



**ООО «Мобильный оценщик»**

г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул  
Марксистская, д. 34, к. 10, этаж А1, помещ. 1 ком. 49,55  
ИНН 7842358640 / КПП 770901001, ОГРН 1077847398419

тел./факс: (495) 107-91-80, 8-800-707-91-80,  
е-mail [info@ocenka.mobi](mailto:info@ocenka.mobi)

интернет-сайт: [ocenka.mobi](http://ocenka.mobi)

# Отчет

## № 50003821932/1-220712-612/1

**об оценке рыночной и ликвидационной стоимости жилого дома (Лит. А), назначение: жилое, площадь 120,6 кв.м, инв.№2654, с кадастровым номером 45:02:061501:129, и земельного участка, площадью 1589 +/- 28 кв.м, с кадастровым номером 45:02:061501:63, расположенных по адресу: Курганская область, р-н. Белозерский, с. Кошкино, ул. Лесная, д. 56**

Основание для проведения оценки:	Договор №50003821932 от 29.10.2021 г. и Задание на оценку № 1-220712-612 от 12.07.2022 г.
Дата оценки:	20.07.2022 г.
Срок (период) проведения работ по оценке:	с 12.07.2022 г. по 20.07.2022 г.
Дата составления Отчета об оценке:	20.07.2022 г.
Цель проведения оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимости
Заказчик Отчета:	ПАО «СБЕРБАНК»

**Москва 2022 г.**

## Структура Отчета

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	3
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	3
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
1.3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	6
1.4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....	6
1.5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	7
1.6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ .....	9
1.7.	ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	9
1.8.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	10
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
2.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
2.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.3.	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	17
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	18
3.1.	АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
3.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	28
3.3.	АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	29
3.3.1.	ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ .....	29
3.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	30
3.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	32
3.6.	ИНВЕСТИЦИИ В РОССИИ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2022 ГОДА. ....	32
3.7.	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	34
3.8.	АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	46
3.9.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	46
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	47
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	49
5.1.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	49
5.1.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА .....	49
5.1.2.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	50
5.1.3.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	58
	СТОИМОСТЬ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЖИЛОГО ДОМА), ПОЛУЧЕННАЯ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА, РУБ., ОКРУГЛЕННО.....	69
5.2.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	70
5.3.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	70
5.3.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА .....	70
6.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ, А ТАКЖЕ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА .....	72
7.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	74
8.	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	75
9.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	78
10.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ .....	79
11.	СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ .....	80

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	50003821932/1-220712-612/1
Основание для проведения оценки	Договор №50003821932 от 29.10.2021 г. между Заказчиком – ПАО Сбербанк и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик» и Задание на оценку № 1-220712-612 от 12.07.2022 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок, площадью 1589 +/- 28 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл, р-н Белозерский, с Кошкино, ул Лесная, 56., с кадастровым номером 45:02:061501:63; Жилой дом (Лит. А), назначение: жилое, площадь 120,6 кв.м., инв.№2654, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Курганская область, р-н. Белозерский, с. Кошкино, ул. Лесная, д. 56, с кадастровым номером: 45:02:061501:129
Права, учитываемые при оценке/ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Общая совместная собственность Ограничение (обременение): Запрещение регистрации; Ипотека в силу закона
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Обоснование рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений (для внутреннего пользования)/ Отчет об оценке для передачи третьим лицам (в т. ч. для государственных органов). Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Дата оценки	20.07.2022 г.
Дата осмотра	Без осмотра. Осмотр не проведен в соответствии с заданием на оценку
Срок проведения оценки	с 12.07.2022 г. по 20.07.2022г.
Дата составления Отчета	20.07.2022г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг.</li> <li>•Мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.</li> <li>•В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»)</li> </ul>
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.</b>	
В рамках затратного подхода	Не применялся
В рамках сравнительного подхода	<b>859 000</b>
В рамках доходного подхода	Не применялся
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость, руб.	<b>859 000 (Восемьсот пятьдесят девять тысяч) руб.</b>
Ликвидационная стоимость, руб.	<b>704 000 (Семьсот четыре тысячи) руб.</b>

в том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 1589 +/- 28 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл, р-н Белозерский, с Кошкино, ул Лесная, 56., с кадастровым номером 45:02:061501:63	<b>140 000 (Сто сорок тысяч) руб.</b>
Жилой дом (Лит. А), назначение: жилое, площадь 120,6 кв.м., инв.№2654, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Курганская область, р-н. Белозерский, с. Кошкино, ул. Лесная, д. 56, с кадастровым номером: 45:02:061501:129	<b>719 000 (Семьсот девятнадцать тысяч) руб.</b>



## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приведенная ниже информация «Задание на оценку» полностью соответствует разделу «Задание на оценку», содержащемуся в Договоре возмездного оказания оценочных услуг №50003821932 от 29.10.2021 г.

