

ОТЧЕТ № 264/12/2023-Д

Об оценке рыночной стоимости **Земельного участка**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общей площадью **959** кв.м., кадастровый номер: 33:01:001238:233 и расположенного на нем **Жилого строения** общей площадью **46,0** кв.м., кадастровый номер: 33:01:001238:617, **Хозяйственного строения** общей площадью **30,0** кв.м., кадастровый номер: 33:01:001238:625, находящихся по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, снт "Энергетик 2", уч. 233.

Право собственности на земельный участок, жилое строение, хозяйственное строение. Ограничений и обременений нет. Специальных допущений нет.

Заказчик:	Афанасьева Елена Петровна
Исполнитель:	ООО АН «Капитал»
Дата оценки:	19.12.2023 года
Дата составления отчета:	19.12.2023 года
Цель оценки:	для решения имущественного спора.
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная стоимость. Предпосылки стоимости стандартные для рыночной стоимости.

Владимир 2023г.

Заключение о стоимости

Данное заключение о стоимости составлено на основании Отчета 264/12/2023-Д от 19.12.2023 г. об оценке рыночной стоимости домовладения (земельный участок, жилое строение, хозяйственное строение), расположенного по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, снт "Энергетик 2", уч. 233.

Осмотр объекта оценки производился 19.12.2023 г.

Оценка произведена по состоянию на 19.12.2023 г.

Оценка объекта недвижимости произведена в соответствии с ФЗ-135 от 29.07.1998г. с изменениями от 02.07.2021г. и ФСО 1, 2, 3, 4, 5, 6, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО №7/2014, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Методика расчетов и заключений, источники информации, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

На основании проведенных исследований и сделанных расчетов рыночная стоимость оцениваемого домовладения (земельный участок, жилое строение, хозяйственное строение), расположенного по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, снт "Энергетик 2", уч. 233 по состоянию на 19.12.2023 года, с учетом сделанных допущений и округлений составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Домовладение (земельный участок, жилое строение, хозяйственное строение), в том числе:	1 216 000
- земельный участок, площадью 959 м ²	407 000
- жилое строение, общей площадью 46,0 м ²	603 000
- хозяйственное строение, общей площадью 30,0 м ²	206 000

Оценщик

Директор ООО АН "Капитал"



Утюганов Ю.А.

Благин П.А.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
3.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
3.3. ПРИМЕНЯЕМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
3.4. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ И ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	9
3.5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ, СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	10
3.6. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ.....	11
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	11
4.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ,	17
5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	18
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	23
5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	24
5.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	29
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
7.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	31
7.2. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	32
7.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	34
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	48
9. ИТОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ	51
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ И ИСХОДНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	52
ПРИЛОЖЕНИЯ	53

1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
Краткое описание Объекта оценки	Домовладение, состоящее из Земельного участка , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общей площадью 959 кв.м., кадастровый номер: 33:01:001238:233 и расположенного на нем Жилого строения общей площадью 46,0 кв.м., кадастровый номер: 33:01:001238:617, Хозяйственного строения общей площадью 30,0 кв.м., кадастровый номер: 33:01:001238:625	
Адрес объекта оценки	Владимирская область, р-н Александровский, снт "Энергетик 2", уч. 233	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременений.	Право собственности на земельный участок, жилое строение, хозяйственное строение. Ограничений и обременений нет. Специальных допущений нет.	
Дата осмотра объекта оценки	19.12.2023г.	
Основание для проведения оценки	Договор об оказании услуг по оценке № 264/12/2023-Д от 19.12.2023г.	
Дата оценки	19.12.2023г.	
Цель оценки	для решения имущественного спора.	
Вид стоимости	Рыночная	
Порядковый № отчета	264/12/2023-Д	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Результаты оценки не могут быть использованы по иному назначению, кроме как по указанному в задании на оценку;	

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход:	не применялся;
Сравнительный подход:	1 216 000 рублей
Доходный подход:	не применялся;

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные расчеты и результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость домовладения (земельный участок, жилое строение, хозяйственное строение), расположенного по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, снт "Энергетик 2", уч. 233, по состоянию на 19.12.2023 года составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Домовладение (земельный участок, жилое строение, хозяйственное строение), в том числе:	1 216 000
- земельный участок, площадью 959 м ²	407 000
- жилое строение, общей площадью 46,0 м ²	603 000
- хозяйственное строение, общей площадью 30,0 м ²	206 000

2. Задание на оценку (ФСО № 4; ФСО 7 п. 8, 9; ФСО 9 п.10,11)

Объект оценки, с учетом описания прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений.	Домовладение, состоящее из Земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общей площадью 959 кв.м., кадастровый номер: 33:01:001238:233 и расположенного на нем Жилого строения общей площадью 46,0 кв.м., кадастровый номер: 33:01:001238:617, Хозяйственного строения общей площадью 30,0 кв.м., кадастровый номер: 33:01:001238:625 находящихся по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, снт "Энергетик 2", уч. 233. Право собственности на земельный участок, жилое строение, хозяйственное строение. Ограничений и обременений нет. Специальных допущений нет.
Цель оценки	для решения имущественного спора.
Требование подп. 3 п. 3 ФСО IV/2022	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости и предпосылки стоимости п. 3 ФСО II.	Рыночная стоимость. Предпосылки стоимости стандартные для рыночной стоимости.
Дата оценки	19.12.2023г.
Специальные допущения, иные существенные допущения, если они известны на момент составления задания на оценку в соответствии с разделом II ФСО 3.	отсутствуют
Ограничения оценки в соответствии с разделом III ФСО 3.	Ограничения в отношении источников информации, объема исследования, возможностью проведения осмотра объекта оценки отсутствуют. Оценщик проводит смотр с фотофиксацией.
Ограничение на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	- Отчет об оценке может быть использован только для цели оценки, указанной в настоящем задании на оценку; - Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.
Форма составления отчета об оценке.	На бумажном носителе
Состав объекта оценки	Совпадает с объектом оценки
Характеристики объекта оценки	Количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены в представленных Заказчиком документах: - копия свидетельств на право собственности на земельный участок, жилое строение, хозяйственное строение.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не требуется
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	---
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Не требуется
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации.	Основной пакет документов Заказчик предоставляет в день подписания Договора на оказание услуг. Дополнительные документы предоставляются по запросу Оценщика в течение 1 рабочего дня.

3. Общие сведения

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике (ФСО № 6 п.7)

Данные заказчика	Афанасьева Елена Петровна, 23.11.1962 года рождения, паспорт 1707 827220, выдан 16.11.2020г. МРО УФМС России по Владимирской области в г.Александрове, адрес регистрации: г.Александров, ул. Косович д.7, кв.10.
Данные собственника	Афанасьева Елена Петровна – доля в праве 1/1.

Сведения об Оценщике (ФСО № 6 п.7)

Организация, с которой у оценщика заключен трудовой договор, телефон	Общество с ограниченной ответственностью Агентство Недвижимости "Капитал" ИНН 3327843131, ОГРН 1093327002130 от 19.05.2009г., 8(4922) 448-650, 448-660
Местонахождение организации	Россия, 600005, город Владимир, улица Горького д.56-А, офис 408
Страхование гражданской ответственности Организации	Профессиональная ответственность организации застрахована в АО «АльфаСтрахование» договор № 4091R/776/00019/23 от 02.06.2023г., страховая сумма: 100 000 000 рублей, срок действия: с 10.06.2023г. по 09.06.2024г.
Оценщик	Утюганов Юрий Александрович
Почтовый адрес оценщика	Россия, 600005, город Владимир, улица Горького д.56-А, офис 408
E-mail оценщика	kapital_realty@mail.ru
Квалификационный аттестат	№ 025612-1 от 22.07.2021г. по направлению "оценка недвижимости"
Сведения о членстве в СРО оценщика	Член Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация "Деловой Союз Оценщиков" (ДСО), номер по реестру 466 (Свидетельство о членстве от 20 февраля 2012 г.)
Страхование гражданской ответственности Оценщика	Гражданская ответственность Оценщика застрахована во Владимирском филиале ПАО СК «Росгосстрах» договор № 28/134-2023/006 с 20.02.2023 г. по 19.02.2024 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Московской финансово-промышленной академии от 16.06.2011г. рег.№ 0492 по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2012 г.
Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	

ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ СТОРОННИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ (ФСО № 6 п.7)

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

3.2. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (ФСО № 6 п.7, ФСО № 3 п.6,8)

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями и ограничениями:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
 2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.
 3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
 4. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются верными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для этих сведений указывается источник информации. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
 5. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
 6. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда.
 7. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и на рыночную стоимость объекта.
 8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта в данном отчете.
 9. При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
 10. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости в России испытывает влияние неопределенности, вызванной специальной военной операцией на территории Украины и масштабными санкциями, наложенными коллективным Западом на экономику и финансовую систему России. Наблюдается резкое увеличение волатильности на валютном рынке, скачок учетной ставки, высокие инфляционные ожидания, а также ожидание уменьшения доходов от экспорта и ограничений импорта современного оборудования и комплектующих. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики.
- Рынки недвижимости инерционны в реакциях на макроэкономические возмущения, в силу чего всегда наблюдается период снижения активности субъектов на рынке и преобладания настроений выжидания. Количественные оценки влияния кризиса на основные показатели рынка недвижимости не могут быть надежно получены, пока рынок не среагирует на возмущение.
- В этой связи Оценщик считает необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка. Риски, связанные с повышенной неопределенностью, должны учитываться при принятии решений.
- Также следует понимать, что рекомендованный Федеральным законом шестимесячный срок применения результата отчета рассчитан на обычные, невозмущенные условия рынка. В периоды быстрых изменений рыночной ситуации и повышенной неопределенности текущего состояния рынка, а также перспектив его развития, использование результата оценки по мере удаления от даты оценки в течение

рекомендованного законом периода также несет дополнительные риски, которые должны приниматься во внимание пользователями отчета при принятии решений.

3.3. ПРИМЕНЯЕМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ФСО 6 п.7).

В соответствии с целями и задачами проведения оценки, в соответствии с видом определяемой стоимости, и исходя из вида оцениваемых прав, в качестве нормативной основы для проведения оценки использованы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ в действующей редакции;

Применяемые стандарты оценочной деятельности:

- **ФСО I/2022** - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с **07.11.2022**;
- **ФСО II/2022** - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с **07.11.2022**;
- **ФСО III/2022** - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с **07.11.2022**;
- **ФСО IV/2022** - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с **07.11.2022**;
- **ФСО V/2022** - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с **07.11.2022**;
- **ФСО VI/2022** - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с **07.11.2022**;
- **ФСО №7/2014** - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, вступивший в силу с 25.09.2014;

- Стандарты, и правила оценочной деятельности НП СРО ДСО.

Обоснования применения используемых стандартов и указанной выше нормативной базы:

- Оценщик является субъектом, осуществляющим деятельность на территории Российской Федерации;
- Настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности;
- результаты оценки будут использованы на территории Российской Федерации;
- в данном отчете применяются нормативные документы, регулирующие оценочную деятельность и имущественно-правовые отношения в Российской Федерации;
- Оценщик является членом саморегулируемой организации СРО ДСО.

Определение рыночной стоимости (135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ст. 3, и ФСО № 1 п. 12,13,14).

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «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, т.е. 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 открытый рынок в форме 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 чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме»¹.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.²

3.4. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ И ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

Цена - представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки;

Стоимость объекта оценки - 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;

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;

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.

Подход к оценке – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки - представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки;

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки.
- Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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;

¹ Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

² ФСО I/2022 - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022.

Доходный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод;

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;

Дата определения стоимости оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта 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;

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления объекта оценки на открытый рынок (публичная оферта) до даты совершения сделок с ним;

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

Заказчик – лицо (физическое или юридическое), заинтересованное в определении стоимости объекта и вступающее с этой целью в договорные отношения со специалистом по оценке. В отношении оценки объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иное не установлено законодательством Российской Федерации;

Оценщик – физическое лицо, являющиеся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29.07.1999г.)

3.5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ, СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14.04.2022г №200 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Процесс оценки (ФСО №3)», проведение оценки включает следующие этапы:

а) 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;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

3.6. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ст. 16 ФЗ-135)

Исполнитель настоящего Отчета имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

- Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самим оценщикам и действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.
- Наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии со стандартами оценки ФСО № 1, 2, 3, 4, 5, 6, ФСО № 7, а также законом РФ № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ".
- Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ (ФСО № 6 п.7)

4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

Для проведения работ по оценке рыночной стоимости имущества использовались документы, предоставленные Заказчиком:

- копия свидетельств на право собственности на земельный участок, жилое строение, хозяйственное строение.

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра и представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Поскольку, получившиеся в процессе сбора информации, данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

4.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№	Параметр	Значение параметра	Источник
1	Объект оценки	Земельный участок площадью 959 м ² , кадастровый № 33:01:001238:233	Копия выписки из ЕГРН, данные визуального осмотра
1.1.	Адрес объекта	Владимирская область, р-н Александровский, снт "Энергетик 2", уч. 233	
1.2.	Имущественные права на объект оценки	Право собственности принадлежит: Афанасьева Елена Петровна – доля в праве 1/1.	
	Оцениваемые права	Право собственности	
	Характеристики земельного участка	Общая площадь земельного участка 959 м ² , рельеф – спокойный, форма - прямоугольная	
	Коммуникации	Электричество	
	Кадастровый (или условный) номер	33:01:001238:233	Копия Выписки ЕГРН, rosreestr.ru
	Кадастровая стоимость, руб.	238 656,74 руб.	
	Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	
	Разрешенное использование	для ведения садоводства	
	Текущее использование	По назначению	
	Зона с особыми условиями использования	Не входит.	
	Благоустройство	огорожен	
	Наличие иных не/зарегистрированных объектов	нет	
	Ограничения и обременения права	нет	rosreestr.ru
1.3.	Сведения об износе и устареваниях	Понятие физического износа к земельным участкам не применимо. Факторов функционального и внешнего устаревания не выявлено	
1.4.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта	Отсутствуют	
1.5.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют	

№	Параметр	Значение параметра	Источник
2	Объект оценки	Жилое строение общей площадью 46,0 кв.м., кадастровый номер: 33:01:001238:617	Копия Выписки из ЕГРН
2.1.	Адрес объекта	Владимирская область, р-н Александровский, снт "Энергетик 2", уч. 233	
2.2.	Имущественные права на объект оценки	Право собственности принадлежит: Афанасьева Елена Петровна – доля в праве 1/1.	
	Оцениваемые права	Право собственности	Копия технического паспорта, результаты осмотра
	Характеристики здания	Общая зарегистрированная площадь жилого помещения – 46,0 м ² , с/узел – отсутствует. Этажность - 2. Год постройки – 1992г.	
	Конструктив здания	Фундамент – ленточный кирпичный (есть трещины,	

		крошится кирпич), материал стен – деревянные; перегородки – деревянные; перекрытия – деревянные (местами пол прогибается), кровля – шифер. Общее состояние дома – удовлетворительное.	
	Описание внутренней отделки помещений	Внутренняя отделка жилого помещения соответствует уровню «простая», состояние «удовлетворительное». Пол – деревянный окрашен (есть следы гниения на террасе и в комнате), стены – вагонка, окраска, потолок – деревянный (есть следы протечек на 2 этаже). Межкомнатные двери – простые деревянные, входная – деревянная. Окна – деревянные.	
	Коммуникации	Электричество. Вода, канализация и газ – отсутствуют; отопление – печное (печь требует ремонта топочного отделения).	
	Текущее использование	Для проживания	
	Ограничения и обременения права	нет	rosreestr.ru
	Данные о перепланировке	Нет данных	Данные визуального осмотра
	Наличие хоз.построек	есть	
	Степень ликвидности	средняя	
	Балансовая стоимость	Нет – находится в собственности физ. лица	
2.3.	Сведения об износе и устареваниях	Физический износ по данным БТИ: нет Расчетный – 62.0% (31/50). Факторов функционального и внешнего устаревания не выявлено	Тех. план

