

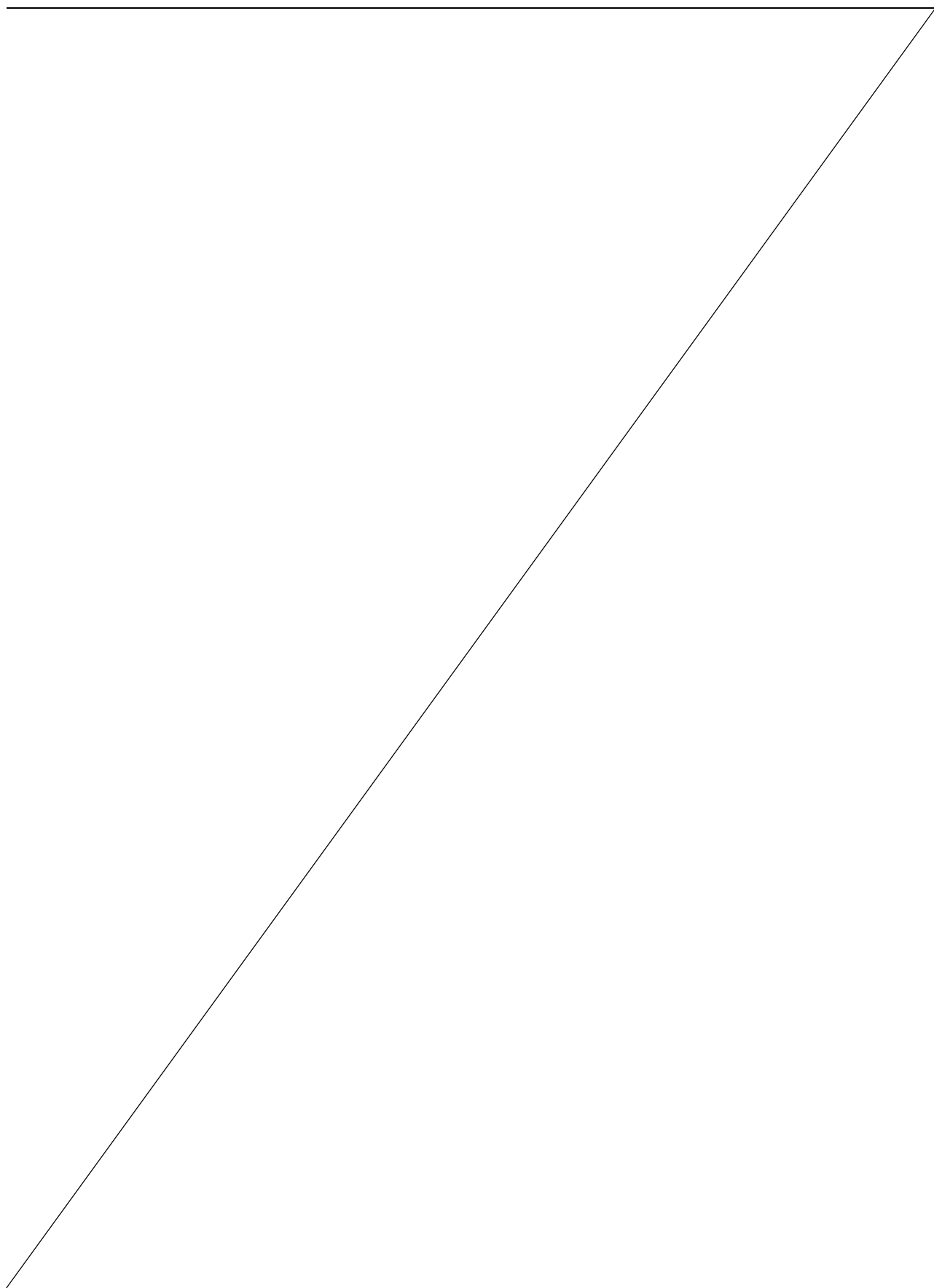


АРБИТРАЖНЫЙ  
УПРАВЛЯЮЩИЙ  
ТКАЧЁВ АРТЁМ СЕРГЕЕВИЧ

## ОТЧЕТ № 01/03/25

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Первомайская, 2 А

Дата составления отчета: 12 марта 2025 год



ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 01/03/25, дата составления отчета:

Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт		Улица, № дома, № корпуса (строения), №кв.	
	Республика Хакасия	Ширинский район	с. Туим		ул. Первомайская, 2 А	
Описание объекта оценки - 1-этажный жилой дом	Тип помещения	Количество комнат	Общая площадь, кв. м.		Жилая площадь, кв. м	Наличие неутвержденной перепланировки
	1-этажный жилой дом	1	80,3		40,2	Нет
	Тип/серия дома	Этажность	Год постройки		Год проведения капитального ремонта	Физический износ дома, %
		1	2000		Нет данных	%
Описание земельного участка	Категория земель	Площадь, Кв. м	Разрешенное использование	Наличие обременений	Характер обременений	Кадастровый номер
	Для размещения индивидуальной жилой застройки	825	данные отсутствуют	Да	Отсутствуют	19:11:040110:64
Цель оценки	определение рыночной стоимости имущества Для принятия управленческих решений					
Основание оценки	Решение АС Красноярского края от 05.12.2024 г. (резолютивная часть объявлена 05.12.2024) по делу № А33-29448/2024					
Даты	Осмotra объекта		Оценки		Составления отчета	
	12 марта 2025 г.		12 марта 2025 г.		12 марта 2025 г.	
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)			Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)
	Жилой дом – 2 473 000,00 Земельный участок – 337 000,00			нет		нет
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)			Ликвидационная стоимость (в рублях)		
	Жилой дом – 2 473 000,00 Земельный участок – 337 000,00			Жилой дом – 2 473 000,00 Земельный участок – 337 000,00		

## 1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Порядковый номер отчета	01/03/25
Дата составления отчета	12.03.2025

## 2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Решение АС Красноярского края от 05.12.2024 г. (резолютивная часть объявлена 05.12.2024) по делу № А33-29448/2024
--	---

## 3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки	<p>- 1-этажный жилой дом, назначение: Используется по назначению, 1-этажный, общая площадь 80,3 кв.м., лит. , адрес объекта: Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Первомайская, 2 А, кадастровый номер 19:11:040110:92;</p> <p>- Земельный участок, категория земель: Для размещения индивидуальной жилой застройки, разрешенное использование: данные отсутствуют, общая площадь 825 кв. м, адрес объекта: Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Первомайская, 2 А, кадастровый номер 19:11:040110:64</p> <p>Имущественные права на Объект оценки: Право собственности Существующие ограничения (обременения) права: Отсутствуют Правообладатель: Айвазова Люсьена Генриховна, паспортные данные: серия 0411, №250032, выдан ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО КРАСНОЯРСКОМУ КРАЮ В СОВЕТСКОМ РАЙОНЕ Г. КРАСНОЯРСКА, 16.03.2012г. , код подразделения 240-003, зарегистрирован по адресу: г. Красноярск ул. Новгородская, 8-51.</p>
Цель оценки	Для принятия управленческих решений
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	
Предпосылки стоимости	Типичные для определяемого вида стоимости
Дата оценки	12 марта 2025 г.
Специальные допущения	Отсутствуют (на момент составления задания на оценку неизвестны)
Иные существенные допущения	Оценщику не известны
Ограничения оценки	Отсутствуют (на момент составления задания на оценку неизвестны)
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	<p>Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчёта об оценке является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.</p> <p>Во избежание некорректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета об оценке, а также перевод отчета об оценке на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения Оценщика запрещены.</p>
Форма составления отчета об оценке	
Иная информация, предусмотренная ФСО №7 для отражения в задании на оценку	состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии): объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет

	<p>составных частей. Кадастровый номер характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики: приведены ниже, в строке «Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки»</p> <p>права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: Виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.</p>
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	<p>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</p> <p>-</p>
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не требуется
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Для принятия управленческих решений
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
Специфические требования к отчету об оценке	Требования Для принятия управленческих решений
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Не предусмотрено

#### 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Ткачёв Артём Сергеевич	<p>Номер контактного телефона: ; почтовый адрес: 675004, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Театральная, 57 оф. 205; место нахождение оценщика: 675004, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Театральная, 57 оф. 205; адрес электронной почты оценщика: , , член организации Ассоциация «Дальневосточная межрегиональная, включен в реестр оценщиков за регистрационным номером № от 26.12.2007.. Стаж работы в оценочной деятельности – полных лет.</p>
------------------------	--

#### 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Заказчик	
----------	--

## 6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Полное и (или) сокращенное наименование	Арбитражный управляющий Ткачёв Артём Сергеевич, Оценщик PRO
ОГРН или иной регистрационный номер юридического лица	
Местонахождение	675004, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Театральная, 57 оф. 205
Контактные данные	тел. e-mail: ,
Дополнительная ответственность	Договор страхования ответственности оценщиков, выдан АО «ЭНЕРГОГАРАНТ» №XXXXX, дата выдачи: 01.01.2017 г. Срок действия договора с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. Страховая сумма 100 000 000 рублей.
Наличие в штате юридического лица не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (статья 15.1)	Настоящим Арбитражный управляющий Ткачёв Артём Сергеевич подтверждает наличие в штате юридического лица не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

## 7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

### 7.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим Арбитражный управляющий Ткачёв Артём Сергеевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Арбитражный управляющий Ткачёв Артём Сергеевич подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

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

### 7.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим оценщик(и), указанные в п. 3.2. «Сведения об Оценщике» настоящего Отчета об оценке, подтверждает(ют) полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик(и) не является(ются) учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика (в случае, если Заказчик – юридическое лицо), не является(ются) аффилированным лицом Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик(и) не состоит(ят) с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик(и) не имеет(ют) в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является(ются) участником (членом) или кредитором Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

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

## 8. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п.)	Не привлекались
--	-----------------

## 9. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

2. Специальные стандарты оценки:

- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611);

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик.

4. Прочие стандарты: не используются.

5. Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России: не используются.

6. Иные документы методического характера: не используются

## 10. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В разделе приведено точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики

### 10.1. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общие данные, характеризующие объект оценки

Наименование	Площадь общая	Разрешенное использование / текущее использование
1-этажный жилой дом, назначение: Используется по назначению, 1-этажный, общая площадь 80,3 кв.м., лит. , адрес объекта: Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Первомайская, 2 А, кадастровый номер 19:11:040110:92	80,3 кв.м.	жилое помещение/ Используется по назначению
Земельный участок, категория земель: Для размещения индивидуальной жилой застройки, разрешенное использование: данные отсутствуют, общая площадь 825 Кв. м, адрес объекта: Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Первомайская, 2 А, кадастровый номер 19:11:040110:64	825 Кв. м	данные отсутствуют / используется по назначению

## 10.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Описание прилегающей территории

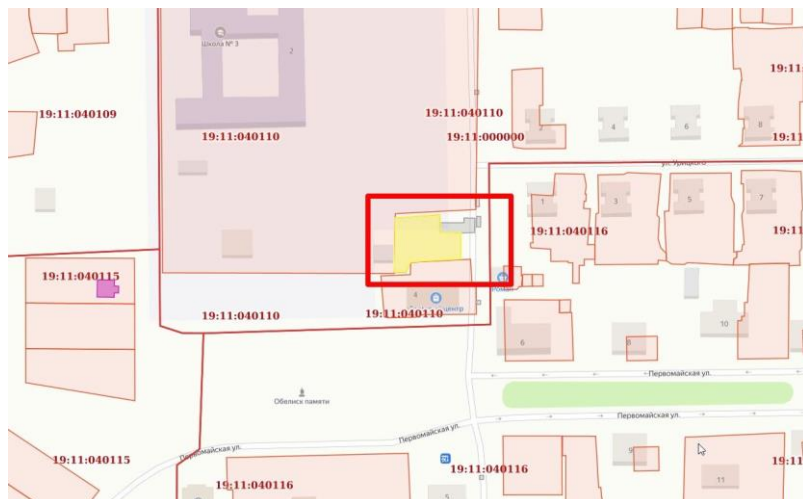
Показатель	Описание или характеристика показателя
Средняя стоимость 1 кв. м. в данном районе	69,03 р.
Населенный пункт	с. Туим
Тип района	окрестности города
Преобладающая застройка микрорайона	Жилые малоэтажные дома, коттеджи
Близость к скоростным магистралям	
Транспортная доступность	Хорошая
Расстояние от метро или ж/д станции	
Качество обустройства двора	
Экологическая обстановка	Благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Аптека, Детский сад, Магазины, Школа, Отделения банков, Парк, Почта
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Дополнительная существенная информация	-