Таблица 2. Задание на оценку

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок, площадью 1589 +/- 28 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл, р-н Белозерский, с Кошкино, ул Лесная, 56., с кадастровым номером 45:02:061501:63; Жилой дом (Лит. А), назначение: жилое, площадь 120,6 кв.м., инв.№2654, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Курганская область, р-н. Белозерский, с. Кошкино, ул. Лесная, д. 56, с кадастровым номером: 45:02:061501:129
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.07.2022г. № КУВИ-001/2022-117713919; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.10.2021г. № КУВИ-002/2021-136290521
Имущественные права на объект оценки	Нестратов Андрей Анатольевич; Елисеева Елена Владимировна
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Общая совместная собственность Ограничение (обременение): Запрещение регистрации; Ипотека в силу закона
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Обоснование рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений (для внутреннего пользования)/ Отчет об оценке для передачи третьим лицам (в т. ч. для государственных органов). Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная. В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Согласно ФСО 7 п. 9 в задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины.
Сокращенный срок экспозиции	3 (три) месяца.
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено
Дополнительные расчетные величины и иные расчетные величины, выводы и рекомендации	Определение дополнительных расчетных величин и иных расчетных величин, выводов и рекомендаций не предусмотрено
Дата оценки	20.07.2022 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Необходимость привлечения отраслевых экспертов отсутствует.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;</p> <p>Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;</p> <p>Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;</p> <p>Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации;</p> <p>Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;</p> <p>Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.</p> <p>Прочие допущения будут указаны по тексту Отчета об оценке.</p>
Дополнительные сведения	<p>При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.</p>

### 1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016 г.;
6. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», утверждены Решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.

### 1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Выводы оценщиков о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчёте допущениями и условиями.
2. Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
3. Оценщики и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.
4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщиках не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
5. Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях.
6. Оценка проводится в предположении отсутствия обременений (ограничений).
7. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектами, за исключением случаев, оговариваемых законодательством, отдельными договорами и контрактом.

8. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
10. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.
11. Расчет производится без учета ограничений/обременений.
12. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц – нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.
13. В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, гл. 21, ст. 146, п. 2 и ст. 149 пункт 3 подпункт 22 операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей них, земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.
14. Ответственность за достоверность документов и информации, представленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.
15. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
16. Осмотр объекта оценки не производился согласно Заданию на оценку. Изучив предоставленные фотоматериалы и документы, Оценщик делает допущение о том, что физическое состояние здания «Хорошее», а внутренним помещениям соответствует тип отделки «Требуется косметический ремонт», а в доме имеются следующие коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация.
17. При просмотре спутниковых снимков с сайта <https://yandex.ru/map>, Оценщиком выявлено, что на территории оцениваемого объекта имеются строения хозяйственного назначения.
18. В населенном пункте расположения объекта оценки не найдено аналогов. В соответствии с п.116 ФСО №7 территория исследования была расширена за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.
19. В Выписке из ЕГРН 13.10.2021г. № КУВИ-002/2021-136290521 указан материал наружных стен «Из прочих материалов». Технические документы заказчиком не предоставлены. Изучив рынок жилой недвижимости в районе расположения Объекта оценки, оценщик делает допущение, что материал стен жилого дома относится к категории «облегченные здания». Отделка фасада принята на 50% простой и на 50% высококачественной.
20. В случае выяснения иных обстоятельств и характеристик объекта оценки, не представленных на фотографиях, выполненных Заказчиком оценки, Отчет об оценке должен быть отозван, а результат расчета стоимости подлежит пересмотру.
21. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлении, путем интервьюирования представителя продавца/собственника. В ходе интервьюирования уточнялись физические характеристики аналогов, стоимость и актуальность предложений. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки, оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.
22. Заказчиком не была предоставлена вся необходимая документация для проведения оценки, в связи с этим оценщик делает допущение, что вся недостающая информация по объекту оценки была принята на основании данных, предоставленных заказчиком, и данных, размещенных в открытых источниках сети Интернет.
23. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части Отчета.