№	Параметр	Значение параметра	Источник
4	Объект оценки	Хозяйственное строение общей площадью 30,0 кв.м., кадастровый номер: 33:01:001238:625	Копия Выписки из ЕГРН
4.1.	Адрес объекта	Владимирская область, р-н Александровский, снт "Энергетик 2", уч. 233	
	Имущественные права на объект оценки	Право собственности принадлежит: Афанасьева Елена Петровна – доля в праве 1/1.	
	Оцениваемые права	Право собственности	Копия технического плана, результаты осмотра
	Характеристики здания	Общая зарегистрированная площадь строения – 30,0 м², Этажность – 1, год постройки – 1992г.	
4.2.	Конструктив здания	Фундамент – ленточный, каркас – деревянный (есть следы гниения), материал стен – деревянные, перегородки – деревянные; перекрытия – деревянные, кровля – шифер. Состояние – удовлетворительное.	
	Описание внутренней отделки помещений	Внутренняя отделка соответствует уровню «без отделки». Пол –деревянный, потолок - вагонка. Окна – деревянные.	
	Коммуникации	Электричество.	
	Текущее использование	Склад, гараж	
	Ограничения и обременения права	нет	rosreestr.ru
	Данные о перепланировке	нет	Данные визуального осмотра

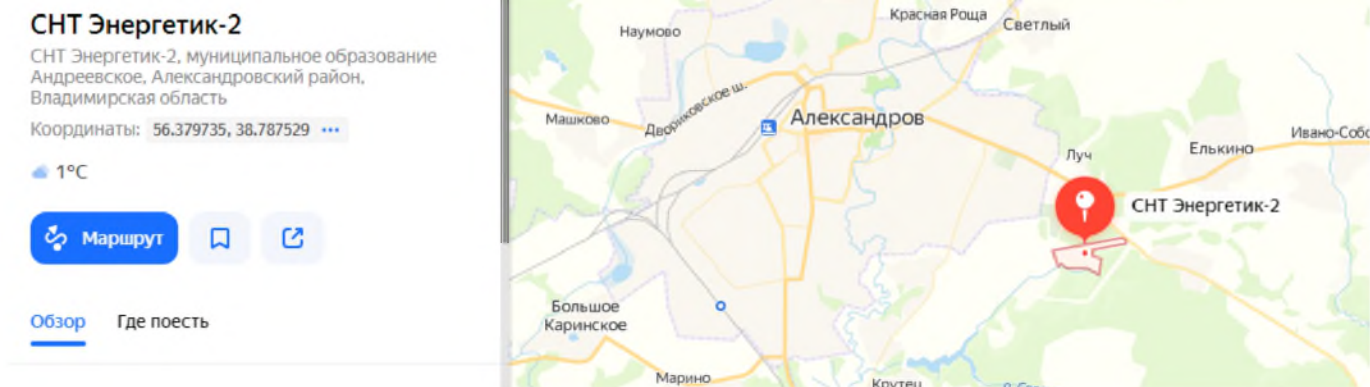
Характеристики объекта оценки составлены на основании полученных от Заказчика документов (см. в приложении к настоящему отчету) и информации находящейся в открытом доступе, а также в результате интервьюирования Заказчика и осмотра объекта-оценки.

Оценка произведена, исходя из предположения, что на дату оценки рассматриваемые права на объекты оценки (их содержание, способ приобретения и т. д.) в объеме, отраженном в предоставленных правоустанавливающих документах, соответствуют требованиям действующего законодательства

Российской Федерации, и они не обременены каким-либо иным образом, кроме указанных выше.

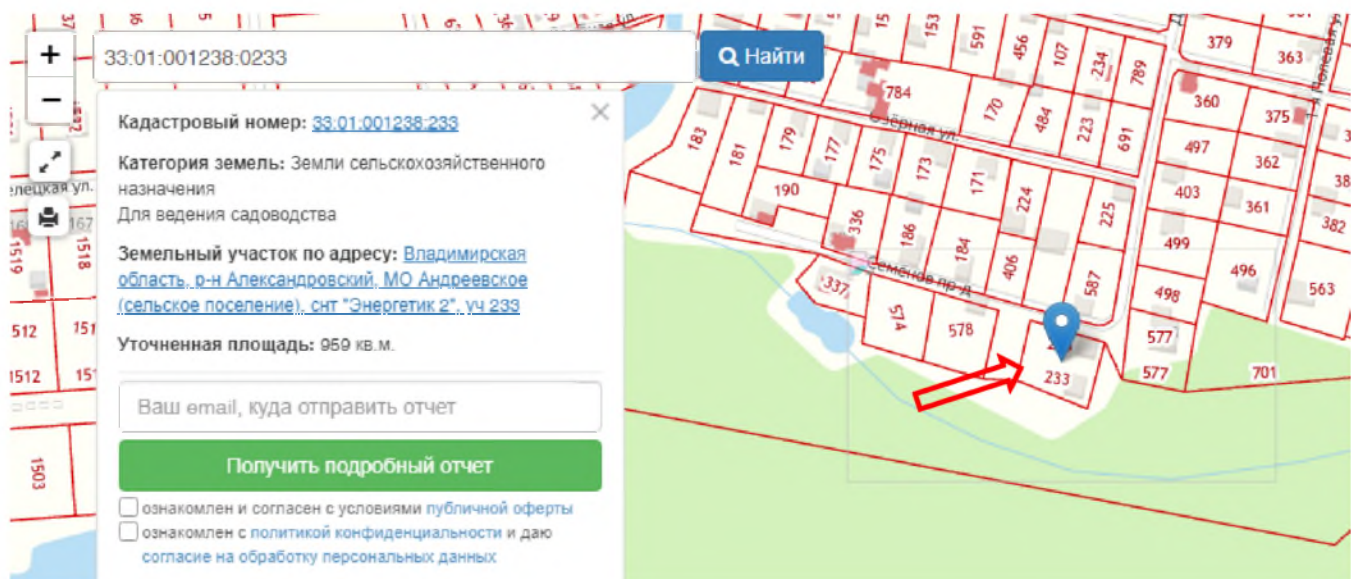
В соответствии со ст. 11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель. Признаков функционального устаревания (заболоченности, угрозы схода селей, лавин, загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д.) не наблюдается. Признаков внешнего устаревания не имеется, т.к. оцениваемый земельный участок имеет хорошие характеристики местоположения.

Местоположение объекта оценки на карте



Публичная кадастровая карта России на 19.12.2023

Подсказка: Кликните на карте на любой участок или дом, чтобы проверить права собственности и обременения.



Фотографии

Жилое строение, кадастровый номер: 33:01:001238:617





хозяйственное строение №33:01:001238:625



5. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость (ФСО 6 п. 7, ФСО 7 п. 11)

Владимирская область расположена в центре Европейской части России на юге Волжско-Окского междуречья. Принадлежит к центральному экономическому региону страны. Во Владимирской области – 5 городских округов, 16 муниципальных районов, 26 городских поселений, 80 сельских поселений типа. Площадь области составляет 29 тысяч квадратных километров³. Областной центр – город Владимир

На территории области сосредоточена значительная часть историко-культурного достояния России. Более тысячи памятников культуры, сохранившиеся до наших дней, некоторые из них сооружены в X – XI веках. Десять наиболее значительных включены ЮНЕСКО в перечень памятников всемирного наследия.

Граничит Владимирская область на западе и юго-западе с Московской областью, на севере — с Ярославской и Ивановской, на юге — с Рязанской, на востоке — с Нижегородской областью. Владимирская область входит в состав Центрально Федерального округа. Площадь территории составляет 29 000 км², протяжённость на 170 км с севера на юг и на 280 км — с запада на восток. Ее территорию пересекают три важные железнодорожные магистрали: Москва - Нижний Новгород, Москва - Ярославль, Москва - Казань. Имеется развитая сеть автомобильных и железных дорог⁴.

Население области – 1323,6 тыс. человек (на 2022г.). Плотность населения - 45,51 чел. на кв.км/ (по состоянию на 2022г.)⁵.

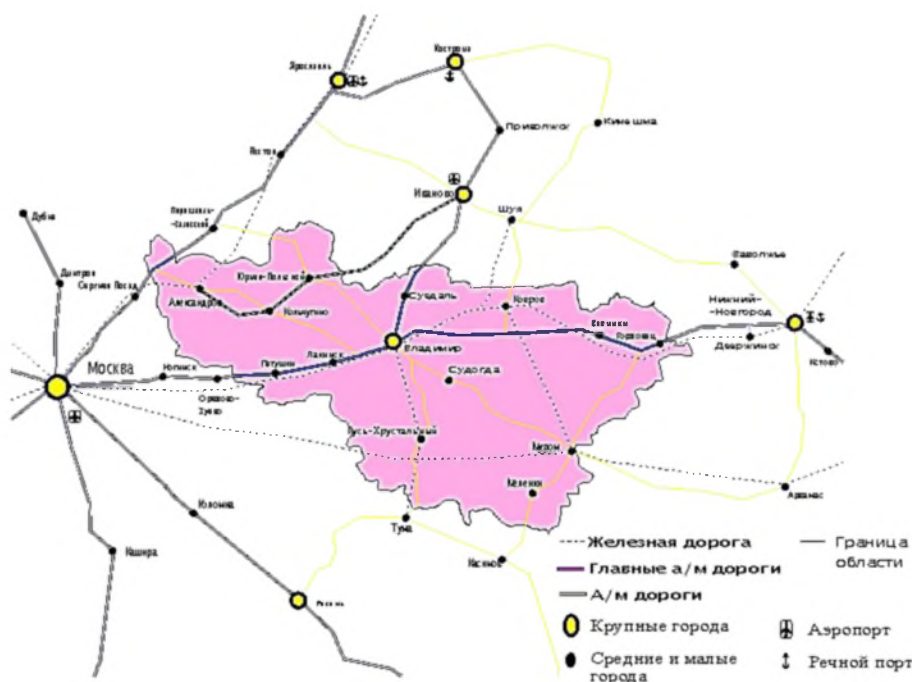


Рис. 1

Город Владимир расположен в 180 км. на восток от Москвы.⁶

Во Владимире берет начало популярный туристический маршрут «Золотое кольцо». В него входят еще четыре города области: Боголюбово, Юрьев-Польской, Суздаль, Александров (бывш. Александровская слобода).

³ https://ru.wikipedia.org/wiki/Административно-территориальное_деление_Владимирской_области

⁴ https://ru.wikipedia.org/wiki/Владимирская_область

⁵ https://ru.wikipedia.org/wiki/Население_Владимирской_области

⁶ Официальный сайт органов местного самоуправления города Владимира (<http://www.vladimir-city.ru/city/>)

Владимир - центр богатой истории и культурных традиций

В разные времена достойно служили городу и Отечеству князья Андрей Боголюбский, Всеволод Большое Гнездо и Александр Невский, Русские митрополиты Алексей и Максим, братья Танеевы - композитор и философ, братья Столетовы - физик и герой Шипки, адмирал М.П.Лазарев, писатели и поэты А.И.Герцен, И.С.Шмелев, К.Д.Бальмонт и многие, многие другие.

Посредством железных и автомобильных дорог город Владимир интегрирован в экономическое пространство России. Основные грузопотоки осуществляются в направлении Москвы, Нижнего Новгорода, Ярославля. Одна из автомобильных дорог государственного значения Москва - Казань, (М-7 «Волга») проходит через Владимир.

Все автомобильные дороги, связывающие Владимир с ближайшими областными и районными центрами - направлений Иваново, Ярославль, Кострома, Рязань, имеют твердое покрытие. Допустимая нагрузка на дорожное полотно позволяет осуществлять перевозки тяжелых грузов (до 20 тонн). Общая протяженность автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием в городе Владимире составляет 251 км. В транспортную систему входят более 40 организаций города.

г. Владимир - административный центр Владимирской области. Население города 352 347 человек.

Основные виды экономической деятельности⁷:

- Производство продуктов питания и напитков
- Машиностроение и металлообработка
- Электроэнергетика, стекольная промышленность
- Легкая промышленность
- Химическое производство
- Metallургическое производство и производство готовых металлических изделий
- Обработка древесины и производство изделий из дерева
- Производство кожи, изделий из кожи и производство обуви

5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ (п. 11а ФСО № 7)

https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_avgust_2023/

Макрообзор - данные за август 2023 г.

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

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в июле 2023 года в 5% после увеличения на 5,7% в июне и роста на 5,8% в мае. По итогам января-июля 2023 года, по оценке МЭР, ВВП страны увеличился на 2,1%.

Динамика промпроизводства, % год к году



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

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что снижение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» замедлилось до 1,5% после сокращения на 1,7% в июне. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост замедлился до 9,5% после 13,1% месяцем ранее. В то же время, в сегментах «Электроэнергия, газ и пар» и «Водоснабжение» рост выпуска ускорился с 1,8% и 3% в июне до 2,7% и 8% в июле соответственно.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Период / сегмент				
Апрель'23	+2,8	+7,6	-0,7	-1,3
Май'23	+1,7	+11,9	-0,6	-6,4
Июнь'23	-2,0	+11,8	+2,2	+3,1
Июль'23	-1,5	+9,5	+2,7	+8,0
Январь-июль'23	-1,3	+6,1	+0,2	-3,7

Таким образом, замедление роста совокупного индекса промышленного производства в июле было обусловлено исключительно ухудшением динамики в сегменте «Обрабатывающие производства», так как остальные сегменты показали улучшение своих показателей. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

bf.arsagera.ru	Январь-июль 2023	Июль 2023 / Июль 2022	Январь-июль 2023 / Январь-июль 2022
Вид продукции			
Добыча угля, млн тонн	246,0	+3,3%	+1,5%
Природный газ, млрд м3	302,0	-6,7%	-14,2%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	18,7	-7,9%	-4,4%
Мясо скота, млн тонн	2,1	+2,1%	+4,6%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,0	-1,9%	+0,8%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,6	+38,2%	+9,2%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	121,0	+1,7%	+3,8%
Спецодежда прочая, млрд руб.	28,6	+40,4%	+56,4%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,0	-3,9%	-6,1%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	16,1	+0,7%	+0,7%
Цемент, млн тонн	35,7	+3,3%	+1,8%
Бетон товарный, млн м3	35,8	+11,7%	+13,1%
Прокат готовый, млн тонн	37,5	+11,2%	+2,3%
Трубы стальные, млн тонн	7,8	+4,1%	+3,5%
Автомобили легковые, тыс. штук	244,0	> в 2,1 раза	+18,6%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	87,4	+29,0%	+8,7%

В добывающем сегменте отметим умеренное увеличение добычи угля в июле на 3,3%, при этом рост с начала года ускорился с 1,1% до 1,5%. Объемы добычи природного газа в июле продолжили снижение, потеряв 6,7% (с начала года отмечается падение на 14,2%). Что касается СПГ, то спад его производства ускорился до 7,9% после сокращения на 6,7% месяцем ранее, а по итогам полугодия отмечается снижение его производства на 4,4%.