### Описание земельного участка

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Первомайская, 2 А
Кадастровый номер	19:11:040110:64
Кадастровая стоимость, руб.	56 949,75
Площадь общая, Кв. м	825
Вид права на участок	Право собственности
Категория земли	Для размещения индивидуальной жилой застройки
Разрешенное использование	данные отсутствуют
Форма участка	Четырехугольная форма
Топография местности	без оврагов и склонов
Текущее использование	используется по назначению
Обеспечение объектами коммунального хозяйства	водоснабжение - Отсутствует, газ - Отсутствует, электричество - Проведено на участок, канализация - Отсутствует
Сервитуты	предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и проведение коммуникаций, при допущении, что ни один из них не должен являться препятствием для использования участка наиболее эффективным способом
Обременения	Отсутствуют
Улучшения	Отсутствуют
Дополнительная информация	

Схема участка





#### Описание дома

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Первомайская, 2 А
Наличие адресного ориентира	[%AdressOrientir%;]
Тип здания	1-этажный жилой дом
Год постройки	2000
Год капитального ремонта	Нет данных
Процент износа (здания)	% <sup>1</sup>
Количество этажей в доме	1
Состояние кровли	Хорошее
Тип фундамента	Ж/б блоки
Материал стен	Кирпич
Перекрытия	
Внешний вид фасада дома	Кирпич
Информация о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Согласно визуальному осмотру, жилой дом не подлежит сносу. реконструкции или капитальному ремонту с отселением
Информация об аварийном состоянии дома	В результате визуального осмотра Оценщик пришел к заключению о том, что состояние дома не является аварийным
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности
Собственник объекта оценки	Айвазова Люсьена Генриховна, паспортные данные: серия 0411, №250032, выдан ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО КРАСНОЯРСКОМУ КРАЮ В СОВЕТСКОМ РАЙОНЕ Г. КРАСНОЯРСКА, 16.03.2012г. , код подразделения 240-003, зарегистрирован по адресу: г. Красноярск ул. Новгородская, 8-51.
Существующие ограничения (обременения) права	Отсутствует
Текущее использование	Используется по назначению
Площадь, кв. м: общая с учетом летних помещений	80,3
Площадь, кв. м: общая без летних помещений	
Площадь жилая, кв.м.	40,2
Кол-во жилых помещений	Одна () кв. м.
Площадь кухни, кв. м	
Санузел	
Кол-во помещений, их площадь, кв. м	

<sup>1</sup> Согласно внешнего осмотра, на основании Таблицы для ориентировочной оценки фактического износа зданий.

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Высота потолков, м.		
Слаботочное обеспечение		
Дополнительные системы безопасности	Не обнаружено	
Состояние объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительное	
Внутренняя отделка и оборудование помещений	Отделка стен:	
	Отделка потолков:	
	Полы:	
	Оконные проемы	В наличии - деревянные
	Дверные проемы	Входная дверь – Металлическая, межкомнатные двери - Отсутствуют
Необходимые ремонтные работы	Проведение ремонтных работ не требуется	
Объект подключен к системам:	Подключен	
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено исправное оборудование	
Соответствие планировки поэтажному плану БТИ		
Возможность регистрации		

Таблица для ориентировочной оценки фактического износа зданий

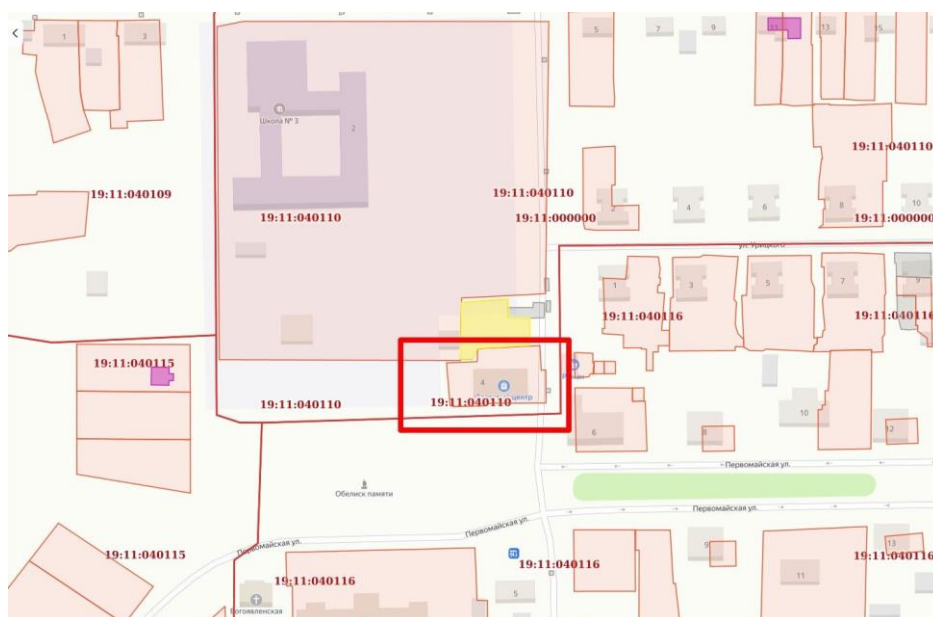
Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Примерная стоимость ремонта, % от полной стоимости воспроизводства
0 – 20	Хорошее	Отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке	0 – 11
21 – 40	Удовлетворительное	Повреждений и деформаций, в том числе искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшие повреждения, окна и двери открываются с некоторым усилием	12 – 36
41 – 60	Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие с отклонением от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставание покрытия пола. Большое количество поврежденных ступеней	39 – 90
61 – 80	Ветхое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое	93 – 120

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Примерная стоимость ремонта, % от полной стоимости воспроизводства
		перегрузки кладки поперек кирпичей. Большие искривления горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали	повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое количество поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями	
81 – 100	Непригодное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена	–

Источник информации: И.А. Синянский, Н.И. Манешина, «Типология зданий и сооружений», АКАДЕМА, Москва, 2004. стр.151 табл. 7.1.

Схема дома

Местоположение объекта оценки:



Сводная таблица количественных и качественных характеристик объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
------------	--

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные кадастрового паспорта земельного участка	сведения о представленных Заказчиком правоудостоверяющих и технических документах приведены выше
Размер участка согласно кадастровому паспорту (чертежу) границ	общая площадь 825 Кв. м
Данные о наличии деревьев, газона	многолетние кустарники и травы
Данные о наличии освещения	имеется
Данные о наличии построек на земельном участке	Отсутствуют
Оценивается ли 2 и более смежных земельных участка, фактически объединённых в один целый	нет
Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	грунтовая дорога
Данные о разрешенном и фактическом использовании земельного участка	данные отсутствуют / используется по назначению
Тип постройки дома	1-этажный жилой дом
Возможность регистрации	
Год постройки	2000
Материал стен	Кирпич
Перекрытия	
Количество этажей дома	1
Наличие хозяйственных построек	Указаны выше, в Данных о наличии построек на земельном участке
Размер общей и жилой площади, площадь кухни, площадь подсобных помещений	Площадь, кв. м: 80,3 Площадь жилая, кв.м.: 40,2 Кол-во жилых помещений: Одна () кв. м. Площадь кухни, кв. м: Кол-во помещений, их площадь, кв. м:
Высота потолков, м.	
Объект подключен к системам:	Подключен
Близость к скоростным магистралям	
Близость к железнодорожным станциям, водоемам, населенным пунктам	населенный пункт - с. Туим тип района -окрестности города преобладающая застройка микрорайона - Жилые малоэтажные дома, коттеджи транспортная доступность -Хорошая расстояние от ж/д станции - экологическая обстановка - Благоприятная

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

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

**Информация о текущем использовании объекта оценки:**

Текущее использование – указано в таблице «Общие данные, характеризующие объект оценки»

**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:**

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.

### 10.3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ

В настоящем разделе приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки согласно п.10 ФСО IV; п.15 ФСО IV (документы, предоставленные Заказчиком):

–

Копии перечисленных выше документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Специальные допущения в р. 4	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a> , <a href="https://cian.ru/">https://cian.ru/</a> , <a href="https://domclick.ru/">https://domclick.ru/</a> , <a href="http://www.miel.ru/">http://www.miel.ru/</a> , <a href="http://www.irn.ru/">www.irn.ru</a> , <a href="http://www.azbuka.ru/">http://www.azbuka.ru</a> , <a href="http://www.peresvet.ru">http://www.peresvet.ru</a> и др. источники по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a> , <a href="https://cian.ru/">https://cian.ru/</a> , <a href="https://domclick.ru/">https://domclick.ru/</a> , <a href="https://realty.yandex.ru">https://realty.yandex.ru</a> и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной и аналитической статистической информации	НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 22, 2022 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича; Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1. под ред. Л. А. Лейфера. Нижний Новгород, 2022. 3Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. под ред. Л. А. Лейфера. с. Нижний Новгород, 2022 Справочник оценщика недвижимости – 2021. Жилые дома. под ред. Л. А. Лейфера. Нижний Новгород, 2021 Данные Ассоциации развития рынка недвижимости НО «СтатРиэлт»	Проведение корректировок при расчетах

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
		Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

#### 10.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

**Отсутствуют рыночные или другие факторы, которые бы указывали, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием**

### 11. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

#### 11.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Специальные допущения - допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации.

Специальные допущения отсутствуют (на момент составления Отчета об оценке Оценщику неизвестны).

#### 11.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ

Допущения, оказывающие существенное влияние на результат оценки:  
Оценщику не известны

#### 11.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Оценщик в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации
2. Оценщик не занимался измерениями (подсчетами) физических параметров имущества из состава объекта оценки (значения всех количественных характеристик, содержащихся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались Оценщиком как достоверные).
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость Имущества из состава объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых
4. В процессе проведения оценки использовалась общедоступная информация, размещенная открыто - например, в средствах массовой информации, в специализированных рекламных изданиях - печатных и/или размещенных в телекоммуникационной сети Интернет и т. д. За

достоверность публикуемых сведений Исполнитель и Оценщик ответственности не несут. Пользователь отчета при желании может самостоятельно ознакомиться с информацией по адресам и ссылкам, указанным в настоящем отчете. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания источников.

5. Вся приведенная информация по объектам-аналогам действительна на дату оценки. Если представитель лица, либо само лицо, сделавшее предложение по объекту-аналогу, будет сообщать иную информацию на более позднюю дату (например, на дату телефонного интервьюирования, либо личной встречи), то такая информация будет считаться недействительной, т.к. она появилась после даты оценки, в нарушении п. 12 ФСО "Процесс оценки (ФСО III)". Также Оценщик не несёт никакой ответственности за недостоверную информацию об объекте-аналоге, полученную от представителя лица, либо самого лица, сделавшего предложение по объекту-аналогу.
6. Согласно ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, в отчете об оценке должен быть указан «... перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения ...». В качестве такого «перечня» в настоящем отчете выступают рыночные данные, полученные при исследовании и анализе рынков, к которым принадлежит как объект оценки, так и его аналоги. Эти данные приводятся как в обзоре рынка, так и в других разделах исследовательской части Отчета. В качестве «источников» таких данных служат соответствующие ссылки на публичные источники (периодические источники, Интернет и др.) их получения, а также данные, предоставленные Заказчиком.

