиковна (ИНН 615518971797, СНИЛС 105-744-964 64, номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 21520, адрес для направления корреспонденции: 344082, г. Ростов-на-Дону, а/я 1) из числа членов саморегулируемой организации Ассоциация «Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих», адрес эл. почты danakari@internet.ru, тел. +7 (928) 106-30-47. Реестр требований кредиторов закрывается в срок 2 месяца после произведенной публикации в официальном издании - газете "Коммерсантъ".

В соответствии с п. 8 ст. 213.9 Закона о банкротстве, финансовый управляющий обязан, в том числе, принимать меры по выявлению имущества гражданина и обеспечению сохранности этого имущества. Для выполнения этой обязанности финансовый управляющий организует осмотр имущества должника-гражданина.

Объект осмотра: недвижимое имущество, а именно:

1. Квартира, к.н.: 61:27:0070142:181, расположенная по адресу: Ростовская область, Обливский район, ст-ца Обливская, ул. Кагальника, 7, кв. 2, а также прилегающий к ней земельный участок к.н. 61:27:0070142:46

Лицами, участвующими в осмотре произведён общий осмотр объекта осмотра, сделаны фотографии имущества.

Осмотр проводился 12 декабря 2023 года в 12 часов 30 мин. по адресу: Ростовская область, Обливский район, ст-ца Обливская, ул. Кагальника, 7, кв. 2.

Лица, производившие осмотр:

1. Демина Татьяна Евгеньевна – представитель финансового управляющего по доверенности;
2. Савоськин Александр Владимирович – должник.

Результаты осмотра:

1. Осмотр имущества начат «12» декабря 2023 года в 12 часов 30 минут.
2. При проведении осмотра имущества, были сделаны фото имущества, принадлежащего Должнику, а также являющегося предметом залога ПАО Сбербанк России, представленные в ПРИЛОЖЕНИИ 1. При этом отмечается, что гражданка Савоськина Марина Александровна (бывшая супруга должника) всячески препятствовала проведению осмотра и производству фото и видеосъемки имущества.
3. Осмотр окончен «12» декабря 2023 года в 14 часов 45 минут, по результатам составлен настоящий акт в 2-х экземплярах.

Финансовый управляющий
Савоськина А.В.



Сошенко Л.Р.

11.3. КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объект - аналог № 1 для оцениваемого земельного участка

avito.ru/bokovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_116_sot_izhs_3533417046

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

Участок 11,6 сот. (ИЖС)

350 000 ₽
30 172 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 989 700-25-75

Написать сообщение


Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Иван
Частное лицо
На Авито с января 2019

Подписаться на продавца



Об участке
Площадь: 11,6 сот. Расстояние до центра города: 2 км

Расположение
Ростовская область, Боковский р-н, Боковское сельское поселение, станция Боковская, Абрикосовый пер. [Показать карту](#)

Описание
Участок ст Боковская пер Абрикосовый 1

№ 3533417046 - вчера в 21:46 - 9 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Сообщения

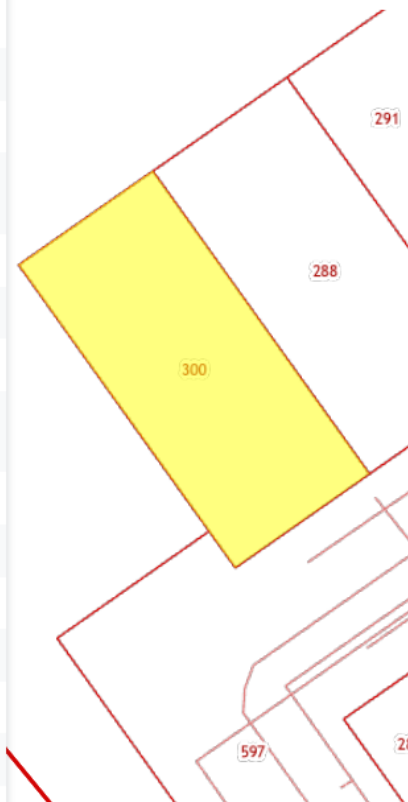
684
21.12.2023

Земельный участок 61:05:0600004:300

Ростовская область, р-н Боковский, ст-ца Боковская, пер. Абрикосовый, 1
ведение личного подсобного хозяйства