В продовольственном сегменте динамика выпуска мясной продукции оказалась разнонаправленной. Так, производство мяса скота в июле увеличилось на 2,1%, при этом с начала года выпуск вырос на 4,6%. Производство мяса птицы, напротив, сократилось на 1,9%, а по итогам января-июля выпуск увеличился на 0,8%. Производство рыбной продукции в июле перешло к росту, причем выросло на значительные 38,2%, при этом по итогам семи месяцев темпы роста производства ускорились до 9,2% после 3,6% по итогам I полугодия. В легкой промышленности продолжают замедляться темпы роста производства спецодежды, в июле выпуск вырос на 40,4% (в июне рост составлял 46,8%), при этом темпы увеличения производства трикотажных и вязаных изделий не такие значительные (в июле рост на умеренные 1,7%, по итогам января-июля – всего на 3,8%).

Динамика производства стройматериалов в июле оказалась разнонаправленной (наибольшие темпы роста – у бетона (+11,7%), при этом в минусе из этой группы товаров – по-прежнему кирпичи (-3,9%). В тяжелой промышленности динамика выпуска по основным товарным позициям в целом была положительной.

Так, производство готового проката увеличилось на 11,2% после роста на 15,9% в июне (по итогам января-июля рост выпуска составляет 2,3%), в то время как выпуск стальных труб в июле вырос на 4,1% (с начала года производство выросло на 3,5%). Что же касается выпуска автомобилей, то в июле сохранились значительные темпы роста производства, в особенности – по легковым транспортным средствам. Так, можно отметить рост производства легковых авто в 2,1 раза, при этом падение с начала года замедлилось до 18,6% после 29,9% месяцем ранее). Вероятно, продолжает сказываться выход на рынок китайских производителей, которые проводят сборку в России. Что же касается выпуска грузовых авто, то в июле он вырос на 29% после увеличения на 37,8% месяцем ранее, а рост с начала года ускорился до 8,7% после увеличения на 5,8% за январь-июнь.

Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I полугодия 2023 года в конце августа. Этот показатель составил 14,80 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2022 года сопоставимый круг предприятий заработал 16,71 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 11,4%.

Показатель	bf.arsagera.ru	
	ИП 2023 г.	Справочно: ИП 2022 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+ 14 802,8	+ 16 714,0
Доля убыточных предприятий	28,9%	29,9%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,0 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 28,9%.

С начала 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности, как и ранее, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность (зафиксирован убыток в 6 млрд руб.). Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется Информация и связь, нарастившая свой финансовый результат в 3,7 раза, Обеспечение электроэнергией, газом и паром (+84,4%) а также Строительство (+74,1%). Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение показателя в относительном выражении произошло в Оптовой и розничной торговле (-51,0%). Кроме того, обращают на себя внимание сегменты Добыча полезных ископаемых, Обрабатывающие производства и Сельское хозяйство, показавшие снижение на величину от 20% до 40%. Вероятно, негативными факторами здесь выступают снижение цен на товары российского экспорта и сокращение объемов добычи.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что прибыль сегмента в июле 2023 года составила 327



млрд руб., что на 4% выше 314 млрд руб. по итогам июня. По пояснениям Банка России, прибыль поддержали доходы от валютной переоценки на фоне ослабления рубля, как и месяцем ранее. С начала 2023 года сектор заработал 2 трлн руб. по сравнению с убытком в 1,3 трлн руб. за аналогичный период 2022 года.

Банк России в обзоре ключевых тенденций июля 2023 года отмечает, что компании продолжают предъявлять повышенный спрос на кредиты. Так, за месяц корпоративное кредитование выросло на 2,1% (+1,4 трлн руб.), что значительно выше среднего месячного темпа первого полугодия (+1,1%). По данным ЦБ, в основном были прокредитованы компании из горно-металлургической, транспортной, химической, нефтегазовой, сельскохозяйственной и финансовой отраслей, а также компании, занимающиеся коммерческой недвижимостью и строительством жилья. Что касается ипотечных кредитов, то темпы роста ипотеки в июле сохранились на высоком июньском уровне в 2,5%. Объем портфеля при этом достиг 15,9

трлн руб. В то же время доля проблемных ипотечных кредитов остается на исторически низком уровне в 0,6%. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в июле оно ускорилось, увеличившись на 2% после роста на 1,6% в июне, согласно комментариям ЦБ, на фоне высокой потребительской активности и возросшего риск-аппетита банков. Отдельно стоит отметить, что с начала июля Банк России ужесточил так называемые макропруденциальные лимиты (требования к показателям долговой нагрузки заемщиков), а с начала сентября повышаются надбавки к коэффициентам риска по потребительским кредитам с высокими значениями долговой нагрузки. Данные меры вкупе с ростом кредитных ставок после увеличения ключевой ставки должны привести к некоторому охлаждению рынка потребительского кредитования.

Отметим также, что в июне средства на счетах юридических лиц после оттока в июне на 500 млрд руб. (-1,0%) выросли в июле на 349 млрд руб. (+0,7%), несмотря на значительный объем выплаченных налогов. Что же касается средств населения, то в июле они продолжили расти, но темп их роста замедлился до 1,1% после роста на 2,1% месяцем ранее. На конец июля их размер составил 39,9 трлн руб. Увеличение объема средств населения на банковских счетах может в дальнейшем способствовать ускорению потребительской активности.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в августе 2023 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0,01%-0,10%. За весь август рост цен составил 0,28% (в августе прошлого года наблюдалась дефляция на 0,52%). По итогам восьми месяцев 2023 года потребительские цены выросли на 3,70% (за январь-август 2022 года рост цен составлял 10,40%). При этом в годовом выражении по состоянию на конец августа инфляция ускорилась до 5,15% по сравнению со значением в 4,30%, которое наблюдалось месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2022-2023 гг.



Месяц	2022	2023
Май	0,12%	0,31%
Июнь	-0,35%	0,37%
Июль	-0,39%	0,63%
Август	-0,52%	0,28%

Выводы:

1. ВВП в июле вырос на 5% после повышения на 5,3% месяцем ранее. По итогам января-июля 2023 года ведомство оценило увеличение ВВП страны в 2,1% к соответствующему периоду годом ранее;
2. Промпроизводство в июле 2023 года в годовом выражении выросло на 4,9% после увеличения на 5,8% месяцем ранее. За январь-июль промпроизводство увеличилось на 2,6%;
3. Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам I полугодия 2023 года составил 14,8 трлн руб., снизившись на 11,4% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
4. Прибыль банковского сектора в июле 2023 года составила 327 млрд руб., а по итогам семи месяцев кредитные организации заработали 2 трлн руб. по сравнению с убытком в 1,3 трлн руб. за аналогичный период предыдущего года;
5. На потребительском рынке в августе 2023 года цены выросли на 0,28% после увеличения цен на 0,63% в июле, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 сентября инфляция ускорилась до 5,15% после 4,30% месяцем ранее;
6. Среднее значение курса доллара США в августе 2023 года выросло до 95,3 руб. после 90,5 руб. месяцем ранее. При этом на конец августа курс доллара составил 95,9 руб.;
7. Ключевая ставка по итогам внеочередного заседания Совета директоров Банка России 15 августа была повышена сразу на 350 б.п. до 12% годовых;
8. Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-июля 2023 года упало в 6,6 раза по отношению к аналогичному периоду предыдущего года до \$25,2 млрд;
9. Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 сентября 2023 года на годовом окне увеличился на 2,8% и составил \$581,7 млрд.

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ (п. 116 ФСО № 7)

Структура рынка недвижимости.

Сегментация рынка недвижимости — это разделение его на однородные группы покупателей. В основу сегментации могут быть положены и характеристики недвижимости, за которой стоят соответствующие группы покупателей.

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков.

Рынок жилья в свою очередь подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья.

Городской жилой фонд делится на несколько групп, учитывающих характер застройки: жилье низкого качества, типовое жилье, застройка сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье.

Формирование рынка загородного жилья связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Несмотря на сложную экономическую ситуацию в стране рост достаточно зажиточной прослойки населения активизировал спрос на загородные дома, коттеджи. Спрос на загородное жилье зависит от месторасположения (предпочтение отдается ближайшему пригороду, направлению от города, наличию современных коммуникаций (электричество, газ, канализация, водопровод), близость мест отдыха (водоемы, лес), обеспечение личной безопасности и сохранности имущества.

Основные составляющие на рынке загородного жилья: новое строительство (застройка), старая застройка, незавершенное строительство. На всплеск деловой активности на этом рынке влияет время года (осень — затухание рынка, весна-лето — период подъема).

Рынок нежилых помещений, или рынок коммерческой недвижимости, стал формироваться в связи с приватизацией предприятий, он гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для структур, работающих на данном рынке.

На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья. Рынок имеет большие перспективы и резервы для своего развития, особенно в крупных городах, но развивается медленно. Приобретая права на аренду нежилых помещений у муниципального фонда, арендаторы обязаны проводить за свой счет текущий ремонт, благоустраивать прилегающую территорию и т.д. Величина арендной ставки зависит от типа и месторасположения помещения, наличия отдельного входа, охраны, мест для парковки автомобилей, количества телефонных линий, близости к основным городским магистралям, удобства подъезда.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, складские, производственные.

На рынке офисов сформировалось три основных сектора:

Первый сектор — престижные офисы, соответствующие мировым стандартам для административных помещений. Арендная ставка в таких помещениях очень высокая. По этой причине некоторые российские предприниматели часто арендуют первоклассные офисы за рубежом по более доступным ценам.

Второй сектор образуют офисы, находящиеся в хорошо отделанных и оборудованных помещениях, а иногда и в расселенных и качественно отремонтированных квартирах большого размера. Арендные ставки здесь приемлемы для успешно работающих фирм, на этом секторе наблюдается активный спрос, который постоянно растет.

Третий сектор составляют помещения в зданиях муниципального и ведомственного нежилого фонда, государственных предприятий (в основном научных учреждений), кооперативных и частных предприятий. Это помещения без отделки и ремонта и сопутствующих услуг. Арендные ставки здесь невысокие.

Рынок офисных помещений имеет хорошую перспективу для своего развития, так как свобода ведения предпринимательской деятельности ведет к созданию все новых предпринимательских структур,

нуждающихся в помещениях для их функционирования. При росте экономики страны, растет и деловая активность населения и как следствие возрастает спрос на коммерческую недвижимость.

Рынок торговых помещений. Главным фактором успешной деятельности предприятий торговли является выгодное месторасположение, именно оно определяет объем товарооборота. Наибольшим спросом пользуются торговые помещения, расположенные рядом с главными транспортными узлами, станциями различных видов сообщения. Преобладающей формой сделок на рынке торговых помещений в центре города является купля-продажа торговых помещений, за пределами центра — аренда помещений. Ставки арендной платы в центре и на окраине отличаются в несколько раз. Как показывает практика, в Москве, например, ставки арендной платы становятся недоступными для российских торговых фирм, продающих дешевые товары для населения. Их место занимают фешенебельные магазины. Многие покупатели сначала берут торговое предприятие в аренду, чтобы проверить, пойдет или нет торговля в данном месте, а затем покупают его. Получает развитие практика, когда арендуется земельный участок, на котором осуществляется торговля с автомашин или из контейнеров.

Динамично развивающимся сегментом рынка недвижимости является рынок складских помещений. Для него характерна стабильность, устойчивость спроса и предложения, цен. На рынке предлагаются специализированные склады, оснащенные погрузо-разгрузочной техникой, отапливаемые, имеющие надежную охрану ангары, подвальные и полуподвальные помещения в административных зданиях и др. Особо выделяются таможенные склады.

В настоящее время применяются следующие основные формы предоставления складских помещений: аренда, ответственное хранение груза, ответственное хранение со страхованием.

Ставки арендной платы на рынке складских помещений дифференцированы в зависимости от степени автоматизации склада и наличия специального оборудования, месторасположения склада, удаленности от транспортных узлов. Предложение на рынке складов имеет тенденцию роста. Затраты на складское хозяйство значительно ниже затрат на жилье, офисные помещения. Увеличение потребности на складские объекты по мере увеличивающегося числа хозяйствующих субъектов будет предъявлять гарантированный спрос на складские помещения.

Рынок промышленной недвижимости. Для вновь образующихся производственных структур, для перепрофилирования действующих нужны производственные площади. Большая часть производственных площадей предлагается в долгосрочную аренду. Требования к производственным помещениям зависят от специфики и технологии производства, требований по пожарной и экологической безопасности. В связи с продолжающимся экономическим кризисом продажа предприятий как имущественных комплексов не получила широкого распространения. Из-за несовершенства методической базы и опасений социального характера пока не распространяется процедура банкротств.

Наибольший интерес деловые круги проявляют к промышленной недвижимости, расположенной в регионах, из-за значительной дешевизны. Перспектива этого рынка зависит от перспективы развития национальной экономики.

Рынок земельных участков. Во многих странах земля является одной из основных ценностей, обращающихся на рынке недвижимости. В России рынок земельных участков только начинает складываться. Имеют место операции с садово-огородными участками, дачными участками, небольшое число операций с землями выкупленных предприятий.

Общее число сделок по купле-продаже земельных участков, обмену, дарению и др. видов сделок, увеличивается. Купля-продажа и передача по наследству являются наиболее распространенными сделками с земельными участками.

Спрос и цена реализуемых участков зависят от назначения участка (под жилую застройку, для садоводства, для крестьянского хозяйства), удаленности от города, престижности местности, наличия поблизости водоемов, леса.

В зависимости от законодательной базы, условий финансирования, форм владения рынок недвижимости постоянно претерпевает изменения и является уникальным для каждой страны, региона, города.

Оценщик также провел анализ сегментирования рынка на основании анализа предложений агентств недвижимости Владимирской области и анализа баз данных объявлений, размещенных в сети Internet.

Так, популярный сайт объявлений Авито (www.avito.ru), при подаче объявлений предлагает на выбор несколько категорий недвижимости:

- квартиры;
- комнаты;
- дома, дачи, коттеджи;
- земельные участки;
- гаражи и машиноместа;
- коммерческая недвижимость.

Участники рынка недвижимости.

Можно выделить следующие группы участников:

1. Основная (покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели).
2. Посредники (организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками: агентства недвижимости (сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.), информационные площадки (например, рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет сайты). Примером информационных площадок в России могут служить сайты www.avito.ru или www.cian.ru, чья основная функция – предоставление информации о предложениях не одного, а нескольких агентств недвижимости, что, несомненно, удобно для покупателей.
3. Инвесторы (организации или физические лица, покупающие или арендующие земельные участки для извлечения дохода – через перепродажу и т.д.). Рынок земельных участков в части сдачи в аренду земельных участков практически отсутствует. Существует также множество компаний, предлагающих сервисы инвесторам – от исследований рынка и помощи в поиске / покупки / продажи недвижимости до управления недвижимостью (property management) и увеличения её стоимости (например, посредством подвода коммуникаций или смена разрешенного использования).
4. Девелоперы (компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов).
5. Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики. В России, например, многие банки предоставляют ипотечные кредиты на покупку земельных участков, как без улучшений, так и с улучшениями этих земельных участков (Сбербанк, Россельхозбанк и т.д.)
6. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов. Например, в России – Российская гильдия риэлторов.
7. Важный участник рынка недвижимости – государство, функция которого – регулировать рынок и устанавливать правила игры.

Таким образом, исходя из фактического использования объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что объект оценки относится к сегменту рынка – жилые дома с земельным участком.

5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ (п. 11в ФСО № 7)

Рынку недвижимости Владимирской области, как рынку всему российскому рынку недвижимости в целом, присущи некоторые специфические черты, в частности:

- сезонные колебания цен;
- большая дифференциация цен в зависимости от местоположения;
- развитие инженерной инфраструктуры и экологических условий;
- конфигурация земельного участка;
- сегментация рынка по экономическим возможностям;
- другие черты.