---

#### 11.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

1. Мнение оценщика относительно величины полученной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
2. Мнение оценщика относительно величины полученной стоимости действительно только для указанных в Задании на оценку целей оценки. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки.
3. Полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости, полученной в рамках настоящей оценки.
4. Заключение об итоговой стоимости объекта оценки, содержащееся в Отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости объекта оценки с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете об оценке.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки.
7. Условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты, являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
8. После даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться

#### 12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние 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;



- рынок жилой недвижимости региона.

**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**

Источник информации:  
[http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_11400\\_86922125](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_11400_86922125) ->  
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2022.pdf>

**Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности:**

**Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности** в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,0%, в январе-июле 2022 г. - 99,7%.

**Промышленное производство: Индекс промышленного производства** в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-июле 2022 г. - 101,0%.

**Сельское и лесное хозяйство: Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей** (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июле 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 685,3 млрд рублей, в январе-июле 2022 г. - 2932,1 млрд рублей. **Реализация продукции.** В январе-июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных сельскохозяйственных продуктов (кроме зерна). За этот период реализовано по всем каналам 23,0 млн тонн зерна, 7,4 млн тонн скота и птицы (в живом весе), 10,8 млн тонн молока, 19,2 млрд штук яиц.

**Строительство: Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июле 2022 г. составил 1136,3 млрд рублей, или 106,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2022 г. - 5892,1 млрд рублей, или 104,5%.

**Рынки товаров и услуг по видам экономической деятельности:**

**Розничная торговля. Оборót розничной торговли** в июле 2022 г. составил 3541,0 млрд рублей,

или 91,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2022 г. - 24010,5 млрд рублей, или 95,7%. В июле 2022 г. оборót розничной торговли на 95,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,6% (в июле 2021 г. - 95,5% и 4,5% соответственно).

**Рынок платных услуг населению.** В июле 2022 г., по оперативным данным, населению было оказано **платных услуг** на 1036,0 млрд рублей, или 101,4% (в сопоставимых ценах) к июлю предыдущего года, в январе-июле 2022 г. - на 7104,7 млрд рублей.

**Оптовая торговля. Оборót оптовой торговли** в июле 2022 г. составил 8958,2 млрд рублей, или 74,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-июле 2022 г. - 70108,9 млрд рублей, или 90,2%. На долю субъектов малого предпринимательства в июле 2022 г. приходилось 30,9% оборóta оптовой торговли. В июле 2022 г. оборót оптовой торговли на 79,2% формировался организациями оптовой торговли (в июле 2021 г. - на 77,3%), оборót которых составил 7094,0 млрд рублей, или 76,3% (в сопоставимых ценах) к июлю 2021 года.

**Потребительские цены.** В июле 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 99,6%, в том числе на продовольственные товары - 98,5%, непродовольственные товары - 99,6%, услуги - 101,4%. **Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ)**, исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июле 2022 г. составил 99,8%, с начала года - 113,8% (в июле 2021 г. - 100,5%, с начала года - 104,6%). В июле 2022 г. цены на **продовольственные товары** снизились на 1,5% (в июле 2021 г. - на 0,5%). Цены на **непродовольственные товары** в июле 2022 г. снизились на 0,4% (в июле 2021 г. - выросли на 0,8%). Цены и тарифы на **услуги** в июле 2022 г. выросли на 1,4% (в июле 2021 г. - на 0,9%). **Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг** для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июля 2022 г. составила 19968,9 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,5% (с начала года - выросла на 8,0%).

**Индексы и уровни цен производителей промышленных товаров. Индекс цен производителей промышленных товаров** в июле 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 97,8%, из него в добыче полезных ископаемых - 98,1%, в



обрабатывающих производствах - 97,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,8%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 103,6%.

**Индексы и уровни цен производителей сельскохозяйственной продукции.** В июле 2022 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 98,8%, в том числе в растениеводстве - 97,6%, в животноводстве - 99,8%.

**Индексы цен на продукцию инвестиционного назначения.** В июле 2022 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100,4% в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,2%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 101,0%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 99,3%.

**Финансовые результаты деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства).** В I полугодии 2022 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 16588,0 млрд рублей (39,8 тыс. организаций получили прибыль в размере 20640,8 млрд рублей, 16,8 тыс. организаций - убыток на сумму 4052,8 млрд рублей).

#### **Уровень жизни населения:**

**Заработная плата и пенсии. Заработная плата.** Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2022 г. составила 66572 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,2%. **Пенсии.** В июле 2022 г. средний размер назначенных пенсий составил 18398 рублей и по сравнению с июлем 2021 г. увеличился на 16,4%.

**Занятость и безработица.** Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июле 2022 г. составила 75,0 млн человек, из них 72,1 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,9 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю). В июле 2022 г. 2,9 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). **Уровень занятости населения** (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в июле 2022 г. составил 59,9%. Среди занятых доля женщин в июле составила 48,4%. Уровень занятости сельских жителей (53,6%) ниже уровня занятости городских жителей (62,0%). **Уровень безработицы** населения в возрасте 15 лет и старше в июле 2022 г. составил 3,9% (без исключения сезонного фактора).

#### **Классификация рынка недвижимости**

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

объекты недвижимости;

субъекты рынка;

процессы функционирования рынка; - механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

По физическому статусу выделяют:

земельные участки;

жилье (жилые здания и помещения);

нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

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

многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

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

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита <sup>7</sup>
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видео-домофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

### Обзор рынка жилой недвижимости региона

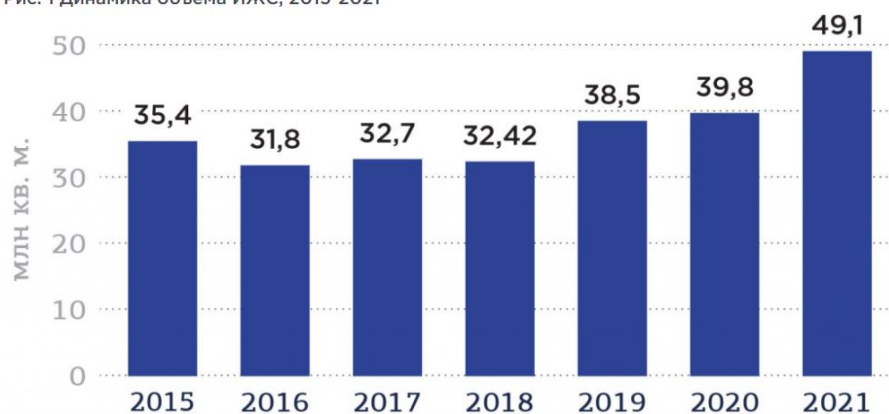
<https://delprof.ru/press-center/open-analytics/rynok-zagorodnogo-zhilya-transformatsiya-predpochteniy-krizis-i-sanktsii/>

Каждый год в России возводится около 260 тысяч частных домов, что составляет более 40% от общей доли вводимого в стране жилья, утверждает Минстрой. В стране реализуется национальный проект «Жилье и городская среда», согласно которому с 2020 по 2024 год нужно создать индивидуальные дома общей площадью 180 млн квадратных метров.

### Динамика рынка индивидуального строительства

По данным того же Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства, с 2015 по 2020 год объем вводимой площади индивидуального жилья увеличился с 35,4 млн квадратных метров до 39,8 млн квадратных метров. Динамика составила 12,4%.

Рис. 1 Динамика объема ИЖС, 2015-2021

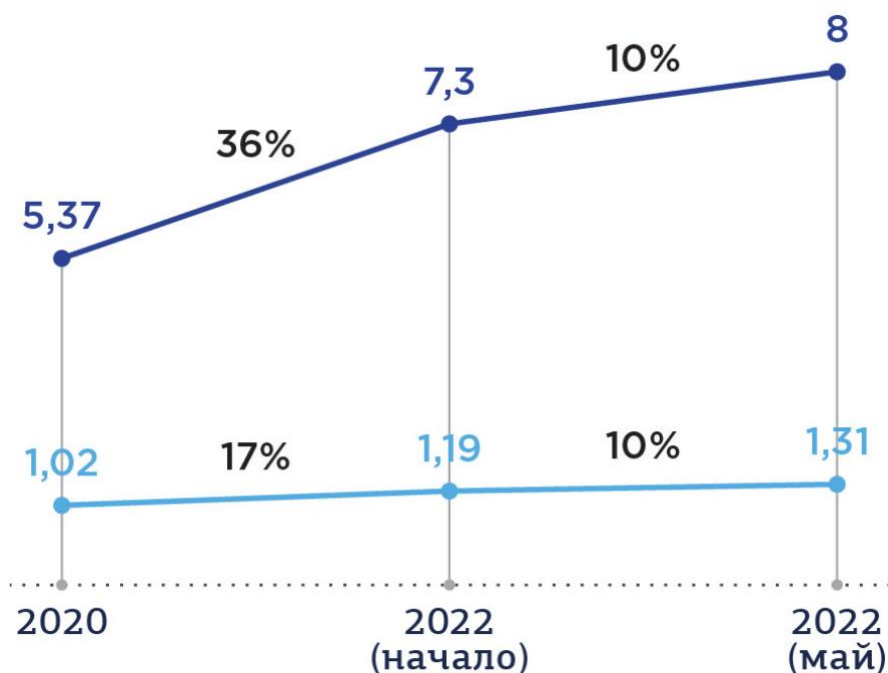


Источник: Минстрой

В последующие два года (2021 и 2022) ввод ИЖ также рос. С 1 января по 1 мая 2022 в России было введено в эксплуатацию 23,7 млн квадратных метров частных домов. Динамика по сравнению с аналогичным периодом 2021 года составил 77,1% (13,4 млн кв. м. против 23,7). Это с учетом того, что по информации «ДОМ.РФ», за январь-июнь 2021 года в эксплуатацию ввели 20,2 млн квадратных метров ИЖ, и это был рекорд последних десяти лет.

Согласно данным ЦИАН.Аналитики, на протяжении 2020 и 2021 годов стоимость земельных участков росла в два раза медленнее, чем стоимость готовых загородных домов. Таким образом, к 2022 году произошло смещение спроса покупателей с готовых построек на пустые участки и, в последующем, самостоятельное или с помощью застройщиков возведение дома. Если в предыдущие два года 70% звонков потенциальных покупателей загородного жилья приходилось на готовые строения, то в апреле-мае 2022 года этот показатель снизился до 59,5%, а спрос на участки достиг рекордного показателя в 39,4%. То есть 4 человека из 10 готовы самостоятельно заняться застройкой собственной территории.

Такое изменение спроса связано с тем, что стоимость готовых домов в несколько раз выше стоимости участков, и эта разница в последние годы лишь увеличивается. Если в начале 2020 года готовое загородное жилье стоило в среднем 5,37 млн рублей, то к весне текущего года цена выросла до 8 млн рублей (на 49%). В то время как стоимость земельного участка повысилась лишь на 28% - с 1,02 млн рублей до 1,31 млн рублей.



Можно выделить три основные причины смещения спроса:

- снижение денежных затрат за счет возможности распределить затраты на несколько лет строительства дома;

- желание граждан сохранить свои сбережения;
- в 2020-2021 годах наблюдался рекордный спрос на готовые дома, в связи с чем на рынке произошло снижение объема предложения. Тем самым потенциальным покупателям стало труднее найти загородное жилье, удовлетворяющее все их запросы.

Основными причинами, по которым потенциальные покупатели предпочитают самостоятельно возводить жилье на пустом участке, является возможность сделать дом под свои потребности и желания, а также сэкономить – готовые дома или городская квартира, как и ремонт старого дома обойдется дороже, чем строительство с нуля.

Согласно опросам, 50% россиян не готовы тратить на дом более 3 млн рублей, то есть закладываемый ими бюджет сопоставим с аналогичными показателями за апрель 2021 года. Еще 25% не собираются тратить на строительство загородного жилья больше 5 млн рублей. С учетом того, что весной этого года средняя цена на готовый дом поднялась до 8 млн рублей, если есть возможность самостоятельно (исходя из своих предпочтений и нужд) построить удовлетворяющий всем аспектам загородный дом за меньшую стоимость, то россияне в целях экономии будут прибегать к такому способу создания загородного жилья. Тенденция к экономии все больше проявляется в потребительских привычках вследствие кризиса сначала из-за пандемии коронавируса, а в текущем году вследствие санкций.