[План ЗУ](#) → [План КК](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:05:0600004:300
Кадастровый квартал:	61:05:0600004
Адрес:	Ростовская область, р-н Боковский, ст-ца Боковская, пер. Абрикосовый, 1
Площадь уточненная:	1 100 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	ведение личного подсобного хозяйства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	248 853 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	26.12.2022
дата применения:	01.01.2023



Объект - аналог № 2 для оцениваемого земельного участка

avito.ru/morozovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_115_sot_izhs_2085734885



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Об

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

Участок 11,5 сот. (ИЖС)

450 000 ₽

39 130 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Об участке

Площадь: 11.5 сот.

8 988 940-42-79

Расположение

Ростовская область, Морозовский р-н, город Морозовск, ул. Руднева, 242

Показать карту

Татьяна

Агентство
На Авито с ноября 2014
Завершено 19 объявлений



5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Земельный участок. Без строения. Газ и электричество по меже. Площадь позволяет разделить на 2 участка, или выстроить дом больших размеров. Участок угловой, преимущество выхода на центральную улицу или спокойный переулок. В этом районе города отличная вода.

№ 2085734885 · 9 декабря в 02:20 · 1298 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Земельный участок 61:24:0013061:5

Ростовская обл., р-н Морозовский, г. Морозовск, ул. Руднева, 242

Земли под домами индивидуальной жилой застройки

План ЗУ → План КК →



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:24:0013061:5
Кадастровый квартал:	61:24:0013061
Адрес:	Ростовская обл., р-н Морозовский, г. Морозовск, ул. Руднева, 242
Площадь уточненная:	1 119 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Земли под домами индивидуальной жилой застройки
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	581 645,01 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	30.12.2022
дата применения:	01.01.2023



Объект аналог № 3 для оцениваемого земельного участка

avito.ru/bokovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_106_sot_izhs_2670120981

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

Участок 10,6 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



350 000 ₽

33 019 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 989 501-24-96

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Анатолий
Частное лицо
На Авито с апреля 2022
Эковклад: -6,04 тонн CO₂



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10,6 сот.

Расположение

Ростовская область, Боковский р-н, Боковское сельское поселение, станция Боковская

[Показать карту](#) ▼

Описание

Участок под строительство, торг, доп. информация по телефону

№ 2670120981 · 19 декабря в 15:31 · 513 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Объект аналог № 4 для оцениваемого земельного участка

rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale_lot_1838933728

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 15 Риелторы



Продаётся участок, 5.62 сот., ИЖС

150 000 ₽

26 690 ₽/сот.

Хочу скидку! →

Павел
Собственник

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (966) 767-82-83

Написать

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Ещё актуально?

Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

Поделиться

Избранное

5.62 сот.

Площадь

ИЖС

Тип участка

Ростовская область, Боковский, Каргинское сельское поселение, хутор Попов, Луговая улица

Обновлено 27 ноября

Ипотека Сбербанка от 15,9%

Рассчитайте свою ипотеку



Каталог проектов домов

Постройте дом с проверенной компанией



Описание

Земельный участок ЛПХ, Рядом: детсад и школа. Кадастровый номер в фото.

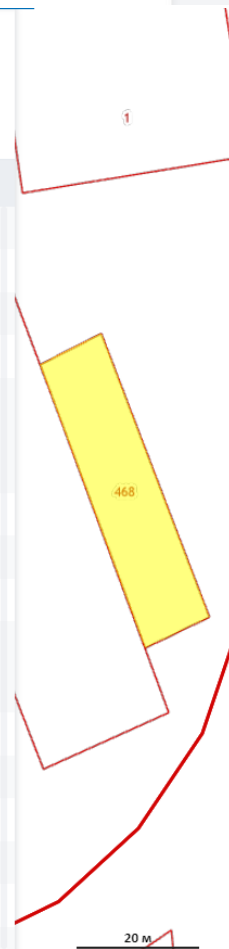
Земельный участок 61:05:0040701:468

Российская Федерация, Ростовская область, Боковский район, Каргинское сельское поселение, х.Попов, ул.Луговая 12 А.