Как было уже сказано выше, основная масса предложений о продаже и сделок относится к землям населенных пунктов, предназначенных под ИЖС. Земли для размещения бизнеса также пользуются спросом, но в основном в населенных пунктах, расположенные на первых линиях дорог, с коммуникациями.

Стоит отметить и широкий диапазон цен на недвижимость расположенную за городом. Опираясь на предложения, оценщик разграничил загородную недвижимость на несколько подвидов:

- по материалу стен загородного дома: кирпичные, панельные, пеноблочные, деревянные;
- по площади дома: до 100м², от 100м² до 200м², от 200 до 400 м², свыше 400м²;
- по расстоянию от города: до 15км, от 15км до 25км, свыше 25км.

Учитывая полученную информацию, Оценщик определил часть сегмента рынка, к которому относится объект оценки для анализа предложений и подбора объектов-аналогов.

Таким образом объект оценки Оценщиком определен как рынок загородной недвижимости, материал стен – деревянные, площадью до 100 м².

Ситуация на рынке земли во многом напрямую зависит от общей экономической ситуации в Российской Федерации.

Рынок земли Владимирской области формируется в основном из предложений земельных участков двух категорий – сельскохозяйственного назначения и земель поселений, при этом последняя группа значительно превосходит первую по числу предложений. Сегодня на рынке земли области больше всего предложений о продаже земельных участков категории земли поселений с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство» (ИЖС).

Наиболее высокая цена характерна для г. Владимир, где стоимость 1-ой сотки доходит до 1 000 000 рублей за 1 кв.м. при назначении участка под ИЖС или ЛПХ.

Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки, произведен на основании информации собранной Оценщиком на основе данных полученных в открытых источниках, такие как объявления на интернет-порталах «Авито» (<http://www.avito.ru>) и «Циан» (www.cian.ru) и др., а также по информации, полученной от риэлтерских компаний АН Владис, (тел.: (4922) 44-44-11, <http://www.vladis.ru>), «Этажи» (тел. тел.: (4922) 46-11-22, <https://vladimir.etagi.com/>).


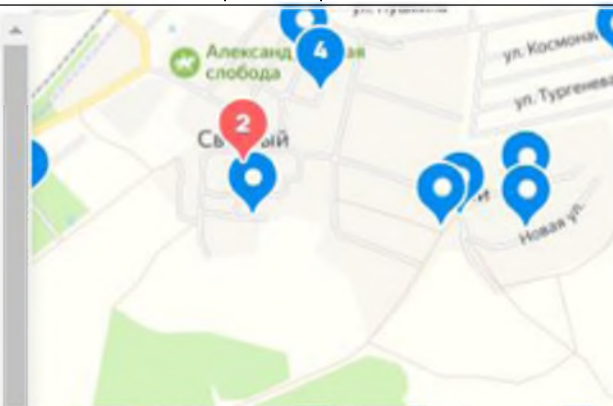

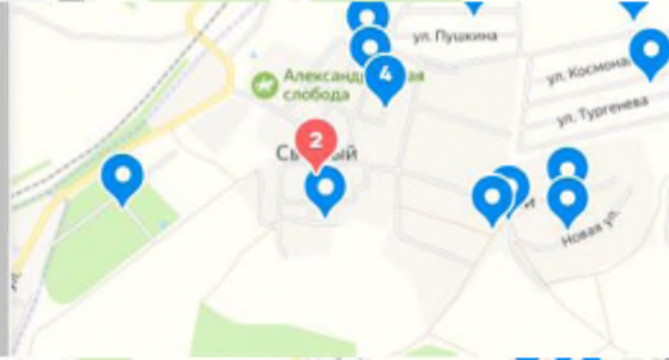

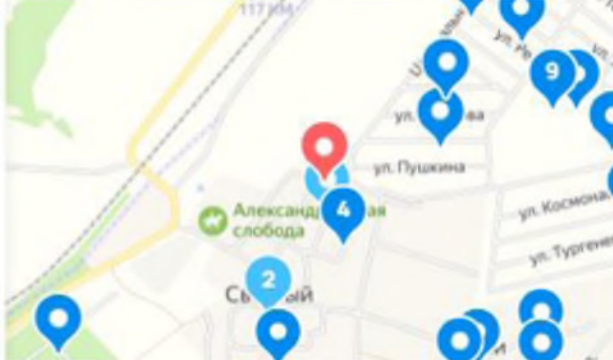

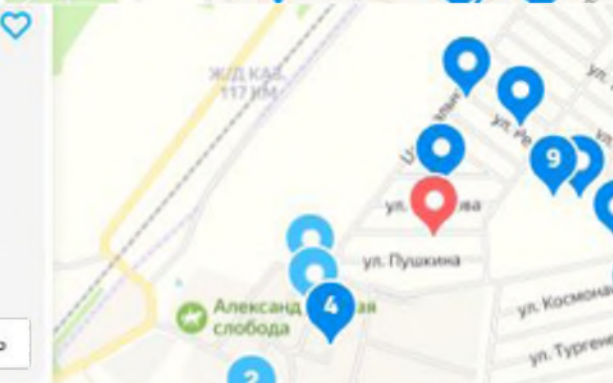

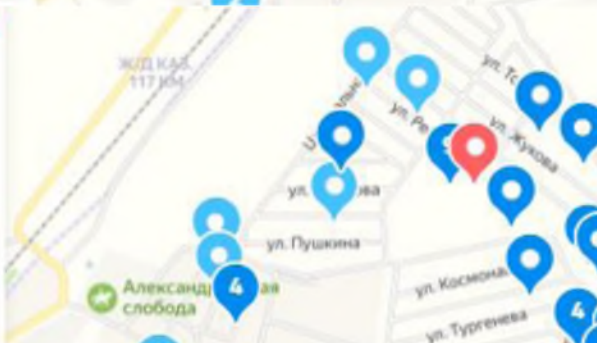
На основании полученной информации оценщиком были сделаны следующие выводы:

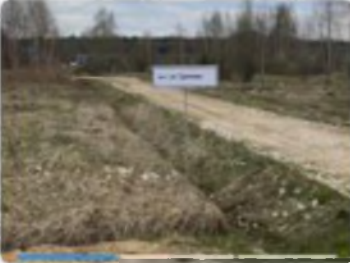
- на открытом региональном рынке количество предложений по продаже домовладений с площадями домов до 100 м² имеются в достаточном количестве.
- предложение земельных участков под строительство загородной недвижимости на аренду отсутствует;
- ликвидность домовладений с площадью дома до 100 м² – средняя;
- местоположение домовладений в городе и прилегающих населенных пунктах, обычно подразумевает хорошую транспортную доступность и подключение к основным инженерным коммуникациям.

Ниже представлена выборка предложений по продаже земельных участков под дачное строительство в СНТ Александровского района:


Участок 8,5 сот. (СНТ, ДНП)
 450 000 Р
 Александров
 Ярославское шоссе, 5 км
 14 летний наезд
 8 915 034-07-91 Написать


Участок 9,9 сот. (СНТ, ДНП)
 270 000 Р
 Александров
 Ярославское шоссе, 6 км
 1 летний наезд
 8 905 619-46-71 Написать

	Участок 8,4 сот. (СНТ, ДНП) 250 000 Р Владимирская область, Александровский район, муниципальное образование Андреевское, посёлок Светлый Ярославское шоссе 8 966 044-61-14 Написать	
	Участок 7,5 сот. (СНТ, ДНП) 450 000 Р Владимирская область, Александровский район, муниципальное образование Андреевское, посёлок Светлый, Садовая улица Ярославское шоссе 14 дней наза 8 985 882-62-89	
	Участок 7,6 сот. (СНТ, ДНП) 500 000 Р Владимирская область, Александровский район, муниципальное образование Андреевское, посёлок Светлый Ярославское шоссе 1 8 915 126-88-01 Написать	
	Участок 9 сот. (СНТ, ДНП) 350 000 Р Владимирская область, Александровский район, дачно-потребительский кооператив Светлый, улица Ломоносова Ярославское шоссе 2 8 916 660-72-18 Написать	
	Участок 7 сот. (СНТ, ДНП) 260 000 Р Владимирская область, Александровский район, дачно-потребительский кооператив Светлый Ярославское шоссе 4 8 915 791-07-09 Написать	

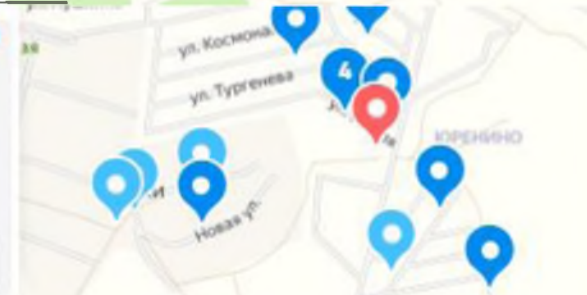


Участок 7,6 сот. (СНТ, ДНП)
290 000 Р
Владимирская область,
Александровский район,
муниципальное образование
Андреевское, деревня Вески
Ярославское шоссе
1 8 906 564-42-44 [Написать](#)






Участок 12 сот. (СНТ, ДНП)
400 000 Р
Александров
Ярославское шоссе, 5 км
11 дней назад
8 916 421-47-97 [Написать](#)




цена, руб.	S, кв.м.	Руб./1кв.м.	цена, руб.	S, кв.м.	Руб./1кв.м.
450 000	850,00	529	260 000	700,00	371
270 000	990,00	273	290 000	760,00	382
250 000	840,00	298	400 000	1 200,00	333
450 000	750,00	600			
500 000	760,00	658			
350 000	900,00	389			
Среднее значение, руб./1кв.м.			426		


По результатам выборки предложений о продаже земельных участков определено, что стоимость земельных участков под дачное строительство в СНТ Александровского района, находится в диапазоне от 273 до 658 руб./1 кв.м., в зависимости от местоположения, площади, наличия инженерных коммуникаций и других факторов. Среднее значение – 426 руб./1 кв.м.

Ниже представлена выборка предложений по продаже деревянных домов площадью до 100 кв.м. в СНТ Александровского района:




Дача 40 м² на участке 6 сот.
1 400 000 Р
Александров
Ярославское шоссе, 4 км
8 дней назад
8 915 750-27-19 [Написать](#)





Дача 30 м² на участке 10 сот.
1 000 000 Р
Александров
Ярославское шоссе, 5 км
16 дней назад
8 916 739-89-26 [Написать](#)





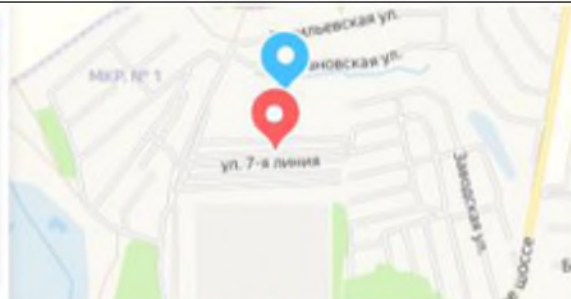
**Дача 40,7 м² на
участке 6 сот.**

950 000 Р

Александров
Ярославское шоссе
22 дня назад

8 917 640-95-85

Написать



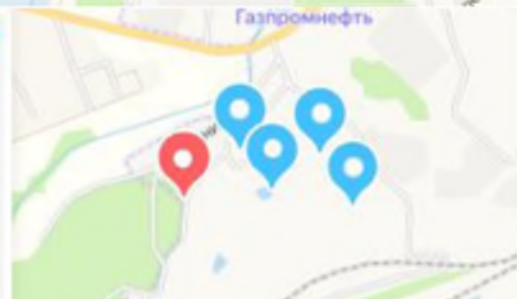
**Дача 30 м² на участке
9 сот.**

714 000 Р

Александров
Ярославское шоссе
25 дней назад

8 906 021-84-21

Написать



**Дача 73,1 м² на
участке 6 сот.**

1 450 000 Р

Александров
Ярославское шоссе
14 дней назад

8 985 882-62-89



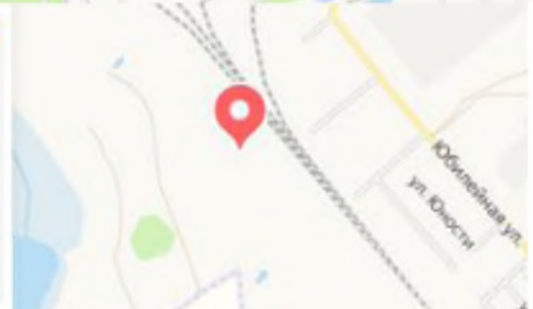
**Дача 50 м² на участке
6,5 сот.**

900 000 Р

Александров
Ярославское шоссе
3 дня назад

8 910 036-43-66

Написать



**Дача 40 м² на участке
5 сот.**

1 100 000 Р

Александров
Ярославское шоссе, 8 км
16 дней назад

8 915 760-93-62

Написать



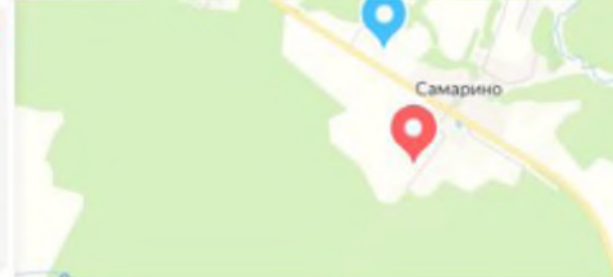
**Дача 91,8 м² на
участке 6 сот.**


2 400 000 Р

Александров
Ярославское шоссе, 8 км
6 часов назад


8 906 563-40-15


Написать







Дача 40 м² на участке
7,5 сот.
680 000 Р
Александров
Ярославское шоссе, 4 км
8 дней назад
8 910 670-21-00 [Написать](#)






Дача 40 м² на участке
6,3 сот.
1 000 000 Р
Александров
Ярославское шоссе, 5 км
17 дней назад
8 919 021-17-93 [Написать](#)





Дача 70 м² на участке
8 сот.
1 750 000 Р
Александров
Ярославское шоссе, 4 км
14 дней назад
8 985 880-37-67



цена, руб.	S, кв.м.	Руб./1кв.м.	цена, руб.	S, кв.м.	Руб./1кв.м.
1 400 000	40,00	35 000	1 100 000	40,00	27 500
1 000 000	30,00	33 333	2 400 000	91,80	26 144
950 000	40,70	23 342	680 000	40,00	17 000
714 000	30,00	23 800	1 000 000	40,00	25 000
1 450 000	73,10	19 836	1 750 000	70,00	25 000
950 000	50,00	19 000			
Среднее значение, руб./1кв.м.			24 996		

По результатам выборки предложений о продаже деревянных домов площадью до 100 кв.м. в СНТ Александровского района находится в диапазоне от 17 000 до 35 000 руб./1 кв.м., в зависимости от местоположения, площади, состояния внутренней отделки, наличия инженерных коммуникаций и других факторов. Среднее значение – 24 996 руб./1 кв.м.

5.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта (п. 11д ФСО № 7)

В новых экономических условиях в Российской Федерации, и во Владимирской области в частности, когда ВВП «провалился» на значительную величину, население живет в условиях снижения доходов и роста цен на товары народного потребления. Рост ключевой ставки сильно ударил по стоимости кредитов и ограничил возможности, как банков, так и населения, снизив тем самым активность на рынке недвижимости.

При этом политическая ситуация в стране остается стабильной. Исполнительная и законодательная власти принимают все возможные меры, чтобы стабилизировать экономическую ситуацию в стране. Происходит снижение спроса на недвижимое имущество. Цены на недвижимость имеют разнонаправленное движение, которое характеризуется снижением предложения на исследуемом сегменте рынка недвижимости.