Исходя из соображений целесообразности, большинство россиян (70%) при выборе земельного участка предпочитают покупать участки на 6-12 соток, а участки на 20 соток и более популярностью не пользуются. На 6-12 сотках возможно строительство загородного дома, который может быть использован и для постоянного проживания.

Тренд на загородное жилье, предположительно, будет развиваться и в 2022-2023 годах. В первую очередь из-за желания и возможностей (во многом за счет удаленных форматов работы) для многих семей перебраться за город. Также сохранится тренд на компактное жилье, и, в связи с этим, больше застройщиков займутся реализацией меньших по площади домов, в том числе одноэтажных.

Главной проблемой и трудностью остается неразвитая инфраструктура в пригородных территориях. Только при условии, что застройщик занимается развитием инфраструктуры в созданном поселке и обеспечивает уровень жизни, сопоставимый с городским, возможно динамичное развитие рынка загородной недвижимости.

### **Итоги**

(источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/d85656c20f4d557d870fd0a6e877bde5/210630.pdf>;  
<https://www.economy.gov.ru/material/file/8f2be7bb785a9360df49a4bd3d904c05/06082021.pdf>)

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень). По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. Темпы роста ВВП составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA.

Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности.

Девятый месяц подряд продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее).

Потребительская инфляция, по данным Росстата, в июле 2021 г. замедлилась: 0,31% м/м (июнь: 0,69% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,41% м/м SA (0,67% м/м SA месяцем ранее).

В продовольственном сегменте в июле наблюдалась дефляция на уровне -0,5% м/м (после +0,6% м/м в июне). Непродовольственная инфляция в июле составила 0,8% м/м после 0,7% м/м в июне (с исключением сезонного фактора: 1,0% м/м SA после 0,9% м/м SA). В секторе услуг инфляция в июле составила 0,9% м/м (0,8% м/м месяцем ранее).

### **Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

При покупке жилой недвижимости жители, больше ориентируются на бюджет, который существенно увеличивается по мере роста числа комнат (метража). Наиболее востребованными и

быстрее реализуемыми являются одно- и двухкомнатные квартиры. Общая стоимость квартиры в городе закономерно возрастает при увеличении количества комнат и общей площади, но в ситуации со стоимостью 1 кв.м. ситуация несколько иная. Цена 1 кв.м. снижается по мере прибавления комнат. Одно- и двухкомнатные квартиры предполагают, небольшой бюджет покупки и пользуются стабильно высоким спросом, что позволяет несколько поднять стоимость 1 кв.м. для них.

В ценообразовании на рынке первичного жилья немалую роль играет стадия проекта. Чем ближе срок сдачи дома, тем выше стоимость квадратного метра. Однако следует помнить, что льготное кредитование от застройщиков приводит к тому, что на завершающих этапах строительства дома (70-80% готовности) большая часть квартир (до 95%) уже выкуплены.

Как правило, основными факторами, влияющими на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости являются: передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия); условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); вид использования и (или) зонирование; местоположение объекта; физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики; экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики); наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Обоснование применения корректировок и выбор значений корректировок приведены в комментариях к расчетным таблицам.

#### **Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объектов оценки**

Происходящие события с 24 февраля 2022 года и последующие экономические и социальные изменения привели к тому, что рынки (финансовые, сырьевые, недвижимости и др.) в России и мире находятся в высокой степени неопределенности.

Внутренние валюты многих стран отреагировали повышением волатильности курса по отношению к ведущим мировым валютам. Изменения происходят каждый день, что не может не сказаться на локальных рынках недвижимости, бизнеса и прочих активов.

Методы затратного подхода, основанные на ретроспективных данных, могут не учитывать экономическое устаревание (износ) объектов оценки как уменьшение их стоимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения.

Методы сравнительного подхода, построенные на информации о сделках, совершенных до наступления кризисного периода или предложения к продаже активов, когда продавцы и покупатели еще не приняли новую реальность, могут не учитывать возникшую впоследствии неопределенность и состояние рынка.

Методы доходного подхода, основанные на ретроспективных данных, могут не учитывать возникающие изменения компонентов денежных потоков (выручки, расходов), стоимости финансирования, рисков и др.

В условиях кризисной ситуации возрастает погрешность определения рыночной стоимости, в том числе увеличиваются диапазоны стоимости, где с определенной вероятностью может находиться итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки.

#### **Вывод: .**

#### **Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объектов оценки**

Происходящие события с 24 февраля 2022 года и последующие экономические и социальные изменения привели к тому, что рынки (финансовые, сырьевые, недвижимости и др.) в России и мире находятся в высокой степени неопределенности.

Внутренние валюты многих стран отреагировали повышением волатильности курса по отношению к ведущим мировым валютам. Изменения происходят каждый день, что не может не сказаться на локальных рынках недвижимости, бизнеса и прочих активов.

Методы затратного подхода, основанные на ретроспективных данных, могут не учитывать экономическое устаревание (износ) объектов оценки как уменьшение их стоимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного



изменения внешнего окружения.

Методы сравнительного подхода, построенные на информации о сделках, совершенных до наступления кризисного периода или предложения к продаже активов, когда продавцы и покупатели еще не приняли новую реальность, могут не учитывать возникшую впоследствии неопределенность и состояние рынка.

Методы доходного подхода, основанные на ретроспективных данных, могут не учитывать возникающие изменения компонентов денежных потоков (выручки, расходов), стоимости финансирования, рисков и др.

В условиях кризисной ситуации возрастает погрешность определения рыночной стоимости, в том числе увеличиваются диапазоны стоимости, где с определенной вероятностью может находиться итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки.

## **13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

### **13.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Процесс оценки – это последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости. Он состоит из нескольких этапов.

На первом этапе осуществляется постановка задачи путем согласования задания на оценку Заказчиком оценки и Оценщиком путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки. Здесь идентифицируется объект оценки, подробно описывается, определяются связанные с ним юридические права, устанавливается цель оценки и дата проведения оценки.

На втором этапе проводится сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Здесь осуществляется сбор как внутренней (непосредственно об объекте), так и внешней (окружающей среде, политических, экономических социальных факторах, влияющих на стоимость объекта) информации об объекте. Данные проверяются на полноту и достоверность.

На третьем этапе осуществляется оценка стоимости объекта на основе трех общепринятых подходов: сравнительного, доходного и затратного, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

На четвертом этапе проводится согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки, которое заключается в следующем:

- проверке правильности всех математических расчетов;
- проверке данных, на которых основывается оценка;
- проверке обоснованности допущений, принятых во время определения стоимости;
- обобщении всей информации, проверке логических допущений и суждений, синтезе оценочных стоимостей, полученных с использованием трех подходов, в единое окончательное заключение об оценочной стоимости объекта – итоговую величину стоимости объекта.

На пятом этапе составляется отчет об оценке – готовый документ, предоставляемый оценщиком заказчику и содержащий заключение об оценочной стоимости объекта.

Необходимо отметить, что процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

### **13.2. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ**

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся. В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.
2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS

Excel (\*.xlsx или \*.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).
4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в том числе в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

---

### 13.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Определение стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок аналогичного имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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. Основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении имущества и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект оценки большую сумму, чем та, в которую обойдется воспроизведение имущества, аналогичного по назначению и качеству объекту оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Основывается на предположении, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть данный метод основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект оценки.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В рамках доходного подхода наиболее часто используется метод капитализации. Определение рыночной стоимости объекта методом капитализации дохода основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный покупатель объекта, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от его использования. То есть, рыночная стоимость объекта может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования объекта с учетом в перспективе его перепродажи

На основании анализа имеющихся у Оценщика данных сделаны следующие выводы:

#### 1. Сравнительный подход.

Практическое применение сравнительного подхода возможно при наличии развитого рынка и, наоборот, отсутствие такого рынка либо его недостаточная развитость не обуславливает невозможность практического применения сравнительного подхода к оценке.

На дату оценки Оценщик обладает информацией, необходимой для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, а именно: развитость рынка объекта оценки и его тенденции позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Данный подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель или арендатор прежде, чем принять решение о покупке/аренде Имущества, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной стоимости предлагаемого Имущества, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Руководствуясь изложенными выше доводами, основанными на действующем законодательстве РФ и стандартах оценки, исходя из определения и методики сравнительного подхода к оценке, Оценщик считает возможным применение сравнительного подхода для

расчета стоимости объекта оценки.

## **2. Затратный подход.**

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки.

Затратный подход при определении рыночной стоимости единого объекта недвижимости ( $V$ ) основывается на оценке текущей рыночной стоимости земельного участка ( $V_L$ ) с учетом его наилучшего и наиболее эффективного использования, к которой прибавляется восстановительная стоимость улучшений, аналогичных объекту оценки, с учетом возможного внешнего износа, физического состояния и функциональной пригодности ( $V_B$ ):

$$V = V_B + V_L.$$

### **Расчёт рыночной стоимости жилого дома**

Затратный подход основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемых объектов недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств соответствуют стоимости этих объектов. Типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности в существующем состоянии.

Необходимое условие для использования затратного подхода – точная детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты. Специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов, особенно недоходного назначения. Для таких объектов трудно найти сопоставимые продажи, и анализ издержек их воспроизводства остается единственной приемлемой альтернативой оценщика. Но во многих случаях затратный подход не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив, создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам (Оценка недвижимости. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Москва, Финансы и статистика. 2005г.).

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке; определением рыночной стоимости прав на долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективным обоснованием прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективными экспертными шкалами или устаревшими строительными методиками советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода для расчета рыночной стоимости жилого дома.

### **Расчет рыночной стоимости земельного участка**

Согласно Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества России №568-р от 07.03.2002 г., Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

На основании анализа имеющихся у Оценщика данных сделаны следующие выводы:

**Затратный подход** в чистом виде для определения стоимости земельного участка не применим. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.



То есть, исходя из определения и методики затратного подхода, оценщик сделал вывод о невозможности применения затратного подхода к определению стоимости земельного участка.

**На доходном подходе** основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования

#### **Метод капитализации земельной ренты**

Расчет стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты не производился по следующим причинам:

Величина земельной ренты не может быть рассчитана как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли, поскольку в настоящее время рынок аренды земельных участков в с. Туим и области не развит. Имеется информация о ценах предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения в области. Однако, спрос и предложения по аренде на земельные участки в настоящий момент отсутствует, или носит единичный характер.

Поэтому Оценщик посчитал некорректным применение данного метода для оценки земельного участка.

#### **Метод остатка**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Техника остатка для земли используется в тех случаях, когда здания и сооружения коммерческого назначения сравнительно новые или еще не построены. Их стоимость или предполагаемые затраты на строительство могут быть определены с высокой степенью точности, так же, как и продолжительность их экономической жизни. Данный метод применяется для определения варианта лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка (Оценка недвижимости. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Москва, Финансы и статистика. 2005г.).

Для оценки земельного участка данный метод не применялся по следующей причине: условия применения метода подразумевают наличие информации о чистом операционном доходе от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. Расчет рыночной стоимости земельного участка производится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя земельный участок, определенного на основе расчета рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка. По аналогам объекта оценки не имеется информации ни о чистом операционном доходе от единого объекта недвижимости за определенный период времени, поскольку данная информация не находится в открытом доступе, ни по стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка, поскольку технический паспорт как основной источник по улучшениям земельного участка не находится в открытом доступе, данную информацию предоставляют после начала оформления сделки купли – продажи.

Поэтому Оценщик посчитал некорректным применение данного метода для оценки земельного участка.

#### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

В данном случае метод предполагаемого использования становится идентичным методу капитализации земельной ренты, рассмотренному выше.