для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:05:0040701:468
Кадастровый квартал:	61:05:0040701
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, Боковский район, Каргинское сельское поселение, х.Попов, ул.Луговая 12 А.
Площадь уточненная:	562 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	142 478,24 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	27.04.2023
дата примечания:	21.03.2023



Объект аналог № 1 для оцениваемых улучшений

avito.ru/oblivskaya/kvartiry/2-k_kvartira_76_m_11_et_600291687

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

2-к. квартира, 76 м², 1/1 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 76 м²
Площадь кухни: 14 м²
Жилая площадь: 45 м²
Этаж: 1 из 1
Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 2.9 м
Санузел: раздельный

Окна: во двор, на улицу
Ремонт: косметический
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Техника: холодильник, водонагреватель
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

1 180 000 ₽

15 526 ₽ за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 13 482 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 967 310-01-85

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Роман

Частное лицо

На Авито с июля 2015

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ⚠ Не совпало что-то в параметрах: площадь, адрес, этаж или число комнат

avito.ru/oblivskaya/kvartiry/2-k_kvartira_76_m_11_et_600291687

Расположение

Ростовская область, Обливский р-н, станица Обливская,
Советский пер., 6

Показать карту

1 180 000 ₽

15 526 ₽ за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 13 482 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 967 310-01-85

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Роман

Частное лицо

На Авито с июля 2015

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Квартира в трехквартирном доме со всеми удобствами в районе д/с Тополек, общей площадью 76.4, ст/у раздельный, газ, водопровод центральный, свет. Участок 6 соток. Рассмотрю ипотеку.

О доме

Тип дома: кирпичный
Этажей в доме: 1
Пассажирский лифт: нет

В доме: газ
Двор: закрытая территория
Парковка: открытая во дворе

Узнать больше о доме

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 1 180 000 ₽
Первый взнос: 236 000 ₽
Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Процент	Сумма
Металлинвест...	16,5%	13 482 ₽
Банк ВТБ	16,7% 17%	13 632 ₽
Открытие	17%	13 839 ₽
Промсвязьбанк	17% 17,6%	13 847 ₽

Перейти к анкете

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 600291687 - 23 ноября в 11:59 - 5667 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Объект аналог № 2 для оцениваемых улучшений

avito.ru/oblivskaya/kvartiry/3-k_kvartira_60_m_11_et_3350407098

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

3-к. квартира, 60 м², 1/1 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 60 м²
Площадь кухни: 18 м²
Этаж: 1 из 1
Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 3 м
Санузел: совмещенный

Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону
Ремонт: косметический
Мебель: кухня, хранение одежды, спальное место
Техника: кондиционер, холодильник, стиральная машина
Способ продажи: свободная

950 000 Р

15 833 Р за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 10 854 Р/мес.
Посмотреть скидки

8 958 755-26-34

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Подолог педикюр маникюр
Частное лицо
На Авито с января 2020
Документы проверены Эквклад: -59 кг CO₂



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Проверка в Росреестре

- ✓ 2 собственника или больше
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ⚠ Не совпало что-то в параметрах: площадь, адрес, этаж или число комнат

avito.ru/oblivskaya/kvartiry/3-k_kvartira_60_m_11_et_3350407098

Расположение

Ростовская область, Обливский р-н, Обливское сельское поселение, станица Обливская, ул. Калиманова, 23

Показать карту

950 000 Р

15 833 Р за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 10 854 Р/мес.
Посмотреть скидки

8 958 755-26-34

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Подолог педикюр маникюр
Частное лицо
На Авито с января 2020
Документы проверены Эквклад: -59 кг CO₂



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Предлагаю к продаже квартиру 60 кв. м расположенную на земельном участке 5 соток. В квартире ровные стены, высокие потолки 3м, большие хорошие евро окна.

Планировка: веранда, кухня, зал, две спальни, прихожая, санузел в доме. ГАЗ и вода в доме. На участке имеется колонка с отличной питьевой водой, новая летняя кухня и хоз постройка на заднем дворе.

Соседи хорошие, дружные.

В квартире оставляю мебель и бытовую технику можно заехать и сразу жить!!! Два взрослых собственника.