Количество предложений домовладений во Владимирской области не увеличилось, поэтому наблюдается большой разброс цен за удельный показатель стоимости земельных участков.

Сегмент рынка, к которому относится объект оценки, определен Оценщиком как территория для застройки объектами жилого назначения в границах населенного пункта.

Ликвидность земельных участков средняя со сроком реализации домовладений площадью до 100м² от 2 до 6 месяцев, и зависит от многих факторов, влияющих не только на цену, но и на предпочтения покупателей. Основными ценообразующими факторами для домовладений являются: местоположение, состояние дома и отделки, коммуникации, окружение.

На стоимость земельных участков оказывают влияние такие факторы, как местоположение земельного участка, его площадь, время продажи/предложения, наличие коммуникаций, качество окружения, и др.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта недвижимости - это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа
- На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества недвижимости. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Каких-либо законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на использование объектов оценки не выявлено.

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в документах о разрешенном использовании объекта недвижимости и/или о зонировании указанных территорий.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на возможность их физической осуществимости.

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта

Из всех экономически целесообразных вариантов использования тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

В соответствии с методическими рекомендациями Ассоциации Российских Банков (Протокол от 25 ноября 2011г.) по оценке имущественных активов для целей залога оценка осуществляется исходя из предположения «как есть» (as is).⁴

Для целей настоящей оценки, в качестве наилучшего и наиболее эффективного принимается текущее использование объекта оценки в качестве жилого строения, расположенного на земельном участке.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ФСО №6, п.7)

Этапы процесса оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки при определении стоимости объектов оценки проведены следующие виды работы:

1. 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;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. Составление Отчета об оценке.

7.2. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО 5. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки. Значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Пункт 24в ФСО 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» регламентирует, что «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...». **Оценщику удалось найти достаточно предложений о продаже домовладений для применения сравнительного подхода. Логика затратного подхода не в полной мере отвечает целям и задаче оценки, поэтому затратный подход не применяется для оценки жилого дома.**

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами – аналогами.

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

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

В результате анализа рыночных данных, Оценщику удалось найти достаточно информации о ценах предложений аналогичных объектов, что позволяет применить сравнительный подход. Логика сравнительного подхода отвечает предполагаемому использованию результатов оценки, что дает основание для применения данного подхода в рамках настоящего отчета.

Расчет рыночной стоимости произведен методом сравнения продаж, поскольку он является основным методом сравнительного подхода.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Согласно п. 23 ФСО 7 «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Объект оценки относится к сегменту жилой недвижимости, является условно-доходной недвижимостью, поэтому доходный подход в рамках настоящего отчета не применяется.

7.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Определение рыночной стоимости земельного участка как условно свободного.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Согласно ФЗ РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии с принятыми стандартами (ст.14). Оценщик в праве самостоятельно определять в рамках каждого подхода к оценке конкретные методы оценки.

Земельный участок принадлежит владельцу на праве собственности.

В российском законодательстве набор вещных прав на улучшения - право собственности, оперативное управление и пр. - отличается от набора прав на земельные участки (право собственности, право постоянного бессрочного пользования, аренда и пр.). В итоге в одних случаях оценивается право собственности на объект недвижимости, в других - наблюдается разделение прав на улучшения и земельный участок.

Для целей данного Отчета Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость права собственности на данный земельный участок, как незастроенный при помощи метода сравнения продаж.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых Объекта к рыночной стоимости объекта оценки как среднему арифметическому указанных показателей.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных Объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж основывался на ценах предложений с учетом корректировок.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр - для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв.м.) - для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар - для сельскохозяйственных угодий.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта - аналога в качестве единицы сравнения Оценщик выбрал цену за 1 кв. м.

Обоснование выбора аналога

При выборе аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка как свободного, основными критериями выбора аналогов являлись:

- условия финансирования (учет условий, не соответствующих рыночным, рассрочка платежей и пр.);
- условия оплаты;
- время совершения сделки с объектом-аналогом;
- правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке участков;
- физические характеристики;
- наличие инженерных коммуникаций;
- местоположение объекта;
- наличие имущественных прав и обременений;
- цена аналога известна из сделки при сходных условиях.
- Общая площадь земельного участка
- Транспортная доступность

На начальном этапе изучается рынок с целью выявления недавно проданных и предлагаемых на продажу аналогов. Но абсолютно одинаковых аналогов не бывает, совпадение наблюдается лишь по ряду характеристик. Любое отличие условий продажи сравниваемых объектов от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе: различия между сравниваемыми объектами сглаживаются в процессе проведения соответствующей корректировки данных. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа рынка и предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя.

Описание аналогов, отвечающих вышеперечисленным критериям и выбранных на основании анализа рынка продаж земельных участков, представлено ниже.

По результатам переговоров с собственниками земельных участков и представителями собственников была получена уточняющая информация об объектах-аналогах.

По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка. Рыночная стоимость земельного участка может быть определена как среднее значение или как средневзвешенное значение. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников: риэлторских компаний города Владимира, размещенные на официальных сайтах сети Интернет – www.avito.ru, www.cian.ru, www.vladis.ru). При этом оценщик справедливо сделал вывод о том, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи.

Описание объектов-аналогов, отобранных для расчета рыночной стоимости земельного участка Таблица 1

Параметр аналога	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Александровский р-он, СНТ Энергетик 2	Александровский р-он, ДПК Светлый	Александровский р-он, СНТ Энергетик-2	Александровский р-он, ДПК Светлый
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	хорошее, возможен круглогодичный подъезд	хорошее, возможен круглогодичный подъезд	хорошее, возможен круглогодичный подъезд	хорошее, возможен круглогодичный подъезд
Площадь земельного участка, кв.м.	959	900	850	900
Категория земель	Земли с/хоз назначения, для дачного строит-ва	Земли с/хоз назначения, для дачного строит-ва	Земли с/хоз назначения, для дачного строит-ва	Земли с/хоз назначения, для дачного строит-ва
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Рельеф участка	Рельеф ровный без перепадов высот	Рельеф ровный без перепадов высот	Рельеф ровный без перепадов высот	Рельеф ровный без перепадов высот
Наличие улучшений на земельном участке	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
Наличие инженерных сетей: электричество, газ, вода	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество
Дата предложения	декабрь 2023	декабрь 2023	декабрь 2023	декабрь 2023
Источник информации		https://www.avito.ru/aleksandrov/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._snt_dnp_2635207954	https://www.avito.ru/aleksandrov/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot._snt_dnp_2161328483	https://www.avito.ru/aleksandrov/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._snt_dnp_3029509957
		7 916 660-72-18	7 915 034-07-91	7 916 021-24-03
Цена предложения объекта (для земельных участков на праве собственности НДС не облагается), руб.	Искомая величина	350 000	450 000	450 000
Цена предложения объекта (для земельных участков на праве собственности НДС не облагается), руб./кв.м.	Искомая величина	388,9	529,4	500,0

Обоснование применяемых корректировок

- **Корректировка на возможность торга.** В открытых источниках публикуются только данные о цене

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8% 16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5% 14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5% 20,4%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	5,3% 14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6% 12,9%

предложения, которая, как правило, отражает верхний предел стоимости объекта. При продаже объекта имущества (недвижимости, оборудования и т.д.) покупатель и продавец всегда ведут переговоры о стоимости товара. При продаже продавец, как правило, немного завышает цену объекта, а покупатель стремится к понижению стоимости объекта. Значение корректировки на торг для земельных участков ИЖС принято на уровне 8,8%⁸. Принимаем коэффициент корректировки объектов-аналогов в размере 0,912.

- **Корректировка на объем реализуемых прав.** Можно утверждать, что при прочих равных условиях,

Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,89

цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком) объективно снижает

стоимость недвижимости, а, следовательно, и цену продаж. Оцениваемый ЗУ и все объекты-аналоги принадлежат владельцам на праве собственности. Корректировка не требуется⁹.

- **Корректировка на условие финансирования** при приобретении недвижимости. Сделки купли - продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости; 3) финансирование сделки купли - продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Предполагается, что все сделки совершаются по первому варианту, корректировка не применяется.

- **Корректировка на дату реализации.** Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью корректировки. Основным индикатором рынка недвижимости является динамика изменения цен на недвижимость в рамках одного и того же сегмента рынка, которая отражается либо в процентах от предыдущего уровня цен, либо с помощью ценовых индексов. Все объекты-аналоги актуальны на дату оценки, поэтому корректировка по данному фактору не производится.

- **Корректировка на местоположение.** Оцениваемый земельный участок и объекты аналоги расположены в «прочих» населенных пунктах Юрьев-Польского района и не отличаются по данному параметру. Корректировка не требуется.

- **Корректировка на ограничения** (ограничения в использовании, обременении). Установленные в отношении земельного участка обременения и ограничения, как правило, затрудняют использование участка и приводят к снижению его стоимости. Ограничений в использовании и распоряжении объекта оценки и объектов-аналогов не обнаружено. Корректировка не применяется.

- **Корректировка на условия продажи** (чистота сделки). Предполагается, что все сделки совершаются в рыночных условиях, нетипичные мотивации продажи аналогов не выявлены, корректировка не применяется.

- **Корректировка на категорию земель и разрешенное использование.** Проведенный анализ рынка показал, что объекты-аналоги, так же как и объект оценки, относятся к одному сегменту рынка земельных участков – земли населенных пунктов, под ИЖС. По данному признаку корректировка объектов-аналогов не производится.

- **Корректировка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций.** Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние оснащенности участка инженерными сетями электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения на стоимость объекта.

⁸ «Справочник оценщика недвижимости-2022» под редакцией Л.А.Лейфера 2022г., ЗУ часть 2 – стр.269

⁹ «Справочник оценщика недвижимости-2022» под редакцией Л.А.Лейфера 2022г., ЗУ часть 2 – стр.83

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,11	1,27
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,10	1,26
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,10	1,25

У оцениваемого земельного участка и у всех аналогов есть доступ к электричеству и газу. Корректировка не требуется, т.к. оценщик принимает участок, как условно свободный от коммуникаций.

- Корректировка на масштаб участка.

Фактор масштаба учитывает, что объекты меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Размер корректировки на различие в площади взят из «Справочника оценщика недвижимости-2022г.», под.ред. Лейфер Л.А., 3У часть 2, стр.133. Расчет произведен на основе зависимости удельной цены от площади объекта, выраженной формулой $Y=1,35 \cdot X^{-0,19}$

Корректировка на площадь				
$Y=1,35 \cdot X^{-0,19}$	ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	959,0	900,0	850,0	900,0
Значение по формуле	0,3663	0,3707	0,3748	0,3707
Значение корректировки:		0,9880	0,9773	0,9880

Расчет стоимости оцениваемого объекта после внесения всех необходимых корректировок осуществлялся с использованием средневзвешенных значений скорректированных цен аналогов. Весовые коэффициенты рассчитаны математическим способом. Для этого 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:

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

где K – искомый весовой коэффициент;

$S_{1..n}$ - 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; n –номер аналога

Результаты корректировки цен объектов-аналогов приведены в таблице ниже:

Как видно из проведенных расчетов, скорректированные цены аналогов колеблются в диапазоне от 347 рублей за 1м² до 368 рублей за 1м². Для обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов была проведена статистическая обработка путем расчета среднеквадратичного отклонения и коэффициента вариации выборки. Значение среднеквадратичного отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений скорректированных цен аналогов.

Показатели	Земельный участок № 1	Земельный участок № 2	Земельный участок № 3
Цена продажи, руб.	350 000	450 000	450 000
Площадь участка, кв.м	900	850	900
Цена предложения за 1 кв.м	388,9	529,4	500,0
<i>Корректировка на возможность торга</i>	0,912	0,912	0,912
Скорректированная стоимость, руб.	355	483	456
<i>Корректировка на объем реализуемых прав</i>	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	355	483	456
<i>Корректировка на условия финансирования</i>	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	355	483	456
<i>Корректировка на дату реализации</i>	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	355	483	456
<i>Корректировка на местоположение</i>	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	355	483	456
<i>Корректировка на ограничения</i>	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	355	483	456
<i>Корректировка на условия продажи</i>	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	355	483	456
<i>Корректировка на разрешенное использование</i>	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	355	483	456
<i>Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций</i>	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	355	483	456
<i>Корректировка на площадь участка</i>	0,9880	0,9773	0,9880
Скорректированная стоимость, руб.	350	472	451
Модуль суммарной корректировки аналога $S_{1...n}$, %	0,100	0,111	0,100
$1/(S_{1...n} + 1)$	0,9091	0,9004	0,9091
Сумма $(S_{1...n} + 1)$ всех аналогов	2,7186		
Вес аналога K	0,3344	0,3312	0,3344
Скорректированная цена руб./кв.м.	117,18	156,28	150,66
Согласованная цена, руб./кв.м.	424,12		
Площадь объекта оценки, кв.м.	959		
Доля участка, подлежащая оценке	1,00		
Стоимость объекта оценки, руб.	407 000		

Как видно из проведенных расчетов, скорректированные цены аналогов колеблются в диапазоне от 350 рублей за 1м² до 472 рублей за 1м². Для обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов была проведена статистическая обработка путем расчета среднеквадратичного отклонения и коэффициента вариации выборки. Значение среднеквадратичного отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений скорректированных цен аналогов.

Коэффициент вариации - наиболее универсальный показатель, отражающий степень разработанности значений независимо от их масштаба и единиц измерения. Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выровненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то

это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений¹⁰.

Формула для расчета коэффициента вариации имеет вид:

$$V = \frac{\sigma}{C} \quad \text{где}$$

σ - среднеквадратичное отклонение

C - среднеарифметическое значение ряда;

Для представленной выборки скорректированных цен объектов-аналогов коэффициент вариации составляет **12,48%**, что свидетельствует об однородности выборки

Формула для расчета среднеквадратичного отклонения имеет вид:

$$\sigma = \sqrt{\sum \frac{(C - C_i)^2}{N}}$$

где C - среднеарифметическое значение ряда;

C_i - i -тое значение ряда;

N - количество членов ряда.

Таким образом, рыночная стоимость права собственности земельного участка, входящего в состав объекта оценки составляет:

Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость земельного участка, руб.
- земельный участок площадью 959 м ²	407 000

Определение рыночной стоимости домовладения (земельный участок и жилой дом)

Обоснование выбора аналогов

При проведении анализа рынка объекта, Оценщик использовал все доступные ему источники информации. Использовались источники информации, такие как объявления на интернет-порталах «Авито» (<http://www.avito.ru>), Циан (www.cian.ru) и др., а также по информации полученной от риэлтерских компаний АН Владис, (тел.: (4922) 44-44-11, <http://www.vladis.ru>) «Этажи», (<https://vladimir.etagi.com/>, тел.: (4922)46-11-22), а также другие доступные источники информации по продаже недвижимости и земельных участков).

Учитывалось, что зачастую при оформлении сделок купли-продажи, сторонами применяется различные «схемы оптимизации налогообложения» при которых суммы, обозначенные в договоре, не соответствуют реально выплачиваемым суммам. С другой стороны, конкурентность рынка объекта оценки не позволяет в случае публичной оферты в значительной степени искажать уровень предполагаемых цен, как в большую, так и в меньшую сторону. Отсюда следует, что данные по публичным предложениям о продаже, являются достаточно достоверными (часто более достоверными, чем данные из зарегистрированных договоров) и пригодными с учетом необходимых корректировок для расчетов. В этом случае информация о ценах предложений, может быть практически приравнена к данным о сделках, проведенных в сходных условиях.

Все объекты-аналоги находятся в зонах схожих с объектом оценки.

Все объекты-аналоги принадлежат продавцам на праве собственности.