То есть, исходя из методики доходного подхода, оценщик сделал вывод о невозможности применения доходного подхода к определению стоимости земельного участка.

**На сравнительном подходе** основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

#### **Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения

метода подразумевают:

а) наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию;

б) определение рыночной стоимости улучшений для каждого из подобранных объектов-аналогов;

в) расчет рыночной стоимости участков земли, находящихся в составе подобранных объектов-аналогов;

г) расчет стоимости оцениваемого земельного участка как средневзвешенного значения откорректированных стоимостей земельных участков.

Для оценки земельного участка данный метод не применялся по следующим причинам: отсутствует возможность определить рыночную стоимость улучшений для объектов-аналогов, поскольку отсутствует информация о физических характеристиках этих улучшений (год постройки, площадь застройки, строительный объем и др.). В связи с невозможностью определить стоимость улучшений подобранных единых объектов-аналогов, определение стоимости оцениваемого земельного участка методом выделения является некорректным.

Вследствие вышесказанного оценщик отказался от применения метода выделения для расчета земельного участка.

### **Метод распределения**

Для оценки земельного участка данный метод не применялся по следующей причине: условия применения метода подразумевают наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. Информации о доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости не содержится ни в одном объявлении о продаже. Кроме того, не имеется информации о возможной доле земельного участка в стоимости объекта недвижимости. Поэтому Оценщик посчитал некорректным применение данного метода для оценки земельных участков под объектом недвижимости.

### **Метод сравнения продаж**

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и сооружениями, так и земельных участков не занятых возведенными на них объектами недвижимости. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спрос).

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах подобных объектов, метод сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Таким образом, стоимость земельного участка определена только методом сравнения продаж.

**Расчет стоимости земельного участка будет проведен методом сравнения продаж сравнительного подхода, поэтому сами расчеты находятся в разделе отчета 13.4. Сравнительный подход.**

### **3. Доходный подход.**

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки.

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение жилой недвижимости для последующей сдачи ее в аренду не типично на рынке. Большая доля жилой недвижимости приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Так же цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины, не позволяют с достаточной достоверностью определить

арендную ставку, и, следовательно, эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода не достоверным. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данной оценке не применяется

**Руководствуясь изложенными выше доводами, основанными на действующем законодательстве РФ и стандартах оценки, исходя из определения и методики доходного подхода к оценке, Оценщик считает невозможным применение доходного подхода для расчета стоимости жилого помещения.**

---

### **13.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости земельного участка был реализован применением метода сравнения продаж, при оценке рыночной стоимости жилого дома - применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами, сравнение с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

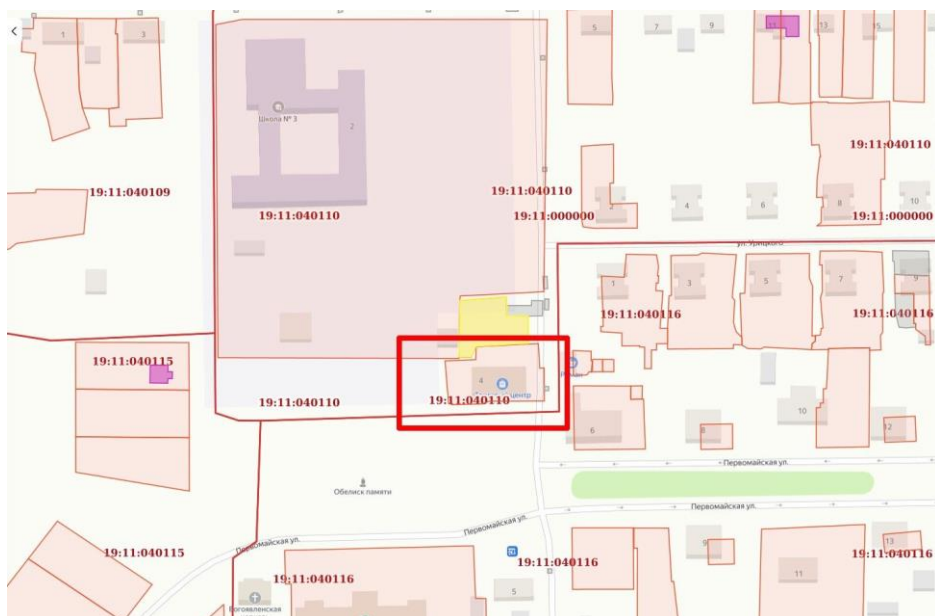
В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми объектами.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения объекта оценки и аналогов выбрана стоимость за 1 кв.м общей площади.

### **РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Схема расположения объекта оценки и объектов аналогов:



Объект оценки



Объект-аналог

Определение рыночной стоимости прав на земельный участок сравнительным подходом

Элементы сравнения	Объекты сравнения					
	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	сведения, предоставленные Заказчиком, данные, полученные в результате осмотра	<a href="https://www.avito.ru/shira/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot_snt_dnp_4225245889?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngIO3M">https://www.avito.ru/shira/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot_snt_dnp_4225245889?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngIO3M</a>	<a href="https://www.avito.ru/shira/zemelnye_uchastki/uchastok_172_sot_snt_dnp_1995092692?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngIO3M">https://www.avito.ru/shira/zemelnye_uchastki/uchastok_172_sot_snt_dnp_1995092692?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngIO3M</a>	<a href="https://www.avito.ru/shira/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_snt_dnp_2462303234?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngIO3M">https://www.avito.ru/shira/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_snt_dnp_2462303234?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngIO3M</a>	<a href="https://www.avito.ru/shira/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_2282847087?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngIO3M6">https://www.avito.ru/shira/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_2282847087?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngIO3M6</a>	
Дата публикации источника информации		09.03.2025	15.02.2025	08.03.2025	11.03.2025	
Контактная информация	-	8-987-355-16-35	8-927-917-98-61	8-937-630-55-34	8-927-050-11-63	
Объект	Земельный участок, категория земель сведения отсутствуют, кадастровый (условный) номер 19:11:040110:64	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	
Адрес	Россия, Респ Хакасия, р-н Ширинский, с Туим, ул Первомайская, дом 2а	Республика Хакасия, Ширинский р-н, пос. Жемчужный	Республика Хакасия, Ширинский р-н	Республика Хакасия, Ширинский р-н, пос. Жемчужный	Республика Хакасия, Ширинский р-н, с. Шира, Октябрьская ул.	
Назначение	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	

Элементы сравнения	Объекты сравнения					
	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
	а	а				
Местоположение	населенный пункт, являющийся районным центром	населенный пункт, являющийся районным центром	населенный пункт, являющийся районным центром	населенный пункт, являющийся районным центром	населенный пункт, являющийся районным центром	
Транспортная доступность	на незначительном удалении от основного транспортного потока	хорошая, на незначительном удалении от основного транспортного потока	хорошая, на незначительном удалении от основного транспортного потока	хорошая, на незначительном удалении от основного транспортного потока	хорошая, на незначительном удалении от основного транспортного потока	
Коммуникации	коммуникации на участке	коммуникации на участке	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации на участке	
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	
Прочие характеристики объекта	нет	нет	нет	нет	нет	
Цена предложения, руб.	определяется	450 000	750 000	480 000	200 000	
Площадь общая, кв.м.	825,0	750	1 720	1 200	600	
Цена предложения 1 кв.м., руб.		600	436	400	333	
<b>Условия рынка</b>	Без возможности торга	Цена предложения (возможность торга присутствует)	Цена предложения (возможность торга присутствует)	Цена предложения (возможность торга присутствует)	Цена предложения (возможность торга присутствует)	
Корректировка на условия рынка, %		-12	-12	-12	-12	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		528	384	352	293	
Дата публикации источника информации		09.03.2025	15.02.2025	08.03.2025	11.03.2025	
Коэффициент корректировки на дату		1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		528	384	352	293	

Элементы сравнения	Объекты сравнения					
	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение	населенный пункт, являющийся районным центром	населенный пункт, являющийся районным центром	населенный пункт, являющийся районным центром	населенный пункт, являющийся районным центром	населенный пункт, являющийся районным центром	
Коэффициент корректировки на местоположение объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		528	384	352	293	
Транспортная доступность	на незначительном удалении от основного транспортного потока	хорошая, на незначительном удалении от основного транспортного потока	хорошая, на незначительном удалении от основного транспортного потока	хорошая, на незначительном удалении от основного транспортного потока	хорошая, на незначительном удалении от основного транспортного потока	
Коэффициент корректировки на транспортную доступность		1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		528	384	352	293	
Назначение	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	
Коэффициент корректировки на назначение		1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		528	384	352	293	
Площадь общая, кв.м.	825,00	750	1 720	1 200	600	
Коэффициент торможения (в зависимости от численности населения)	-0,23					
Коэффициент корректировки на площадь объекта		0,98	1,18	1,09	0,93	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		517	453	384	272	
Наличие коммуникаций	коммуникации на участке	коммуникации на участке	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации на участке	

Элементы сравнения	Объекты сравнения					
	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Коэффициент корректировки на оснащенность коммуникациями		1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		517	453	384	272	
Расчет		$517 = 517 \times 1$	$453 = 453 \times 1$	$384 = 384 \times 1$	$272 = 272 \times 1$	
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	
Коэффициент корректировки на права		1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		517	453	384	272	
Прочие характеристики объекта	нет	нет	нет	нет	нет	
Коэффициент корректировки на прочие характеристики		1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		517	453	384	272	
Разница между максимальной и минимальной скорректированной стоимостью, %	90%					
Общий коэффициент корректировки (без учета скидки на торг)		0,9792	1,1797	1,0909	0,9283	
Расчет общего коэффициента корректировки		$0,9792 = 517 / 528$	$1,1797 = 453 / 384$	$1,0909 = 384 / 352$	$0,9283 = 272 / 293$	
Параметр для расчета удельного веса аналога	3,68	0,98	0,85	0,92	0,93	
Расчет	$3,68 = 0,98 + 0,92 + 0,85 + 0,93$	$0,98 = 1 / (1 +  1 - 0,9792 )$	$0,85 = 1 / (1 +  1 - 1,1797 )$	$0,92 = 1 / (1 +  1 - 1,0909 )$	$0,93 = 1 / (1 +  1 - 0,9283 )$	
Удельный вес аналога, %	100,0	26,6	23,1	25,0	25,3	
Расчет удельного веса	$100 = 26,6 + 25 + 23,1 + 25,3$	$26,6 = (0,98 / 3,68) * 100$	$23,1 = (0,85 / 3,68) * 100$	$25 = (0,92 / 3,68) * 100$	$25,3 = (0,93 / 3,68) * 100$	
Средневзвешенная стоимость земельного участка, руб./кв.м.	408	138	105	96	69	
Принятая для расчета стоимость 1 кв.м., руб.	408					
Рыночная стоимость земельного	337 000					



Элементы сравнения	Объекты сравнения					
	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
участка округленно, руб.						

#### Примечания к таблице.

Согласно п. 2 ФСО VI «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет. Отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Согласно ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

#### **Передаваемые имущественные права**

Принятые к расчету передаваемые имущественные права для объекта оценки и для объектов-аналогов – права собственности, ограничения (обременения) этих прав отсутствуют. Корректировка не требуется.

#### **Условия финансирования:**

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. Корректировка не требуется, так как данные сравниваемые параметры у всех объектов аналогичны.

#### **Условия финансирования**

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

- продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В объявлениях о продаже аналогов не выявлены особые условия финансирования, Заданием на оценку такие условия для объекта оценки также не заданы, что позволяет Оценщику сделать вывод о сопоставимости объекта оценки и объектов-аналогов по параметру сравнения, следовательно- корректировка единиц сравнения не требуется.

#### **Условия продажи**

Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости. В объявлениях о продаже аналогов не выявлены особые условия продажи, Заданием на оценку такие условия для объекта оценки также не заданы, что позволяет Оценщику сделать вывод о сопоставимости объекта оценки и объектов-аналогов по параметру сравнения, следовательно- корректировка единиц сравнения не требуется.