О доме

Тип дома: кирпичный

Этажей в доме: 1

Узнать больше о доме

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
950 000 Р	190 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
Металливест	16,5%	10 854 Р
Банк ВТБ	16,7% 17%	10 975 Р
Открытие	17%	11 142 Р
Промсвязьбанк	17% 17,6%	11 148 Р

Перейти к анкете

Перейдя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3350407098 - 10 декабря в 10:24 - 1965 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

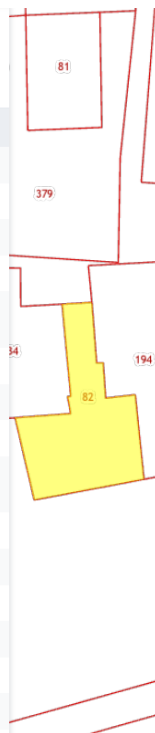
Земельный участок 61:27:0070147:82

Ростовская область, р-н Обливский, ст-ца Обливская, ул Калиманова, 23, кв. 2

Для ведения личного подсобного хозяйства

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:27:0070147:82
Кадастровый квартал:	61:27:0070147
Адрес:	Ростовская область, р-н Обливский, ст-ца Обливская, ул Калиманова, 23, кв. 2
Площадь уточненная:	498 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	115 122,66 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	31.12.2022
дата применения:	01.01.2023

Не защищено <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>**Помещение**

Дата обновления информации: 05.11.2020

[действия ...](#)**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	61:27:0000000:6375
Дата присвоения кадастрового номера	02.07.2011

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, ул. Калиманова, д. 23, кв. 2
Площадь, кв.м	60
Назначение	Жилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	585663.60
Дата определения	01.01.2016
Дата внесения	01.01.2018

Ранее присвоенные номера

Условный номер	61-61-29/006/2009-516
Инвентарный номер	5683

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 61-61-29/002/2009-694 от 17.11.2009 Общая долевая собственность № 61-61-29/002/2009-694 от 17.11.2009
---	--

Объект аналог № 3 для оцениваемых улучшений

avito.ru/oblivskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_564_m_na_uchastke_63_sot_2403661231

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 56,4 м² на участке 6,3 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

950 000 Р

16 844 Р за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 11 142 Р/мес.
Посмотреть скидки

8 919 540-31-99

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство
На Авито с мая 2012
Документы проверены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 3	Ремонт: косметический
Площадь дома: 56,4 м ²	Интернет и ТВ: телевидение
Площадь участка: 6,3 сот.	Парковка: гараж
Этажей в доме: 1	Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Материал стен: кирпич	Способ продажи: возможна ипотека
Санузел: в доме	
Коммуникации: электричество, газ, отопление	

avito.ru/oblivskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_564_m_na_uchastke_63_sot_2403661231

Расположение

Ростовская область, Обливский р-н, станция Обливская, ул. Максима Горького

Показать карту

950 000 Р

16 844 Р за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 11 142 Р/мес.
Посмотреть скидки

8 919 540-31-99

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство
На Авито с мая 2012
Документы проверены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продаю дом в хорошем состоянии, сделан косметический ремонт, проведен газ, водопровод, отопление - форсунка, имеется ванная, установлено две сплит-системы. Зимой тепло. Во дворе имеется гараж, погреб, поливная скважина. Дом на два хозяина. Хорошие соседи. Рядом детский сад Ивушка, школа №2, магазин. Дешевле не найдете. Возможен небольшой торг.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
950 000 Р	190 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Открытие

17%
11 142 Р

Перейти к анкете

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2403661231 · 3 декабря в 19:30 · 5718 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Объект аналог № 4 для оцениваемых улучшений

rostov.cian.ru/sale/suburban/278031751/

Обновлено: 9 дек, 21:02 55 просмотров, 1 за сегодня

1/3 часть 1-этажного дома, 43,5 м²

Ростовская область, Облиевская станица, ул. Синькова, 103 На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



Общая площадь: 43,5 м² | Участок: 4,5 сот. | Материал дома: Кирпичный | Этажей в доме: 1

Квартира в доме на 3 хозяина с отдельным входом, своим участком и хозяйстройками. В квартире 3 комнаты, одна проходная, кухня и санузел с ванной. В ванне расположен бойлер для горячей воды и насос от собственной скважины. Газ проходит по границе участка. Торт уместен.