Использование в расчетах именно этих объектов-аналогов объясняется тем, что они наиболее сопоставимы по своим экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом среди тех аналогов, которые доступны оценщику на дату оценки. Использование такой выборки достаточно для объективного и достоверного определения стоимости объекта оценки.

Характеристики объектов-аналогов:

¹⁰ Источник: Степанов В.Г. Статистика Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).

Информация об объектах-аналогах

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения за домовладение, руб.	искомая величина	1 750 000	1 450 000	1 450 000
Цена предложения, руб. / 1 кв.м.	искомая величина	25 000	19 836	23 770
Общая площадь жилого / хоз. строений, кв.м.	46,0 / 30,0	70,0	73,1	61,0
Имущественное право участок/улучшения	собственности/ собственность	собственности/ собственность	собственности/ собственность	собственности/ собственность
Наличие обременений, ограничений в использовании	нет	нет	нет	нет
Условия финансовых расчетов	за счет собственных средств покупателя	за счет собственных средств покупателя	за счет собственных средств покупателя	за счет собственных средств покупателя
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	купля-продажа	оферта	оферта	оферта
Дата предложения	декабрь 2023	декабрь 2023	декабрь 2023	декабрь 2023
Местоположение	Александровский р-он, СНТ Энергетик-2	Александровский р-он, СНТ Восход, 19	Александровский р-он, СНТ "Дружба"	Александровский р-он, СНТ «Лесной»
Площадь земельного участка, кв.м.	959	800	600	1300
Материал стен жилого / хоз. строений	деревянные	деревянные+сайдинг	деревянные+сайдинг	деревянные
Наличие типовых хозяйственных построек	есть	есть	есть	есть
Физическое состояние жилого / хоз. строений	удовлетворит. / удовлетворит.	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие ландшафтного дизайна	нет	нет	нет	нет
Наличие коммуникаций	Электричество, отопление - печное	Электричество, отопление - печное	Электричество, отопление - печное	Электричество, отопление - печное
Уровень и состояние отделки	Жилого строения - «простая, удовлетворительное»; хоз. строения - без отделки	«простая, удовлетворительное»	«простая, удовлетворительное»	«простая, удовлетворительное»
Источник информации		https://www.avito.ru/aleksandrov/doma_dachi_kotte_dzhi/dacha_70_m_na_uchastke_8_sot_3476250210	https://www.avito.ru/aleksandrov/doma_dachi_kotte_dzhi/dacha_731_m_na_uchastke_6_sot_3348306903	https://www.avito.ru/aleksandrov/doma_dachi_kotte_dzhi/dacha_61_m_na_uchastke_13_sot_3439390581
		7 985 880-37-67	7 985 882-62-89	8-919-020-84-07

Все дополнительные сведения получены Оценщиком при проведении телефонных переговоров с продавцами.

Порядок корректировок цен продажи аналогов объекта оценки:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;

2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;

3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;

4. оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;

5. экспертным обоснованным определением корректировок цен аналогов.

По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка. Рыночная стоимость земельного участка может быть определена как среднее значение или как средневзвешенное значение. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников: риэлторских компаний, размещенные на официальных сайтах сети Интернет – www.izrukvruki.ru www.ricregion.com.ru <http://www.stroygrad.ru> <http://www.vladis33.ru/> <http://www.cian33.ru/>). При этом оценщик справедливо сделал вывод о том, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи.

Обоснование применяемых корректировок

- Определение стоимости 1 кв.м. домов объектов-аналогов без учета стоимости земельных участков.

Корректировка на площадь участка				
$Y=1,35 \cdot X^{-0,19}$	ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	959,0	800,0	600,0	1 300,0
Значение по формуле	0,3663	0,3791	0,4004	0,3457
Значение корректировки:		0,9661	0,9148	1,0595
Обратное значение 1/...		1,0350	1,0932	0,9438

Площадь земельного участка объекта оценки составляет 959 кв.м, у аналогов 1, 2 и 3 – 800, 600 и 1300 соответственно. Стоимость 1 кв.м. участка у объекта оценки определена в размере 424,12 руб. Скорректируем эту стоимость в зависимости

от площади участков аналогов и, умножив на площадь участков аналогов, получим их стоимость. Далее вычитаем из цены предложения аналога рассчитанную стоимость земельного участка и получаем стоимость предложения жилого дома аналога без учета стоимости участка.

- **Переданные права собственности на недвижимость.** Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. Жилой дом у объекта оценки и у всех аналогов принадлежит на праве собственности, корректировка не требуется.

- **Обременения (ограничения в использовании).** Установленные в отношении объекта недвижимости обременения и ограничения, как правило, затрудняют его использование и распоряжение и приводят к

снижению стоимости. Ограничений в использовании объекта оценки и объектов-аналогов не выявлено, корректировка не применяется.

- **Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости.** Сделки купли - продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости; 3) финансирование сделки купли - продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Предполагается, что все сделки совершаются по первому варианту, корректировка не применяется.

- **Условия продажи (чистота сделки).** Для целей настоящего отчета предполагается, что все сделки совершаются в рыночных условиях, нетипичные мотивации продажи аналогов не выявлены, корректировка не применяется.

- **Корректировка на возможность торга.** В открытых источниках публикуются только данные о цене

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 108

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,5%	8,5%	10,5%
2. Дома	8,3%	7,2%	9,3%
3. Таунхаусы	8,4%	7,2%	9,6%
4. Коттеджи	8,8%	7,8%	9,8%

предложения, которая, как правило, отражает верхний предел стоимости объекта. При продаже объекта недвижимости (оборудования и т.д.) покупатель и продавец всегда ведут переговоры о стоимости товара. При продаже продавец, как правило, немного завышает цену объекта, а покупатель стремится к понижению стоимости объекта. Значение корректировки на «торг» взято из Справочника оценщика недвижимости¹¹, и принято на

уровне 9,5%. Принимаем коэффициент корректировки объектов-аналогов в размере 0,905.

- **Дата предложения.** Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Даты предложения объектов аналогов не отличаются от даты оценки. Учитывая тот факт, что типичный срок экспозиции для подобных объектов находится в диапазоне 2-6 месяцев, корректировка на время продажи не производится.

- **Корректировка на местоположение.**

Таблица 8

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району (облцентру)	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи 2. Дома			
Областной центр	1,00	1,00	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 с сельско-хозяйственными районами	0,64	0,60	0,68
Прочие населенные пункты	0,54	0,49	0,58

Объект оценки и все объекты аналоги расположены в СНТ рядом с г.Александров. Корректировка не требуется¹².

- **Корректировка на материал стен** – учитывает, различие в материале стен строения. У объекта оценки и аналога 3 фасад окрашен, а у аналогов 1 и 2 фасады облицованы сайдингом. Корректировка для аналогов 1 и 2 составит 0,952 (1/1,05).

№	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	1,10	1,14	1,12

¹¹ «Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилые дома» Под редакцией Л.А.Лейфера, Н.Новгород, 2022г. – стр.210

¹² «Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилые дома» Под редакцией Л.А.Лейфера, Н.Новгород, 2022г. – стр.84

- Корректировка на наличие типовых хозяйственных построек

Таблица 48

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж и т.д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозяйственных построек	1,16	1,09 - 1,23

Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хоз. постройки (сарай, баня, склад инвентаря и т.д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хоз. построек, находится в диапазоне от 1,09 до 1,23¹³. У объекта оценки и у всех аналогов на участке есть типичные хоз. строения. Корректировка не требуется.

- Корректировка на физическое состояние дома. Состояние объекта оценки –**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 60

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи Отношение удельной цены жилого дома в хорошем состоянии к удельной цене такого же дома в удовлетворительном состоянии	1,19	1,11 - 1,28

удовлетворительное, а все аналоги находятся в хорошем состоянии, корректировка для всех аналогов составит 0,8403 (1/1,19)¹⁴.

- Корректировка на наличие ландшафтного дизайна.

Таблица 45

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи Отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке, к цене такого же дома с неоформленным участком	1,14	1,09 - 1,19

Отношение удельной цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке, к цене такого же дома с неоформленным участком находится в диапазоне от 1,09 до 1,19. У объекта оценки и всех аналогов на участке нет ландшафтного дизайна. Корректировка не требуется¹⁵.

- Корректировка на наличие коммуникаций. Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние наличие коммуникаций, разведенных по дому на стоимость объект оценки. Корректировка на газ 1,17¹⁶, на водоснабжение 0,89¹⁷, отопление – 0,95¹⁸, на канализацию – 0,89¹⁹, разводка коммуникаций – 0,85²⁰. У объекта оценки и у всех аналогов есть электричество и отопление печное. Корректировка не требуется.

Таблица 84

Канализация		аналог		
		без канализации	канализация в виде септика	центральная канализация
объект оценки	без канализации	1,00	0,89	0,80
	канализация в виде септика	1,12	1,00	0,90
	центральная канализация	1,24	1,11	1,00

Таблица 80

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		без водоснабжения	аналог автономное водоснабжение	центральное водоснабжение
объект оценки	без водоснабжения	1,00	0,89	0,84
	автономное водоснабжение	1,12	1,00	0,94
	центральное водоснабжение	1,19	1,06	1,00

Таблица 71

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи Отношение цены жилого дома с невыполненной разводкой всех коммуникаций (при подведенных коммуникациях на земельный участок), к цене такого же дома с выполненной разводкой коммуникаций	0,85	0,79 - 0,90
Отношение цены жилого дома с невыполненной разводкой всех коммуникаций (при подведенных коммуникациях на земельный участок), к цене такого же дома с выполненной разводкой электричества	0,89	0,84 - 0,94

Таблица 76

Отопление		аналог				
		без отопления	печное	электрическое	газовое	центральное
объект оценки	без отопления	1,00	0,95	0,84	0,80	0,77
	печное	1,05	1,00	0,89	0,84	0,81
	электрическое	1,19	1,13	1,00	0,95	0,92
	газовое	1,25	1,19	1,05	1,00	0,97
	центральное	1,29	1,23	1,09	1,03	1,00

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи Отношение цены жилого дома с центральным газоснабжением к цене такого же дома без газоснабжения	1,17	1,12 - 1,21

¹³ «Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилые дома» Под редакцией Л.А.Лейфера, Н.Новгород, 2022г. – стр.142

¹⁴ «Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилые дома» Под редакцией Л.А.Лейфера, Н.Новгород, 2022г. – стр.157

¹⁵ «Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилые дома» Под редакцией Л.А.Лейфера, Н.Новгород, 2022г. – стр.138

¹⁶ «Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилые дома» Под редакцией Л.А.Лейфера, Н.Новгород, 2022г. – стр.188

¹⁷ «Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилые дома» Под редакцией Л.А.Лейфера, Н.Новгород, 2022г. – стр.184

¹⁸ «Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилые дома» Под редакцией Л.А.Лейфера, Н.Новгород, 2022г. – стр.181

¹⁹ «Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилые дома» Под редакцией Л.А.Лейфера, Н.Новгород, 2022г. – стр.187

²⁰ «Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилые дома» Под редакцией Л.А.Лейфера, Н.Новгород, 2022г. – стр.177

- Корректировка на масштаб.

Фактор масштаба учитывает, что объекты меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Размер корректировки на различие в площади взят из «Справочника оценщика недвижимости-2021. Жилые дома», под.ред. Лейфер Л.А., 2021г., стр.124. Расчет произведен на основе зависимости удельной цены от площади объекта, выраженной формулой $Y=1,651 \cdot X^{-0,141}$

Корректировка на площадь дома				
$Y=1,651 \cdot X^{-0,141}$	ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	46,0	70,0	73,1	61,0
Значение по формуле	1,0671	1,0172	1,0122	1,0333
Значение корректировки:	1,0490	1,0542	1,0327	

- Корректировка на уровень и состояние внутренней отделки.

Качество используемых материалов и качественно проведенные работы внутри помещения оказывают существенное влияние на стоимость объекта недвижимости. Для определения уровня отделки объекта оценки и объектов-аналогов Оценщик использовал таблицу, приведенную ниже.

Описание уровней отделки, вариантов состояния и размеры корректировок

Аналог/Объект	Без отделки	Под чистовую отделку	Простая (обычная) отделка, плохое состояние	Простая (обычная) отделка, удовл.сост.	Простая (обычная) отделка, хорош.сост.	Простая (обычная) отделка, отлич.сост.	Улучшенная отделка, плохое сост.	Улучшенная отделка, удовл.сост.	Улучшенная отделка, хорош.сост.	Улучшенная отделка, отлич.сост.	Евроремонт, хорош.сост.	Эксклюзивный ремонт, хорош.сост.
Без отделки	от 0	от -7500	от -5000	от -7500	от -10000	от -12500	от -12500	от -15000	от -17500	от -20000	от -30000	от -45000
Под чистовую отделку	от 7500	от 0	от 2500	от 0	от -2500	от -5000	от -5000	от -7500	от -10000	от -12500	от -22500	от -37500
Простая (обычная) отделка, плохое состояние	от 5000	от -2500	от 0	от -2500	от -5000	от -7500	от -7500	от -10000	от -12500	от -15000	от -25000	от -40000
Простая (обычная) отделка, удовл.сост.	от 7500	от 0	от 2500	от 0	от -2500	от -5000	от -5000	от -7500	от -10000	от -12500	от -22500	от -37500
Простая (обычная) отделка, хорош.сост.	от 10000	от 2500	от 5000	от 2500	от 0	от -2500	от -2500	от -5000	от -7500	от -10000	от -20000	от -35000
Простая (обычная) отделка, отлич.сост.	от 12500	от 5000	от 7500	от 5000	от 2500	от 0	от 0	от -2500	от -5000	от -7500	от -17500	от -32500
Улучшенная отделка, плохое сост.	от 12500	от 5000	от 7500	от 5000	от 2500	от 0	от 0	от -2500	от -5000	от -7500	от -17500	от -32500
Улучшенная отделка, удовл.сост.	от 15000	от 7500	от 10000	от 7500	от 5000	от 2500	от 2500	от 0	от -2500	от -5000	от -15000	от -30000
Улучшенная отделка, хорош.сост.	от 17500	от 10000	от 12500	от 10000	от 7500	от 5000	от 5000	от 2500	от 0	от -2500	от -12500	от -27500
Улучшенная отделка, отлич.сост.	от 20000	от 12500	от 15000	от 12500	от 10000	от 7500	от 7500	от 5000	от 2500	от 0	от -10000	от -25000
Евроремонт, хорош.сост.	от 30000	от 22500	от 25000	от 22500	от 20000	от 17500	от 17500	от 15000	от 12500	от 10000	от 0	от -15000
Эксклюзивный ремонт, хорош.сост.	от 45000	от 37500	от 40000	от 37500	от 35000	от 32500	от 32500	от 30000	от 27500	от 25000	от 15000	от 0

Описание ремонтных работ

Без отделки. Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуется еще выровнять. Стены и потолки требуют

подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам.

Под чистовую отделку. Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами.

Простая (обычная) отделка, плохое состояние. Простая отделка квартиры подразумевает простоту материалов, её дешевизну и малый объем работ. Плохое состояние предполагает большой срок эксплуатации, требуется ремонт.

Простая (обычная) отделка, удовл.сост. Простая отделка квартиры подразумевает простоту материалов, её дешевизну и малый объем работ. Удовлетворительное состояние предполагает продолжительный срок эксплуатации и видимые значительные дефекты отделки.

Простая (обычная) отделка, хорош.сост. Простая отделка квартиры подразумевает простоту материалов, её дешевизну и малый объем работ. Хорошее состояние предполагает малый срок эксплуатации и незначительные дефекты отделки.