#### **Условия рынка**

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Корректировка на изменение цен за период между датами предложений и оценки: анализ рынка объекта оценки показал, что цены предложений на рынке динамичны, и цены предложений, сделанных на дату, отличную от даты оценки, нуждаются в корректировке. Причины изменения цен предложений на рынке различны: фактор сезонности, внешние макроэкономические факторы и т.д. Коэффициенты корректировки на дату предложения о продаже/аренде объектов-аналогов могут быть рассчитаны на основании статистических данных профильных рекламных интернет- ресурсов (ретроспективные данные могут быть получены с использованием The Wayback Machine – веб-сервис Архива <http://archive.org/>) или данных, полученных из рекламных печатных изданий.

Корректировка (поправка) на дату предложения по аналогам не требуется, поскольку дата использованных предложений по аналогам не выходит из временного интервала исследования рынка объекта оценки, определенного в соответствии с ликвидностью объекта оценки.

Иные условия рынка не отражены ни в Задании на оценку, ни в предложениях объектов-аналогов. Корректировка на иные условия не требуется.

Корректировка на возможность торга рассмотрена ниже.

#### **Вид использования и (или) зонирование**

Характеристики объектов-аналогов соответствуют объекту оценки, корректировка не требуется.

#### **Местоположение объекта**

Местоположение объекта оценки характеризуется статусом населенного пункта, в котором находится объект, и локальными характеристиками местоположения объекта (в зависимости от назначения земельного участка: местоположение в пределах города/населенного пункта, расположением относительно транспортных магистралей, расположением относительно красных линий, интенсивностью транспортного потока, наличием свободного подъезда к участку, наличием железнодорожной ветки, асфальтированием участка).

Корректировка на местоположение рассмотрена ниже.

#### **Физические характеристики объекта**

Любая недвижимость описывается конкретными физическими параметрами. В данном случае оценщик должен выбрать аналоги недвижимости, наиболее соответствующие по своим физическим параметрам тому сегменту рынка, которому соответствует объект оценки и соответственно эти физические параметры должны по своему содержанию соответствовать объекту оценки.

В качестве аналогов используются незастроенные (или условно свободные) земельные участки, состояние объектов капитального строительства и соотношение площади земельного участка и площади его застройки, не рассматриваются при оценке.

В качестве свойств земельного участка и иных характеристик используются:

- местоположение земельного участка (характеристика населенного пункта и локальные характеристики местоположения);
- передаваемые имущественные права;
- общая площадь (фактор масштаба);
- инженерно-геологические условия;
- наличие коммуникация.

Указанные корректировки рассмотрены ниже.

#### **Экономические характеристики**

Характеристики объектов-аналогов соответствуют объекту оценки, корректировка не требуется.

### **Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

В качестве объекта оценки рассматривается квартира без учета элементов улучшения.

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

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

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

### **Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость**

Корректировки, необходимые для используемых аналогов, рассмотрены ниже.

Таким образом, корректировка производится по следующим элементам:

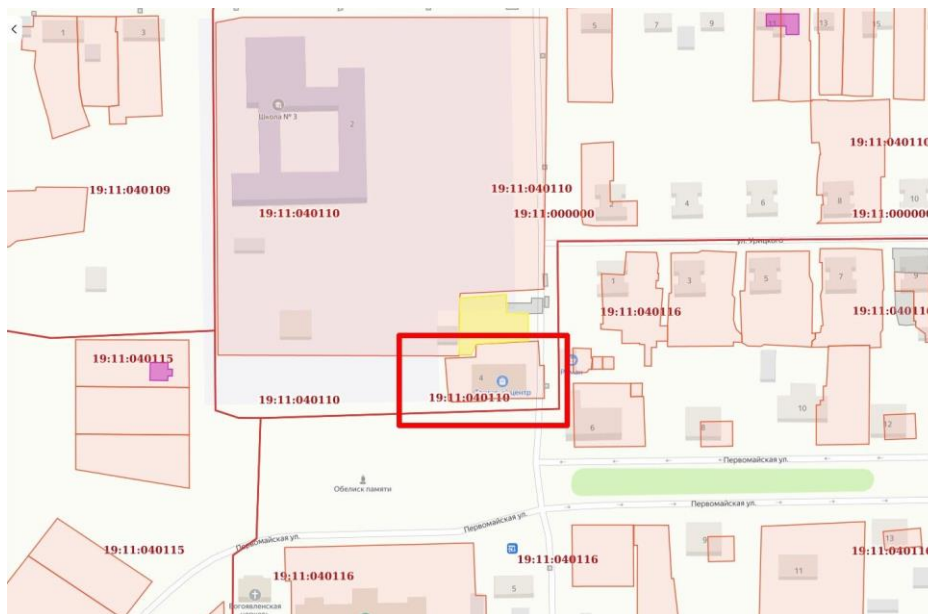
%CorrectionsList%

Поскольку полученные скорректированные цены аналогов различаются между собой применение средней величины для определения цены объекта оценки не корректно. Специалист-оценщик принял решение определить цену объекта оценки как средневзвешенную скорректированных цен аналогов, т.е. чем меньше величину поправки имеет аналог, тем больший вес ему придавался.

Величина рыночной стоимости прав на земельный участок, полученная сравнительным подходом, на дату оценки составит с учетом округлений: **337 000,00 рублей**

### **РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА**

Схема расположения объекта оценки и объектов аналогов:



Объект оценки



Объект-аналог

Определение рыночной стоимости жилого дома сравнительным подходом

Элементы сравнения	Объекты сравнения				
	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации	сведения, предоставленные Заказчиком, данные, полученные в результате осмотра	<a href="https://www.avito.ru/shira/doma_dachikottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_5_sot_4707654310?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6I">https://www.avito.ru/shira/doma_dachikottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_5_sot_4707654310?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6I</a>	<a href="https://www.avito.ru/shira/doma_dachikottedzhi/dacha_40_m_na_uchastke_10_sot_4750053808?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6I">https://www.avito.ru/shira/doma_dachikottedzhi/dacha_40_m_na_uchastke_10_sot_4750053808?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6I</a>	<a href="https://www.avito.ru/shira/doma_dachikottedzhi/dom_33_m_na_uchastke_8_sot_1054282804?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6I">https://www.avito.ru/shira/doma_dachikottedzhi/dom_33_m_na_uchastke_8_sot_1054282804?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6I</a>	<a href="https://www.avito.ru/shira/doma_dachikottedzhi/dom_59_3_m_na_uchastke_2_17_sot_3947279250?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6I">https://www.avito.ru/shira/doma_dachikottedzhi/dom_59_3_m_na_uchastke_2_17_sot_3947279250?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6I</a>
Дата публикации источника информации		04.03.2025	07.03.2025	10.03.2025	11.03.2025
Контактная информация	-	тел.: 8-927-135-81-22	тел.: 8-964-849-97-63	тел.: 8-905-383-23-73	тел.: 8-937-636-04-81
Объект	домовладение	домовладение	домовладение	домовладение	домовладение
Адрес	Жилой дом, назначение жилое, количество этажей: 1, кадастровый (условный) номер 19:11:040110:92	Республика Хакасия, Ширинский р-н, с. Ши́ра, Раздольная ул.	Республика Хакасия, Ширинский р-н, пос. Жемчужный, садоводческое товарищество Жемчужинка	Республика Хакасия, Ширинский р-н, пос. Колодезный, Зелёная ул.	Республика Хакасия, Орджоникидзевский р-н, с. Июс, Октябрьская ул., 33
Назначение	домовладение	домовладение	домовладение	домовладение	домовладение
Местоположение (в том числе транспортная доступность)	Жилой дом, назначение жилое, количество этажей: 1, кадастровый (условный) номер 19:11:040110:92	Республика Хакасия, Ширинский р-н, с. Ши́ра, Раздольная ул.	Республика Хакасия, Ширинский р-н, пос. Жемчужный, садоводческое товарищество Жемчужинка	Республика Хакасия, Ширинский р-н, пос. Колодезный, Зелёная ул.	Республика Хакасия, Орджоникидзевский р-н, с. Июс, Октябрьская ул., 33
Материал стен и перекрытий	кирпич	кирпич	брус	бревно	брус
Группа капитальности	4	4	4	4	4
Наличие удобств	все удобства	все удобства	все удобства	все удобства	все удобства
Состояние отделки	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние
Прочие характеристики объекта	нет	нет	нет	нет	нет
Площадь общая, принятая для расчетов, кв.м.	80,3	80,0	40,0	33,0	59,3

Элементы сравнения	Объекты сравнения				
	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб.	определяется	3 500 000	2 900 000	950 000	800 000
Цена предложения 1 кв.м., руб.	-	43 750	72 500	28 788	13 491
<b>Качество прав</b>	Сервитуты не установлены	Сервитуты не установлены	Сервитуты не установлены	Сервитуты не установлены	Сервитуты не установлены
Корректировка на качество прав, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		43 750	72 500	28 788	13 491
<b>Условия финансирования</b>	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Корректировка на условия финансирования, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		43 750	72 500	28 788	13 491
<b>Условия продажи</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		43 750	72 500	28 788	13 491
<b>Условия рынка</b>	Без возможности торга	Цена предложения (возможность торга присутствует)	Цена предложения (возможность торга присутствует)	Цена предложения (возможность торга присутствует)	Цена предложения (возможность торга присутствует)
Корректировка на условия рынка, %	-	-3	-3	-3	-3
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	42 438	70 325	27 924	13 086
Дата публикации источника информации		04.03.2025	07.03.2025	10.03.2025	11.03.2025
Коэффициент корректировки на дату		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		42 438	70 325	27 924	13 086
<b>Местоположение</b>	Жилой дом, назначение жилое, количество этажей: 1, кадастровый (условный) номер 19:11:040110:92	Республика Хакасия, Ширинский р-н, с. Ши́ра, Раздольная ул.	Республика Хакасия, Ширинский р-н, пос. Жемчужный, садоводческое товарищество Жемчужинка	Республика Хакасия, Ширинский р-н, пос. Колодезный, Зелёная ул.	Республика Хакасия, Орджоникидзевский р-н, с. Июс, Октябрьская ул., 33

Элементы сравнения	Объекты сравнения				
	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Коэффициент корректировки на местоположение объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		42 438	70 325	27 924	13 086
Назначение	домовладение	домовладение	домовладение	домовладение	домовладение
Коэффициент корректировки на назначение		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		42 438	70 325	27 924	13 086
Группа капитальности	4	4	4	4	4
Коэффициент корректировки на группу капитальности	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	42 438	70 325	27 924	13 086
Наличие удобств	все удобства	все удобства	все удобства	все удобства	все удобства
Коэффициент корректировки на наличие удобств	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	42 438	70 325	27 924	13 086
Состояние отделки	удовлетворительное состояние	удовлетворительно е состояние	удовлетворитель ное состояние	удовлетворительно е состояние	удовлетворительн ое состояние
Коэффициент корректировки на состояние отделки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	42 438	70 325	27 924	13 086
Общая площадь, кв.м.	80,3	80	40	33	59
Корректирующий коэффициент		1,00	0,88	0,85	0,94
Величина корректировки, на 1 кв.м., руб.		-30	-8 593	-4 278	-721
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		42 408	61 732	23 646	12 365
Прочие характеристики объекта	нет	нет	нет	нет	нет
Коэффициент корректировки на прочие характеристики		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		42 408	61 732	23 646	12 365
Разница между максимальной и минимальной скорректированной стоимостью,	399%				

Элементы сравнения	Объекты сравнения				
	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
%					
Общий коэффициент корректировки (без учета скидки на торг)	-	1,00	0,88	0,85	0,94
Расчет общего коэффициента корректировки	-	$1 = 42408 / 42438$	$0,88 = 61732 / 70325$	$0,85 = 23646 / 27924$	$0,94 = 12365 / 13086$
Параметр для расчета удельного веса аналога	3,70	1,00	0,89	0,87	0,94
Расчет	$3,7 = 1 + 0,89 + 0,94 + 0,87$	$1 = 1 / (1 +  1 - 1 )$	$0,89 = 1 / (1 +  1 - 0,88 )$	$0,87 = 1 / (1 +  1 - 0,85 )$	$0,94 = 1 / (1 +  1 - 0,94 )$
Удельный вес аналога, %	100,0	27,0	24,1	23,5	25,4
Расчет удельного веса	$100 = 27 + 24,1 + 25,4 + 23,5$	$27 = (1 / 3,7) * 100$	$24,1 = (0,89 / 3,7) * 100$	$23,5 = (0,87 / 3,7) * 100$	$25,4 = (0,94 / 3,7) * 100$
Взвешенная стоимость 1 кв.м., руб.	35 025	11 450	14 877	5 557	3 141
Принятая для расчета стоимость 1 кв.м., руб.	35 025				
Стоимость домовладения, определенная сравнительным подходом, руб.	2 812 508				
Стоимость домовладения, определенная сравнительным подходом с округлением, руб.	2 810 000				
В том числе стоимость:					
Стоимость земельного участка, руб.	337 000				
Стоимость дома, руб.	2 473 000				
Средневзвешенная стоимость дома, руб./кв.м.	30 797				



Примечания к таблице.