600 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 582 000

Ипотека

Цена за метр: 13 793 руб/м² | Ипотека: возможна

+7 918 560-57-11

+7 988 561-09-79

Номер только для звонков, сообщения не дойдут | Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 93707527

Циан.ипотека

Один запрос в 9 банков | 10 минут на предварительное решение по ипотеке | Ставки от 6%

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Ещё продаете? | Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 918 560-57-11

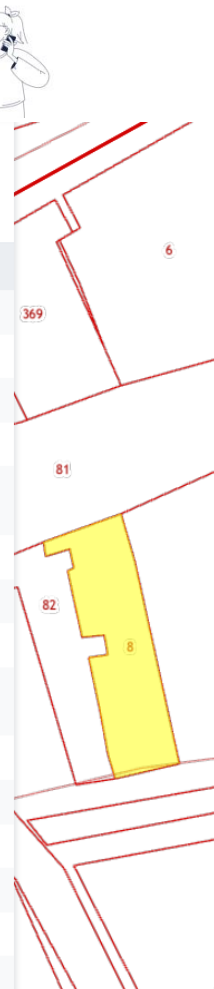
Земельный участок 61:27:0070136:8

Ростовская обл., р-н Облиевский, ст-ца Облиевская, ул. Синькова, дом 103, кв 3

Для ведения личного подсобного хозяйства

План ЗУ → | План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:27:0070136:8
Кадастровый квартал:	61:27:0070136
Адрес:	Ростовская обл., р-н Облиевский, ст-ца Облиевская, ул. Синькова, дом 103, кв 3
Площадь уточненная:	432 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	99 822,24 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	31.12.2022
дата применения:	01.01.2023





Помещение

Дата обновления информации: 30.05.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	61:27:0070136:323
Дата присвоения кадастрового номера	11.10.2011
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ростовская область, р-н. Обливский, ст-ца. Обливская, ул. Синькова, д. 103, кв. 3
Площадь, кв.м	43.5
Назначение	Жилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	695842.09
Дата определения	30.05.2022
Дата внесения	30.05.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	61:27:0070136:0:60/2
Кадастровый номер	61:27:0070136:0:60/2
Инвентарный номер	262

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 61:27:0070136:323-61/216/2021-2 от 01.07.2021
---	---

11.4. Копии документов исполнителя и оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

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

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:

/А.С. Иванов/

М.П. Для страховых документов 205

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

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

ДОВЕРЕННОСТЬ №23-2/08

г. Москва

«01» августа 2023 г.

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

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

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

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

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

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

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

Генеральный директор
ООО «Мобильный оценщик»

 _____ М.А. Шарапова

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке
202000288

Документ о квалификации

Регистрационный номер

ПП-32470

Город Москва

Дата выдачи

31 марта 2022 г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Прокопенко Екатерина Андреевна

прошел (а) профессиональную переподготовку в (на)

ООО «КонгурПроф»

по программе профессиональной переподготовки
«Оценка стоимости бизнеса»

Решением от

31 марта 2022 года

Диплом подтверждает присвоение квалификации
Оценщик бизнеса

и дает право ведения профессиональной деятельности в сфере

Оценка стоимости бизнеса



Председатель комиссии
Зайцева А.Г.

Руководитель
Богородская В.Е.

Секретарь
Кандаурова Е.А.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 033704-1

« 03 » июня 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Прокопенко Екатерине Андреевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » июня 20 22 г. № 253

Директор  А.С. Бункин

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

АО «ФИЛАНДИЯ» Москва, 2021 г. - Ф. 10 № 070



020916 - KA1

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2300SB40R5533

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Прокopenko Екатерина Андреевна	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
Страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 3 250 руб. 00 коп. (Три тысячи двести пятьдесят рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,065% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «08» июня 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «08» июня 2023 г. по «07» июня 2024 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по настоящему Договору страхования. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а так же на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

/А.С. Иванов/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «06» июня 2023 г.





www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Прокопенко Екатерина Андреевна

паспорт: серия 4621 № 383066, выдан 30.10.2021 г.
ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Код подразделения: 500-168

включен в реестр СРО «СФСО»:
10.06.2022, регистрационный № 992

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «10» июня 2023г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

0363

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

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

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Екатерины Андреевны

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

Прокопенко Екатерина Андреевна

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

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

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

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

Дата составления выписки «10» июня 2022г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А. Скатов



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