Простая (обычная) отделка, отлич.сост. Простая отделка квартиры подразумевает простоту материалов, её дешевизну и малый объем работ. Отличное состояние подразумевает состояние сразу после ремонта.

Улучшенная отделка, плохое сост. Улучшенная отделка квартиры подразумевает более сложные и дорогие материал, объем работ повышенный. Плохое состояние предполагает большой срок эксплуатации, требуется ремонт.

Улучшенная отделка, удовл.сост. Улучшенная отделка квартиры подразумевает более сложные и дорогие материал, объем работ повышенный. Удовлетворительное состояние предполагает продолжительный срок эксплуатации и видимые значительные дефекты отделки.

Улучшенная отделка, хорош.сост. Улучшенная отделка квартиры подразумевает более сложные и дорогие материал, объем работ повышенный. Хорошее состояние предполагает малый срок эксплуатации и незначительные дефекты отделки.

Улучшенная отделка, отлич.сост. Улучшенная отделка квартиры подразумевает более сложные и дорогие материал, объем работ повышенный. Отличное состояние подразумевает состояние сразу после ремонта.

Евроремонт, хорош.сост. При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 90 градусов, а плоскости должны быть идеально ровными. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров.

Эксклюзивный ремонт, хорош.сост. Эксклюзивный евроремонт - то же, что и "евроремонт", но большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки квартир используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись.

Оценщик определил следующее: уровень и состояние внутренней отделки у объекта оценки и у всех аналогов соответствует «простая, состояние удовлетворительное». В хозяйственном строении внутренняя отделка соответствует «без отделки». Корректировка для хоз.строения составит -7500 руб. на 1 кв.м. или коэффициент 0,5247 (1-(7500/15768,95).

Расчет стоимости оцениваемого объекта после внесения всех необходимых корректировок осуществлялся с использованием средневзвешенных значений скорректированных цен аналогов. Весовые коэффициенты рассчитаны математическим способом. Для этого 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:

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}, \text{ где } K - \text{искомый весовой коэффициент};$$

$S_{1..n}$ - 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; n –номер аналога

Результаты корректировки цен объектов-аналогов приведены в таблице ниже:

Характеристика сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	1 750 000	1 450 000	1 450 000
Площадь объектов-аналогов, кв.м.	70,0	73,1	61,0
Цена 1 кв.м.	25000,00	19835,84	23770,49
Площадь ЗУ аналогов, кв.м.	800	600	1 300
Цена 1 кв.м. ЗУ с учетом корректировки на площадь, руб./1кв.м.	438,99	463,65	400,30
Стоимость ЗУ аналогов, руб.	351 188	278 189	520 392
Стоимость аналога без учета ЗУ, руб.	1 398 812	1 171 811	929 608
Стоимость аналога без учета ЗУ, руб./1кв.м.	19 983,03	16 030,25	15 239,47
Корректировка на передаваемые права	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена руб.	19983,03	16030,25	15239,47
Корректировка на ограничения	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена руб.	19983,03	16030,25	15239,47
Корректировка на условия финансирования	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена руб.	19983,03	16030,25	15239,47
Корректировка на условия продажи (чистота сделки)	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена руб.	19983,03	16030,25	15239,47
Корректировка на возможность торга	0,905	0,905	0,905
Скорректированная цена руб.	18084,64	14507,38	13791,72
Корректировка на дату предложения	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена руб.	18084,64	14507,38	13791,72
Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена руб.	18084,64	14507,38	13791,72
Корректировка на материал стен	0,952	0,952	1,000
Скорректированная цена руб.	17216,58	13811,02	13791,72
Корректировка на наличие типовых хозяйственных построек	1,0000	1,000	1,00
Скорректированная цена руб.	17216,58	13811,02	13791,72
Корректировка на физическое состояние дома	0,8403	0,8403	0,8403
Скорректированная цена руб.	14467,09	11605,40	11589,18
Корректировка на наличие необходимых коммуникаций	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена руб.	14467,09	11605,40	11589,18
Корректировка на уровень и состояние внут.отделки	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена руб.	14467,09	11605,40	11589,18
Корректировка на масштаб	1,0490	1,0542	1,0327
Скорректированная цена руб.	15176,37	12234,67	11968,12

Модуль суммарной корректировки аналога $S_{1...n}$, %	0,35	0,36	0,29
$1/ (S_{1...n} + 1)$	0,7398	0,7370	0,7768
Сумма $(S_{1...n} + 1)$ всех аналогов	2,253517		
Вес аналога K	0,3283	0,3270	0,3447
Скорректированная цена руб./кв.м.	4982,16	4001,07	4125,27
Согласованная цена для жилого строения, руб./кв.м.	13 108,51		
Согласованная цена для хозяйственного строения с коэффициентом 0,5247 , руб./кв.м.	6 878,04		
Площадь жилого строения/хоз.строения, кв.м.	46,0		30,0
Стоимость жилого/хоз.строения без учета стоимости ЗУ, руб.	603 000		206 000
Стоимость ЗУ, руб.	407 000		
Стоимость объектов с учетом стоимости ЗУ, руб.	1 216 000		

Как видно из проведенных расчетов, скорректированные цены аналогов колеблются в диапазоне от 11968 рублей за 1м² до 15176 рублей за 1м². Для обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов была проведена статистическая обработка путем расчета среднеквадратичного отклонения и коэффициента вариации выборки. Значение среднеквадратичного отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений скорректированных цен аналогов.

Формула для расчета среднеквадратичного отклонения имеет вид:

$$\sigma = \sqrt{\sum \frac{(C - C_i)^2}{N}} \quad (2), \text{ где } C - \text{среднеарифметическое значение ряда; } C_i - i\text{-тое значение ряда;}$$

N - количество членов ряда.

Коэффициент вариации - наиболее универсальный показатель, отражающий степень разработанности значений независимо от их масштаба и единиц измерения. Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выровненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений²¹.

Формула для расчета коэффициента вариации имеет вид:

$$V = \frac{\sigma}{C}, \text{ где } \sigma - \text{среднеквадратичное отклонение; } C - \text{среднеарифметическое значение ряда;}$$

Для представленной выборки скорректированных цен объектов-аналогов коэффициент вариации составляет **11,09%**, что свидетельствует об однородности выборки.

Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость домовладения, представленного к оценке, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 19.12.2023 г составляет:

Итоговое значение рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода с учетом округлений составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Домовладение (земельный участок, жилое строение, хозяйственное строение), в том числе:	1 216 000
- земельный участок, площадью 959 м ²	407 000
- жилое строение, общей площадью 46,0 м ²	603 000
- хозяйственное строение, общей площадью 30,0 м ²	206 000

²¹ Источник: Степанов В.Г. Статистика Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).
Отчет № 264/12/2023-Д

8. Согласование результатов оценки и итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки

Завершающим этапом оценки является согласование результатов, полученных различными методами в рамках использованных подходов. Цель такого согласования - получение окончательной итоговой величины стоимости.

Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. На идеальном (открытом и конкурентном) рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости. Однако большинство рынков являются несовершенными, предложение и спрос не находятся в равновесии.

Самым предпочтительным вариантом проведения процедуры согласования полученных результатов с целью получения итогового значения стоимости считается взвешенное усреднение. Оценщик взвешивает, в какой степени тот или иной подход соответствует цели оценки рассматриваемого объекта, подкреплены ли проведенные расчеты данными рынка, не противоречат ли они им, и при окончательном заключении в большей степени полагается на тот показатель стоимости, который получен на основе наиболее идеального со всех точек зрения подхода.

В рамках настоящего отчета рыночная стоимость домовладения (земельный участок и жилой дом) и отдельно земельного участка рассчитана с применением только одного подхода – сравнительного, поэтому процедура согласования не требуется.

9. ИТОВОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ

Принимая во внимание все допущения и ограничения, сделанные нами в процессе рыночной оценки объекта, мы получили следующий результат:

Рыночная стоимость Домовладения, состоящее из Земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общей площадью 959 кв.м., кадастровый номер: 33:01:001238:233 и расположенного на нем Жилого строения общей площадью 46,0 кв.м., кадастровый номер: 33:01:001238:617, Хозяйственного строения общей площадью 30,0 кв.м., кадастровый номер: 33:01:001238:625, находящихся по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, снт "Энергетик 2", уч. 233 по состоянию на 19.12.2023 года, составляет с учетом разумного округления:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Домовладение (земельный участок, жилое строение, хозяйственное строение), в том числе:	1 216 000
- земельный участок, площадью 959 м ²	407 000
- жилое строение, общей площадью 46,0 м ²	603 000
- хозяйственное строение, общей площадью 30,0 м ²	206 000

Оценщик

Директор ООО АН "Капитал"



Утюганов Ю.А.

Благин П.А.

10 Список используемых источников и исходной информации

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.) // Российская газета, № 237, 25.12.1993.
2. Полный Гражданский Кодекс РФ: М.: Справочно-правовая система КонсультантПлюс;
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции).
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (с изм. и доп.). Справочно-правовая система КонсультантПлюс;
5. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004г. № 190-ФЗ. Справочно-правовая система КонсультантПлюс;
6. ФСО I/2022, I/2022, I/2022, IV/2022, V/2022, VI/2022 - федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
7. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 7) «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611;
8. Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р «Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
9. "Оценочная деятельность. Правовые, теоретические и математические основы" Книга 1. под ред. Родина А.Ю., И.В. Косоруковой. Издательство Маркет ДС. 2008г.
10. "Оценочная деятельность. Оценка стоимости имущества" Книга 2. под ред. И.В. Косоруковой. Издательство Маркет ДС. 2009г.
11. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки» под редакцией Л.А.Лейфера, Н.Новгород, 2022г.
12. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилые дома» под редакцией Л.А.Лейфера, Н.Новгород, 2022г.
13. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. №568-р.
14. Оценка недвижимости: Учебник - Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2005. - 495 с.
15. Интернет сайты:
16. <http://www.economy.gov.ru/wps/portal>
17. http://www.gks.ru/bgd/free/b04_03 /IssWWW.exe/Stg/d02/286zen30.htm
18. http://www.cbr.ru/hd_base
19. <http://www.avo.ru/region/results>
20. <http://cian.ru>
21. <http://avlto.ru>

ПРИЛОЖЕНИЯ

Информация об объектах аналогах для земельного участка

Аналог 1 https://www.avito.ru/aleksandrov/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._snt_dnp_2635207954

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 9 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

350 000 ₽

38 889 ₽ за сотку

или [предложите свою цену](#)

8 916 660-72-18

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте?

Торг уместен?



Об участке

Площадь: 9 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Владимирская область, Александровский р-н, дачно-потребительский кооператив Светлый, ул. Ломоносова
Ярославское шоссе, 4 км

[Показать карту](#)

Описание

Продам участок в отличном месте. Свет, газ, вода уже по границе участка! Покупай строй и живи! У ДПК имеется официальный статус в администрации Александровского района. В данный момент внутри посёлковые дороги выполнены из гравия со всеми необходимыми этапами возведения дорог. В проекте ДПК сделать асфальт. К сожалению приходится продавать чтобы взять участок в другом месте.

№ 2635207954 · 28 ноября в 13:07 · 454 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 8,5 сот. (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)**450 000 ₽**52 941 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Об участке

Площадь: 8,5 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Владимирская область, Александровский р-н, СНТ Энергетик-2
Ярославское шоссе, 5 км[Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок в Александрове СНТ ЭНЕРГЕТИК-2, 4 км до центра города, 6,5 км до станции ж/д Александров, правильной прямоугольной формы, 8,5 соток по документам по факту 10, на заднем дворе лес, участок огорожен деревянным забором, ворота, калитка и одна сторона профиль металл, домик деревянный старый под снос (частично разобран), проезд круглый год дорогу чистят, счетчик на столбе, кабель подведен к домику, водоснабжение проходит по участку в летний период, на участке есть хоз. постройки (на фато), многие живут круглогодично, участок без борщевика! Собственник. Торг уместен реальному покупателю.

№ 2161328483 - 5 декабря в 11:23 - 2530 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

8 915 034-07-91

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

[Здравствуйте!](#)

Спросите у продавца

[Здравствуйте!](#)

Спросите у продавца

[Здравствуйте!](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

Спросите у продавца

[Здравствуйте!](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

Спросите у продавца

[Здравствуйте!](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

Спросите у продавца

[Здравствуйте!](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 9 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

450 000 ₽

50 000 ₽ за сотку



Об участке

Площадь: 9 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Владимирская область, Александровский р-н, муниципальное образование Андреевское, пос. Светлый, Полевая ул.
Ярославское шоссе, 4 км

[Показать карту](#)

Описание

Арт. 46007448

Предлагаю в покупку!

Ровный участок, прямоугольной формы, сухой, солнечный.

Находится в тихом живописном месте в ДПК Светлый.

Круглогодичный подъезд.

Прямое сообщение с г. Москва, 1,5-2 часа на электричке от г. Александров.

Ярославское направление, 100 км от МКАД.

№ 3029509957 · 12 декабря в 12:19 · 185 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

8 916 021-24-03

[Написать сообщение](#)

★ Онлайн

Спросите у продавца

[Здравствуйте!](#)

Спросите у продавца

[Здравствуйте!](#)

Спросите у продавца

[Здравствуйте!](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

Спросите у продавца

[Здравствуйте!](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

Спросите у продавца

[Здравствуйте!](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

Спросите у продавца

[Здравствуйте!](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

Спросите у продавца

Информация об объектах аналогах для жилого дома

Аналог 1 https://www.avito.ru/aleksandrov/doma_dachi_kottedzhi/dacha_70_m_na_uchastke_8_sot._3476250210

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

Дача 70 м² на участке 8 сот.

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

1 750 000 ₽ ▾

25 000 ₽ за м²

В ипотеку от 20 525 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 985 880-37-67

[Рассчитать ипотеку](#)

Самолёт Плюс Александров
Агентство

ЭМОЛЕТ
ПЛУС

[Реквизиты проверены](#)

Самолёт Плюс Александров
Агентство

ЭМОЛЕТ
ПЛУС

[Реквизиты проверены](#)

Самолёт Плюс Александров
Агентство

ЭМОЛЕТ
ПЛУС

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Соколова Надежда

Самолёт Плюс Александров
Агентство

ЭМОЛЕТ
ПЛУС

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Соколова Надежда

Самолёт Плюс Александров
Агентство

ЭМОЛЕТ
ПЛУС

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Соколова Надежда

Самолёт Плюс Александров
Агентство

ЭМОЛЕТ
ПЛУС

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

О даче

Количество комнат: 2

Площадь дома: 70 м²

Площадь участка: 8 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: садовое
некоммерческое товарищество (СНТ)

Материал стен: брус

Санузел: на улице

Ремонт: косметический

Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Владимирская область, Александровский р-н, муниципальное
образование Следневское, СНТ Восход, 19

Ярославское шоссе, 4 км

[Показать карту ▾](#)

Описание

Позвоните, рекомендуем не тянуть с просмотром.

Предлагаем Вашему вниманию уютную дачу из бруса, площадью 80 м2, расположенную на 8 сотках земли!

Находится в 100 км от МКАД по Ярославскому направлению, Владимирской области в тихом, спокойном СНТ "ВОСХОД"

Дом из бруса с утеплением, установлен на каменном фундаменте, свежая внешняя облицовка пластиковым сайдингом!

Описание:

На 1-ом этаже расположены 2 комнаты, кухня, веранда и два подсобных помещения

На 2-ом этаже, полностью открытое помещение, возможно установить перегородки и обустроить дополнительные комнаты

Мебель остается в доме

Коммуникации: свет, вода скважина (17 м), в дом не заведена, отопления нет туалет под домом, в подвальном помещении

Участок ухоженный с множеством различных кустарников и деревьев (яблоня, слива, малина, смородина, виноград) Также имеется теплица и хозблок!!!