Согласно ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

#### **Передаваемые имущественные права**

Принятые к расчету передаваемые имущественные права для объекта оценки и для объектов-аналогов – права собственности, ограничения (обременения) этих прав отсутствуют. Корректировка не требуется.

#### **Условия финансирования:**

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. Корректировка не требуется, так как данные сравниваемые параметры у всех объектов аналогичны.

#### **Условия финансирования**

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

- продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

- платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В объявлениях о продаже аналогов не выявлены особые условия финансирования, Заданием на оценку такие условия для объекта оценки также не заданы, что позволяет Оценщику сделать вывод о сопоставимости объекта оценки и объектов-аналогов по параметру сравнения, следовательно- корректировка единиц сравнения не требуется.

#### **Условия продажи**

Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости. В объявлениях о продаже аналогов не выявлены особые условия продажи, Заданием на оценку такие условия для объекта оценки также не заданы, что позволяет Оценщику сделать вывод о сопоставимости объекта оценки и объектов-аналогов по параметру сравнения, следовательно- корректировка единиц сравнения не требуется.

#### **Условия рынка**

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Корректировка на изменение цен за период между датами предложений и оценки: анализ

рынка объекта оценки показал, что цены предложений на рынке динамичны, и цены предложений, сделанных на дату, отличную от даты оценки, нуждаются в корректировке. Причины изменения цен предложений на рынке различны: фактор сезонности, внешние макроэкономические факторы и т.д. Коэффициенты корректировки на дату предложения о продаже/аренде объектов-аналогов могут быть рассчитаны на основании статистических данных профильных рекламных интернет-ресурсов (ретроспективные данные могут быть получены с использованием The Wayback Machine – веб-сервис Архива <http://archive.org/>) или данных, полученных из рекламных печатных изданий.

Корректировка (поправка) на дату предложения по аналогам не требуется, поскольку дата использованных предложений по аналогам не выходит из временного интервала исследования рынка объекта оценки, определенного в соответствии с ликвидностью объекта оценки.

Иные условия рынка не отражены ни в Задании на оценку, ни в предложениях объектов-аналогов. Корректировка на иные условия не требуется.

Корректировка на возможность торга рассмотрена ниже.

#### **Вид использования и (или) зонирование**

Характеристики объектов-аналогов соответствуют объекту оценки, корректировка не требуется.

#### **Местоположение объекта**

Местоположение объекта оценки характеризуется статусом населенного пункта, в котором находится объект, и локальными характеристиками местоположения объекта (местоположение в пределах города/населенного пункта, близость к остановкам общественного транспорта, близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости (водоем, лес), близость к объектам, нарушающим экологию местности (магистраль, ж/д, аэропорт и т.д.), качество подъездных путей, наличие ландшафтного дизайна).

Корректировка на местоположение рассмотрена ниже.

#### **Физические характеристики объекта**

Любая недвижимость описывается конкретными физическими параметрами. В данном случае оценщик должен выбрать аналоги недвижимости, наиболее соответствующие по своим физическим параметрам тому сегменту рынка, которому соответствует объект оценки и соответственно эти физические параметры должны по своему содержанию соответствовать объекту оценки.

Доля земельного участка, приходящаяся на объект оценки в настоящее время не выделена, поэтому свойства земельного участка, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, не рассматриваются при оценке.

У объекта оценки и у объектов-аналогов отсутствуют существенные дефекты конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии к аварийности дома и/или признанию его ветхим, а также к возможности проведения капитального ремонта с отселением жильцов, поэтому корректировка на состояние объектов капитального строительства не производится.

В качестве иных характеристик при оценке домовладения использовались:

- общая площадь (фактор масштаба);
- материал стен;
- физическое состояние;
- потребность в ремонте;
- тип отделки;
- разводка и наличие коммуникаций.

Указанные корректировки рассмотрены ниже.

#### **Экономические характеристики**

Характеристики объектов-аналогов соответствуют объекту оценки, корректировка не требуется.

#### **Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

В качестве объекта оценки рассматривается объект без учета элементов улучшения, характеристики объектов-аналогов соответствуют объекту оценки, корректировка не требуется.

#### **Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость**

Характеристики объектов-аналогов соответствуют объекту оценки, корректировка не требуется.

Таким образом, корректировка производится по следующим элементам:

#### **Условия рынка (изменения цен между датами сделки и оценки)**

Цены предложений на рынке динамичны, и цены предложений, сделанных на дату, отличную от даты оценки, нуждаются в корректировке. Причины изменения цен предложений на рынке различны: фактор сезонности, внешние макроэкономические факторы и т.д. Коэффициенты корректировки на дату предложения о продаже/аренде объектов-аналогов могут быть рассчитаны на основании статистических данных профильных рекламных интернет-ресурсов (ретроспективные данные могут быть получены с использованием The Wayback Machine — веб-сервис Архива <http://archive.org/>) или данных, полученных из рекламных печатных изданий.

В данном случае все объекты – аналоги актуальны на дату оценки, корректировка не производилась

#### **Местоположение**

Местоположение объекта оценки характеризуется статусом населенного пункта, в котором находится объект, и локальными характеристиками местоположения объекта (местоположение в пределах города/населенного пункта, близость к остановкам общественного транспорта, близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости (водоем, лес), близость к объектам, нарушающим экологию местности (магистраль, ж/д, аэропорт и т.д.), качество подъездных путей, наличие ландшафтного дизайна).

Характеристики объектов-аналогов соответствуют объекту оценки, корректировка не требуется.

#### **Назначение**

Характеристики объектов-аналогов соответствуют объекту оценки, корректировка не требуется.

#### **Площадь (фактор масштаба)**

Согласно [http://www.rostovdoma.ru/spravka\\_0\\_26.html](http://www.rostovdoma.ru/spravka_0_26.html), стоимость одного квадратного метра чистой площади домовладения определяется путем суммирования доплат и скидок, в том числе:

Чистая площадь:

- более 80 м<sup>2</sup> – доплата 1-3%

- менее 55 м<sup>2</sup> – скидка 2-5%

Согласно <http://texpertiza.ru/otsenka-domov-dach-kotteddzej>, значения корректировок на общую площадь (фактор масштаба) домовладения составляют:

Площадь, кв.м.	<150	150-300	300-600	>600
<150	1,00	0,95	0,87	0,84
150-300	1,05	1,00	0,92	0,88
300-600	1,15	1,09	1,00	0,96
>600	1,19	1,13	1,04	1,00

#### **Условия рынка**

Заданием на оценку возможность торга для объекта оценки не предусмотрена, в то время, как объекты-аналоги, представленные на рынке, как правила, такую возможность, как правило, предполагают.

Согласно данным <https://statrliet.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-rynka-demo-versii/517-http-statrliet-ru-index-php-statistika-rynka-itogi-iiikvartala-2014-goda-96-koeffitsient-skidki-na-torg-otnoshenie-tsen-sdelok-k-tsenam-predlozhenij-povidam-ob-ektov-po-dannym-na-01-07-2014-goda>, скидка на цены квартир составляет:

<b>Жилых (квартир и индивидуальных домов)</b>				
<b>№</b>	<b>Объекты</b>	<b>Нижняя граница</b>	<b>Верхняя граница</b>	<b>Среднее значение</b>
1	<b>Квартир и комнат первичного рынка</b> в новых многоквартирных жилых домах - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инфраструктуры, "стандартности", общей площади и технического состояния дома и квартиры	0,90	0,98	<b>0,94</b>
2	<b>Квартир и комнат вторичного рынка</b> в многоквартирных жилых домах - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инфраструктуры, "стандартности", общей площади и технического состояния дома и квартиры	0,89	0,97	<b>0,93</b>
3	<b>Индивидуальных жилых домов, коттеджей, квартир в таунхаусах</b> - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инженерной инфраструктуры, конструкции, общей площади и технического состояния дома, а также площади и благоустройства земельного участка	0,86	0,96	<b>0,91</b>

Для расчетов используется среднее значение.

#### **Группа капитальности**

Согласно УПВС жилые здания подразделяются на 6 групп. При расхождении технических характеристик вводятся поправочные коэффициенты.

Конструктивные элементы	Группы					
	I	II	III	IV	V	VI
Фундаменты	Железобетонные, бетонные, бутобетонные, бутовые, кирпичные			Деревянные	Глинобитные	Грунтобетонные, каменные столбы
Стены	Кирпичные, из естественного камня, крупноблочные, крупнопанельные		Каменные облегченные из всех видов кирпича и легких камней	Деревянные рубленные, и брусчатые смешанные (кирпичные и деревянные)	Щитовые и каркасно-насыпные, сыпцовые, саманные и глинобитные	Каркасно-камышитовые и другие облегченные
Перекрытия	Железобетонные		Смешанные (металлические и деревянные заполнения)			
Кровля	Железные, асбестоцементные, черепичные					
Группа капитальности по сборнику	Поправочные коэффициенты					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

Характеристики объектов-аналогов соответствуют объекту оценки, корректировка не требуется.

#### Наличие удобств (коммуникации)

Согласно <http://pandia.ru/text/78/494/79767.php>, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у объекта оценки стоимость аналога (при наличии у него данных видов благоустройства) надлежит уменьшить в следующих размерах:

- Центральное отопление: 8,3%
- Водопровод: 0,7%
- Канализация: 2,6%
- Электроосвещение: 3,3%
- Газ: 3,6%

Согласно <http://texpertiza.ru/otsenka-domov-dach-kotteddjej>, наличие магистрального газа может оказать влияние на цену дома до 3-х 5%.

Согласно [http://www.rostovdoma.ru/spravka\\_0\\_26.html](http://www.rostovdoma.ru/spravka_0_26.html), стоимость одного квадратного метра чистой площади домовладения определяется путем суммирования доплат и скидок, в том числе удобства:

- частичные – скидка 10%
- без удобств – скидка 20%

#### Поправка на состояние внутренней отделки

Согласно [http://www.rostovdoma.ru/spravka\\_0\\_26.html](http://www.rostovdoma.ru/spravka_0_26.html), стоимость одного квадратного метра чистой площади домовладения определяется путем суммирования доплат и скидок, в том числе:

Строительная готовность:

- "под ключ" (новый дом) - доплата 15-30%

- коробка – скидка 60%

- коробка под крышей – скидка 30-40%

Состояние конструкций. Ремонт и восстановление (жилой дом):

- трубы и сантехника

- после капитального ремонта – доплата 5-10%

Восстановление:

- фундамент – скидка 20-30%

- стены и перекрытия – скидка 20-30%

- кровля – скидка 5-10%

- трубы и сантехника – скидка 5-10%

- косметический ремонт – скидка 10-20%

Согласно данным <http://pandia.ru/text/78/494/79767.php>, поправка на состояние помещений составляет:

Состояние Объекта оценки / Состояние аналогов	ХОРОШЕЕ	УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОЕ	НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОЕ
Хорошее	0%	+5% по +10%	+10% по +15%
Удовлетворительное	– 5% по – 10%	0%	+5% по + 10%
Неудовлетворительное	–10% по – 15%	– 5% по – 10%	0%

#### Прочие

Характеристики объектов-аналогов соответствуют объекту оценки, корректировка не требуется.

Поскольку полученные скорректированные цены аналогов различаются между собой применение средней величины для определения цены объекта оценки не корректно. Специалист-оценщик принял решение определить цену объекта оценки как средневзвешенную скорректированных цен аналогов, т.е. чем меньше величину поправки имеет аналог, тем больший вес ему придавался.

Величина рыночной стоимости жилого дома, полученная сравнительным подходом, на дату оценки составит с учетом округлений: **2 473 000,00 рублей**

#### Заключение о величине рыночной стоимости, полученной сравнительным подходом:

Величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная сравнительным подходом, на дату оценки составит с учетом округлений:

**2 810 000,00 рублей.**

### 13.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В ходе проведенной оценки были получены следующие результаты:

#### Результаты в рамках подходов

Рыночная стоимость, полученная в затратном подходе, руб.	Рыночная стоимость, полученная в сравнительном подходе, руб.	Рыночная стоимость, полученная в доходном подходе, руб.
не определялась (мотивированный отказ)	2 810 000,00	не определялась (мотивированный отказ)

Поскольку определение рыночной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование

результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

#### 14. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

**2 810 000,00 (Два миллиона восемьсот десять тысяч) рублей,**

в том числе:

Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. округленно
1-этажный жилой дом, назначение: Используется по назначению, 1-этажный, общая площадь 80,3 кв.м., лит. , адрес объекта: Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Первомайская, 2 А, кадастровый номер 19:11:040110:92	2 473 000,00
Земельный участок, категория земель: Для размещения индивидуальной жилой застройки, разрешенное использование: данные отсутствуют, общая площадь 825 Кв. м, адрес объекта: Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Первомайская, 2 А, кадастровый номер 19:11:040110:64	337 000,00
<b>ИТОГО</b>	<b>2 810 000,00</b>

Оценщик

\_\_\_\_\_Ткачёв А.С.

#### 15. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ

##### 15.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с требованиями п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчёте об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит своё суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Очевидно, что, чем сложнее объект оценки с точки зрения количества и влияния ценообразующих факторов, формирующих его стоимость, тем выше вариативность формирования рыночной стоимости, которая складывается из совокупности отдельных ценообразующих элементов. Разброс стоимостей будет выше для объектов, имеющих большее количество ценообразующих факторов, имеющих более сложную зависимость стоимости от значений фактора и представленных в меньшем количестве.

Таким образом, разброс цен с точки зрения особенностей объекта оценки, может быть охарактеризован интегральным показателем из:

- количества ценообразующих факторов;
- сложности влияния ценообразующих факторов на стоимость;
- распространенности подобных объектов на рынке.

Разброса цен также обусловлен и рыночными факторами такими как: соотношение спроса и предложения, непрозрачность рынка, ожидания, возможности и стратегии участников рынка и т. д.

Следовательно, итоговый результат определения стоимости объекта оценки подвержен влиянию погрешности в силу объективных причин разброса цен на рынке объекта оценки, поэтому и возникает необходимость определения интервала стоимости объекта оценки, как результата погрешности оценки.



Природа рыночной волатильности с позиции продавца

Погрешность определения стоимости объекта оценки обуславливается следующими составляющими:

- погрешность исходных данных;
- погрешность методов расчёта;
- субъективная погрешность, вносимая Оценщиком.

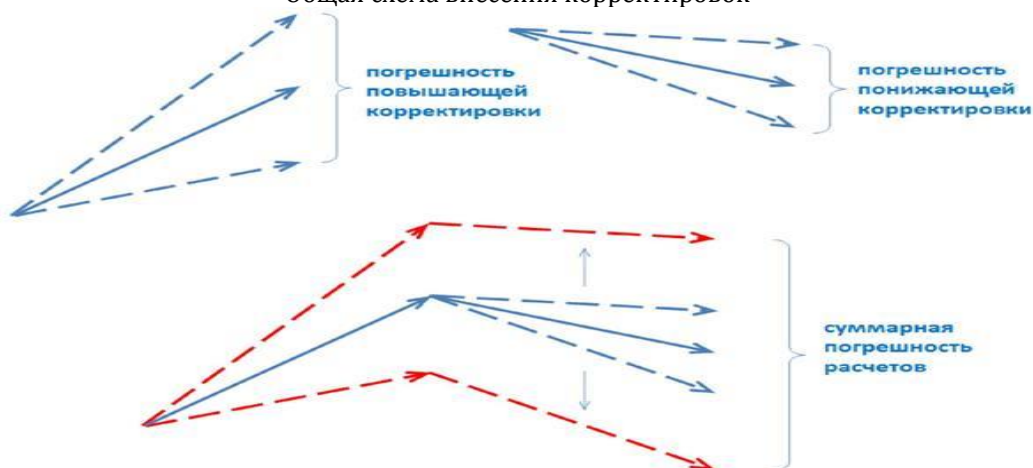
Погрешность исходных значений – исходные данные, используемые в расчётах, имеют рассеивание параметров, обусловленные указанными выше объективными и рыночными составляющими.

Погрешность методов расчёта – каждая методика расчёта привносит в итоговый результат свою собственную погрешность (ошибку).

Графически процесс формирования погрешности на примере метода сравнения продаж в сравнительном подходе к оценке показан на рисунках



Общая схема внесения корректировок



Погрешность корректировок и суммарная погрешность расчёта при двух корректировках

С некоторым упрощением суммарная погрешность расчётов может быть определена по следующей формуле:

$$p = \sum_{i=1}^n K_i \times D_{Ki}$$

где:  $p$  – суммарная погрешность расчета, %;  
 $K_i$  – размер  $i$  – ой корректировки, %;  
 $D_{Ki}$  – погрешность внесения  $i$  – ой корректировки.



Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы

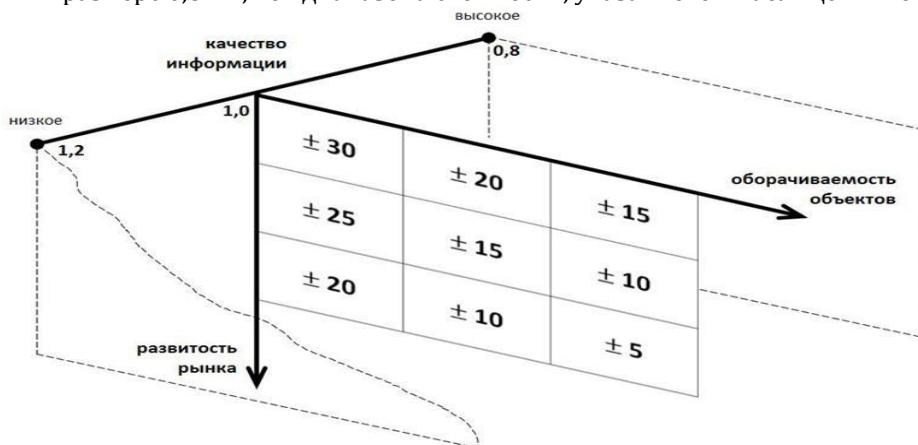
Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учёт двух из трёх критериев)

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		Низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	Средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	Высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	Низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	Средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	Высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Методические материалы НП «СРОО «Экспертный совет», <http://srosovnet.ru/activities/Metod/>

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки. В соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности Оценщик обязан проводить анализ используемой информации на соответствие требованиям достаточности (существенности) и достоверности.

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше.



3D - матрица интервалов стоимости

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} * k_3$$

где:

$i$  – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$  – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

$k_3$  – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2)

Объект оценки расположен в с. Туим, развитость рынка была принята в соответствии с вышеуказанной таблицей. Объект оценки является квартирой, для которых характерна высокая оборачиваемость объектов (частота сделок с объектами).

Согласно рисунку для таких объектов границы интервала, в которых может находиться стоимость, определяются диапазоном ± 5%.

Качество информации, использованной при проведении оценки, может быть

охарактеризовано как «среднее».

В соответствии с данными таблицы «Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, %» и рисунка «3D - матрица интервалов стоимости» приняты:

ширина интервала =  $\pm 5\% \cdot 1 = \pm 5\%$ ;

нижняя и верхняя границы интервала, составят:

Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	Нижняя граница величины рыночной стоимости, руб.	Верхняя граница величины рыночной стоимости, руб.
Земельный участок	337000	320150	353850
Жилой дом	2473000	2349350	2596650

## 15.2. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. ВСН 53-86(р). Ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий».
2. НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 22, 2022 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича;
3. Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. под ред. Л. А. Лейфера. Полная версия. 362 с. Нижний Новгород, 2022.
4. Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. под ред. Л. А. Лейфера. Полная версия. 365 с. Нижний Новгород, 2022
5. Справочник оценщика недвижимости – 2021. Жилые дома. под ред. Л. А. Лейфера. Полная версия. 265с. Нижний Новгород, 2021
6. Данные Ассоциации развития рынка недвижимости НО «СтатРиэлт»
7. Методики определения физического износа гражданских зданий (утв. приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. №404
8. Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X.
9. Оценка для целей залога / Федотова, Рослов, Щербакова, Мышанов, М, Фин и стат, 2008 -384с.
10. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 496с.
11. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003 – 704с.
12. Оценка стоимости недвижимости, Иванова Е.Н.: учебное пособие / Е.Н. Иванова, под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 344с.
13. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007.
14. Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете, утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г. № 9.17.ИВ
15. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости, Санкт-Петербург, 1995г.
16. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2.
17. Тэпман Л. Н. «Оценка недвижимости: Учебное пособие для вузов» — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004. — 303 с. — ISBN 5-901-810-04-X.
18. Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997. — 480 с. — ISBN 5-7749-0045-2.
19. Интернет-ресурсы: Федеральной службы государственной статистики [www.gks.ru](http://www.gks.ru), официальный сайт Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>, Электронный справочник оценщика (<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/groups/894>, Сайт ЦБ РФ: <http://www.cbr.ru>, РА "Эксперт": <http://www.raexpert.ru>, Яндекс. Народные карты <http://n.maps.yandex.ru/>, Википедия: <http://ru.wikipedia.org/wiki>, бизнес- порталы и рекламные ресурсы <http://www.avito.ru/>, <http://www.cian.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, и другие.
20. Архив Оценщика.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

- Приложение №1. Фотографии объекта оценки;
- Приложение №2. Информация, используемая в расчете;
- Приложение №3. Документы, предоставленные Заказчиком;
- Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность Оценщика



Объекты-аналоги (Земельный участок)

Объекты-аналоги (Домовладение)



	<p>Страховая Акционерная Компания <b>ЭНЕРГОГАРАНТ</b> Идеал энергии для Вашего спокойствия</p>	<p>ПОЛИС № _____ <b>ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ</b></p>
<div style="border: 1px solid black; height: 39px;"></div>		
<p><b>Объектом страхования</b> по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>		
<p><b>Страховым случаем</b> по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>		
<p><b>Выгодоприобретатели:</b> заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.</p>		
<p><b>Страховая сумма, руб.</b></p>	<p><b>Страховой тариф, %</b></p>	<p><b>Страховая премия, руб.</b></p>
<p><b>Порядок и сроки уплаты страховой премии:</b> одновременно Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в течение 3 банковских дней с момента подписания Договора страхования № _____</p>		
<p>Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора № _____ <span style="float: right;">обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.</span></p>		
<p><b>Настоящий Полис действует с 00 часов _____ по _____</b></p>		
<p><b>Неотъемлемой частью</b> настоящего Полиса является: Договор № _____ <span style="float: right;">обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.</span></p>		
<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p> <div style="border: 1px solid black; height: 54px;"></div>	<p><b>СТРАХОВЩИК:</b></p> <div style="border: 1px solid black; height: 54px;"></div>	