Рядом с СНТ находится лес, с грибами и ягодами, а также пруд

Инфраструктура:

До г. Александров, с развитой инфраструктурой 1 км, ходит общественный транспорт.

От ж/д вокзала прямое сообщение с г. Москва, до Ярославского вокзала!!!

Гарантия юридической чистоты сделки от компании .

Звоните. Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас.

Рады будем ответить на все ваши вопросы .

Лот №546966

№ 3476250210 · 5 декабря в 16:11 · 495 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Самолёт Плюс Александров
Агентство



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Соколова Надежда

Самолёт Плюс Александров
Агентство



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Соколова Надежда

Самолёт Плюс Александров
Агентство



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Соколова Надежда

Самолёт Плюс Александров
Агентство



Реквизиты проверены

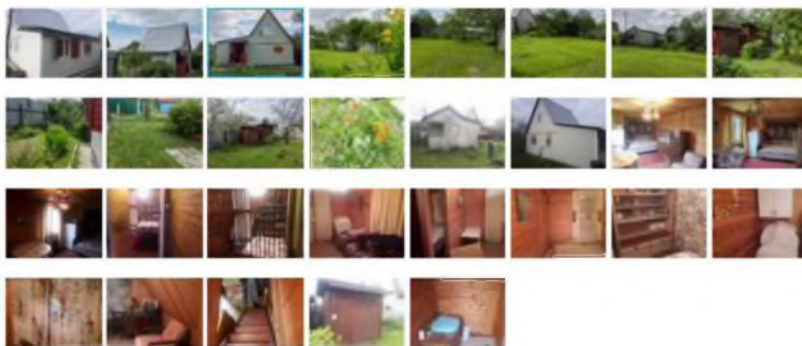
Подписаться на продавца

Контактное лицо

Самолёт Плюс Александров

[Главная](#) > [Недвижимость](#) > [Дома, дачи, коттеджи](#) > [Купить](#) > [Дачи](#)

Дача 73,1 м² на участке 6 сот.

[♥ Добавить в избранное](#)[≡ Сравнить](#)[📌 Добавить заметку](#)

О даче

Количество комнат: 1

Площадь дома: 73,1 м²

Площадь участка: 6 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: садовое
некоммерческое товарищество (СНТ)

Материал стен: брус

Ремонт: косметический

Расположение

Владимирская область, Александровский р-н, муниципальное
образование Александров, Александров, СНТ Дружба
Ярославское шоссе

[Показать карту](#)**1 450 000 Р** ▾19 836 Р за м²

В ипотеку от 17 006 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)**8 985 882-62-89**[Рассчитать ипотеку](#)**Самолёт Плюс Александров
Агентство****ЗМОЛЁТ
ПЛЮС**[Реквизиты проверены](#)**Самолёт Плюс Александров
Агентство****ЗМОЛЁТ
ПЛЮС**[Реквизиты проверены](#)**Самолёт Плюс Александров
Агентство****ЗМОЛЁТ
ПЛЮС**[Реквизиты проверены](#)[Подписаться на продавца](#)Контактное лицо
Соколова Надежда**Самолёт Плюс Александров
Агентство****ЗМОЛЁТ
ПЛЮС**[Реквизиты проверены](#)[Подписаться на продавца](#)Контактное лицо
Соколова Надежда**Самолёт Плюс Александров
Агентство****ЗМОЛЁТ
ПЛЮС**[Реквизиты проверены](#)[Подписаться на продавца](#)Контактное лицо
Соколова Надежда**Самолёт Плюс Александров
Агентство****ЗМОЛЁТ
ПЛЮС**

Описание

Скоординируем время просмотра.

Предлагаем Вашему вниманию, замечательный, уютный дом 73.1 м2, 2000 года постройки, на ухоженном участке 6 соток, в СНТ "Дружба", Владимирской области, в непосредственной близости от г. Александров! В тихом, уютном месте, окруженном лесным массивом, а также красивым озером!

Построен из бруса, на ленточном фундаменте, залита отмостка, отделка фасада сайдингом, произведена в 2017 году!

1-й этаж 6Х8 с кухней и террасой, 2-й этаж с верандой 5Х6

Дом обработан антисептиком, кровлю укрепляли в 2023 г, оцинкованным железом!

КОММУНИКАЦИИ: электричество заведено в дом, скважина на участке 25 м (вода питьевая), туалет на участке, сарайчик для хозяйственного инвентаря, душ с баком для воды и колонкой (топится дровами)

Участок красивый, ухоженный! Растут плодовые деревья и кустарники, а также различные цветы!

По периметру участок огорожен: 1 сторона деревянный, с 3-х сторон оцинкованное железо

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ: г. Александров в шаговой доступности,

а также рядом автобусная остановка, с прямым сообщением до Ярославского вокзала г. Москва!

ж/д станция около 1,5 км пешком

Гарантия юридической чистоты сделки от компании.

Звоните. Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас.

Рады будем ответить на все ваши вопросы.

Лот №501604

№ 3348306903 · 5 декабря в 18:11 · 1094 просмотра (+5 сегодня)

Пожаловаться

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Соколова Надежда

Самолёт Плюс Александров
Агентство

ИМОЛЕТ
Плюс

Рекапозиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Соколова Надежда

Самолёт Плюс Александров
Агентство

ИМОЛЕТ
Плюс

Рекапозиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Соколова Надежда

Самолёт Плюс Александров
Агентство

ИМОЛЕТ
Плюс

Рекапозиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Соколова Надежда

Самолёт Плюс Александров
Агентство

ИМОЛЕТ
Плюс

Контактное лицо
Соколова Надежда

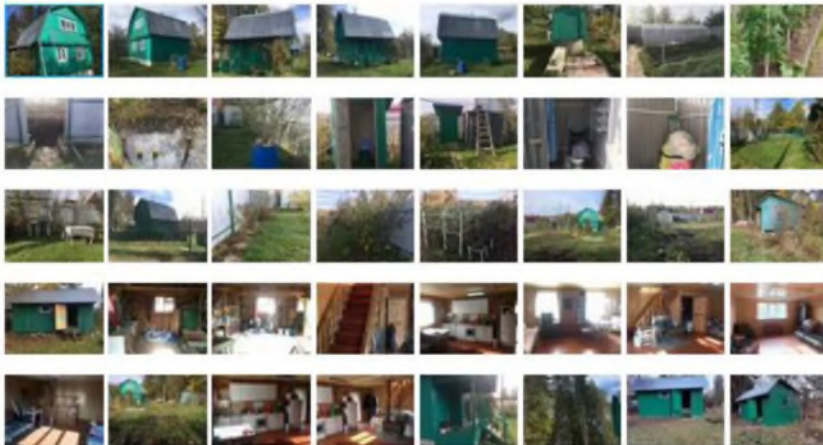
Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дачи

Дача 61 м² на участке 13 сот.

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



О даче

Количество комнат: 2

Площадь дома: 61 м²

Площадь участка: 13 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: садовое
некоммерческое товарищество (СНТ)

Год постройки: 1998

Материал стен: брус

Терраса или веранда: есть

Санузел: на улице

Коммуникации: электричество,
отопление

Ремонт: дизайнерский

Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение

Парковка: парковочное место

Транспортная доступность: остановка
общественного транспорта,
железнодорожная станцияИнфраструктура: магазин, аптека,
детский сад, школа**1 450 000 Р** ▾23 770 Р за м²

или предложите свою цену

В ипотеку от 17 006 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 919 020-84-07

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Рассчитать ипотеку

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Расположение

Владимирская область, Александровский р-н, муниципальное образование Александров, Александров, Советская пл.
Ярославское шоссе

[Показать карту](#)

1 450 000 Р

23 770 Р за м²
или [предложите свою цену](#)
В ипотеку от 17 006 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Описание

Продаю дачу в снт «Лесной» пгт. Балакирево, Александровский район, Владимирская область, от МКАД 120 км.

Дом на ленточном фундаменте из бруса 150*150, отапливается печкой, 2 этажный, внутренняя отделка - вагонка. Окна пластиковые. Забор по всему периметру металлический. Участок 13 соток, есть колодец с питьевой водой, скважина, пруд с рыбками.

На участке теплица, большой сарай, душ с подогревом, туалет.

Кусты смородины, жимолости, малина, клубника, фундук, боярышник, виноград, груши, яблони, сливы, вишни. Вокруг лес, тихое, спокойное место, грибы, ягоды. Соседи отличные! Подъезд круглогодичный. Рядом ж/д платформа и автобусная остановка.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья

1 450 000 Р

×

Первый взнос

290 000 Р

×

Срок ипотеки

20 лет

×

Одна заявка в несколько банков



Открытие

17%

17 006 Р

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь
с [условиями использования сервиса](#)

№ 3439390581 · 14 декабря в 11:54 · 1086 просмотров (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)

8 919 020-84-07

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Документы по объекту оценки


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Владимирской области

Дата выдачи: "05" декабря 2008 года

Документы-основания: • Декларация об объекте недвижимого имущества от 24.11.2008 •
Постановление Главы Александровского района Владимирской области от 14.11.2008 №3512

Субъект (субъекты) права: Афанасьева Елена Петровна, дата рождения 23.11.1962, место рождения: д. Серебрянка Кулебакского района Горьковской области, гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 17 07 № 827220, выдан 24.01.2008 МРО УФМС России по Владимирской области в г. Александрове, код подразделения 330-001; адрес постоянного места жительства: Россия, Владимирская область, г. Александров, ул. Коссович, д. 7, кв. 10

Вид права: Собственность

Объект права: Жилое строение, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 46 кв. м, адрес объекта: Владимирская область, р-н Александровский, СНТ "Энергетик-2", уч. № 233

Кадастровый (или условный) номер: 33-33-02/041/2008-651

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" декабря 2008 года сделана запись регистрации № 33-33-02/041/2008-651

ВЛАДИМИРСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор А.А. Кузнецова
М.П. (подпись)

33 АК 596772





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Владимирской области

Дата выдачи:

"05" декабря 2008 года

Документы-основания: • Постановление Главы Александровского района Владимирской области от 14.11.2008 №3512

Субъект (субъекты) права: Афанасьева Елена Петровна, дата рождения 23.11.1962, место рождения: д. Серебрянка Кулебакского района Горьковской области, гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 17 07 № 827220, выдан 24.01.2008 МРО УФМС России по Владимирской области в г. Александрове, код подразделения 330-001; адрес постоянного места жительства: Россия, Владимирская область, г. Александров, ул. Коссович, д. 7, кв. 10

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 959 кв. м, адрес объекта: Владимирская область; р-н Александровский, вблизи п. Маяк, СНТ "Энергетик-2", уч.№ 233

Кадастровый (или условный) номер: 33:01:00 12 38:0233

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" декабря 2008 года сделана запись регистрации № 33-33-02/041/2008-648

Регистратор

А.А. Кузнецова



33 АК

596774





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Владимирской области

Дата выдачи:

"05" декабря 2008 года

Документы-основания: • Декларация об объекте недвижимого имущества от 24.11.2008 •
Постановление Главы Александровского района Владимирской области от 14.11.2008 №3512

Субъект (субъекты) права: Афанасьева Елена Петровна, дата рождения 23.11.1962, место рождения: д. Серебрянка Кулебакского района Горьковской области, гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 17 07 № 827220, выдан 24.01.2008 МРО УФМС России по Владимирской области в г. Александрове, код подразделения 330-001; адрес постоянного места жительства: Россия, Владимирская область, г. Александров, ул. Коссович, д. 7, кв. 10

Вид права: Собственность

Объект права: Хозяйственное строение, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 30 кв. м, адрес объекта: Владимирская область, р-н Александровский, СНТ "Энергетик-2", уч. № 233

Кадастровый (или условный) номер: 33-33-02/041/2008-653

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" декабря 2008 года сделана запись регистрации № 33-33-02/041/2008-653

Регистратор

А.А. Кузнецова

М.П.



33 АК 596773

Документы Оценщика

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Утюганов
Юрий Александрович**

Паспорт выдан: Отделом внутренних дел Ленинского района
города Владимира

Зарегистрирован: г. Владимир, ул. 3-я Кольцевая, д. 16 кв.
98

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 0466
Дата выдачи: 20 февраля 2012 г.

Председатель Президиума
Саморегулируемой организации
НП «Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.

Деловой
Союз
Оценщиков

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

111396, г. Москва,
ул. Алексея Демого,
д. 186, стр. 1

тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-02-84

e-mail: info@dsogo.ru
web: www.dsogo.ru

Выписка № 800
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Дата выдачи: 20.02.2012 г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Утюганова Юрия Александровича о том, что он является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков», включен в реестр оценщиков «20» февраля 2012 г. за регистрационным № 0466.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»
И.А. Шевцова

Деловой
Союз
Оценщиков

ОГРН 1107799001310 ИНН 7702067937 КПП 770201001



ДОГОВОР (ПОЛИС) №28/134-2023/006
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Владимир,

15.02.2023 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Главного менеджера отдела корпоративных продаж Шибанова Андрея Викторовича, действующего на основании Доверенности № Ф9-01-06/16 от 16.08.2022, с одной стороны, и Утюганов Юрий Александрович, именуемый/именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 15.02.2023 (далее по тексту – Заявления») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непропорциональной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договором страхования лимита возмещения судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.

В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.

4. СТРАХОВАЯ СУММА

	Страховая сумма
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям;	3 000 000 (Три миллиона рублей) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреодолимой утраты и порчи имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки;	300 000 (Триста тысяч рублей) 00 копеек
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования;	300 000 (Триста тысяч рублей) 00 копеек
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом;	3 600 000 (Три миллиона шестьсот тысяч рублей) 00 копеек
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю, руб.:	3 000 000 (Три миллиона рублей) 00 копеек

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

Страховая премия по Договору страхования составляет: 3 370 (Три тысячи триста семьдесят рублей) 00 копеек

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов 20.02.2023 г. по 24.00 часа 19.02.2024 г.
7.2. Период страхования начинается в 00.00 часов дня, указанного в п.7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, и действует до 24.00 часов дня, указанного в п.7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полная), подлежит уплате:

единовременным платежом не позднее 02.03.2023г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлены в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате страховой премии в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если страховая премия оплачена за срок страхования, в течение которого страхования не действовало;

- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «15» февраля 2023 г.

(Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (бланк)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

о Возобновление договора №28/134-2022/003 от «10» февраля 2022 г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и предоставления отчетов по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгострах»

Адрес местонахождения: 140002, Московская область, Адрес регистрации по месту жительства:

г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3 600024, Российская Федерация, Владимирская обл.,

Подразделение: г. Владимир, ул. 3-я Конная, д. 16, кп. 98.

Филиал ПАО СК «Росгострах» во Владимирской области

Паспортные данные серия 1702 № 693790 выдан ОВД Ленинского района г. Владимира дата 12.08.2002

Банковские реквизиты: р/с № 4070181090000000000187 в "ПАО «РГС БАНК» г. Москва",

к/с 30101810945250000174 в Банк России,

ИНН 7707067683,

БИК 044525174

Главный менеджер отдела корпоративных продаж

(Шибанов А.В.)

МП

(Угитонов Ю.А.)

МП

На основании Доверенности № Ф9-01-06/16 от 16.08.2022

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) для корреспонденции: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Адрес Филиала ПАО СК «Росгострах» во Владимирской области для корреспонденции: 600020, г. Владимир, ул. Михайловская, д. 61

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)

Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам)

Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

66 лист(-ов)

дата 19.12.2023

подпись П.А. Благин