## 1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

В таблице ниже представлены реквизиты заказчика оценки.

Таблица 3. Реквизиты Заказчика

Организационно-правовая форма и полное наименование	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	Публичное акционерное общество
Юридический адрес	117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Местонахождение (фактический адрес)	117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
ИНН/КПП	7707083893/ 773601001

ОГРН и дата присвоения ОГРН	ОГРН: 1027700132195, дата присвоения ОГРН 16.08.2002 г.
Дата регистрации	16.08.2002 г.
Генеральный директор	Греф Герман Оскарович

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

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»
Юридический адрес (место нахождения)	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул Марксистская, д. 34, к. 10, этаж А1, помещ. 1 ком. 49,55
Почтовый адрес	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул Марксистская, д. 34, к. 10, этаж А1, помещ. 1 ком. 49,55
ИНН	7842358640
КПП	770901001
ОГРН	1077847398419
Дата присвоения ОГРН	15.05.2007
Банковские реквизиты	АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) Расчетный счет 40702810824000004790 БИК 044525976 К/с 30101810500000000976
Генеральный директор	Шарапова Марина Александровна
Телефон, факс	8-495-107-91-80 8-800-707-91-80
E-mail	info@ocenka.mobi
Сайт	ocenka.mobi
Страховой полис	Страховой полис № 2000SB40R3623 от 12.08.2021 г., выдан CAO «ВСК», на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рубль срок действия с 24.09.2021 г. по 23.09.2022 г.
Сведения о соответствии Исполнителя требованиям ст. 15.1 ФЗ-135 от 29.07.1998 г. (в посл. ред.)	Соответствует

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

*Таблица 5. Сведения об Оценщике, участвовавшем в выполнении работ*

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
<b>Веричева</b> Евгения Викторовна	Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке №14 009081 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный университет» Институт дополнительного профессионального образования "Высшая экономическая школа"» 21.06.2016 г.)
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 018303-1 от 11.12.2020 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
	Член СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (№ в реестре 883, дата вступления 03.03.2021 г.)
	Почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 176. Место нахождения: г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, оф. 7. Тел.: +7 495 107-93-70. E-mail: info@fsosro.ru. Сайт: www.fsosro.ru
	Страховой полис № 2100SB40R5624 от 29.11.2021 г., выдан CAO «ВСК», на страховую сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей срок действия с 23.12.2021 г. по 22.12.2022 г.
	Стаж работы в оценочной деятельности: 13 лет
	Место нахождения: 109147 г.Москва вн.тер.г. муниципальный округ Таганский ул. Марксистская д. 34, к. 10 помещ. А1 эт. 2 ком. 49, 55
	Номер контактного телефона: 8-800-707-9180
	Почтовый адрес: 109147 г.Москва вн.тер.г. муниципальный округ Таганский ул. Марксистская д. 34, к. 10 помещ. А1 эт. 2 ком. 49, 55
	Адрес электронной почты: support@ocenka.mobi

Таблица 6. Сведения о независимости

Наименование	Описание
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Веричева Евгения Викторовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Веричева Евгения Викторовна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Веричева Евгения Викторовна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

## Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО «Мобильный оценщик», организации, а также сторонние специалисты не привлекались.

### 1.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

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

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

*Ликвидационная стоимость объекта оценки* – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ФСО №2).

### 1.7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

## **1.8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

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

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

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

## **2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения приведен ниже.

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

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

#### **Копии документов, предоставленные для оценки имущества:**

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.07.2022г. № КУВИ-001/2022-117713919;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.10.2021г. № КУВИ-002/2021-136290521.

#### **Перечень источников внешней информации**

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

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

#### **Перечень нормативных актов**

1. Гражданский кодекс РФ (с изм. и доп.).
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
3. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
4. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
6. Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

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

## 2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Характеристика местоположения объекта недвижимости

Объект оценки расположен по адресу: Курганская область, р-н. Белозерский, с. Кошкино, ул. Лесная, д. 56.

### Местоположение объекта недвижимости<sup>1</sup>

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

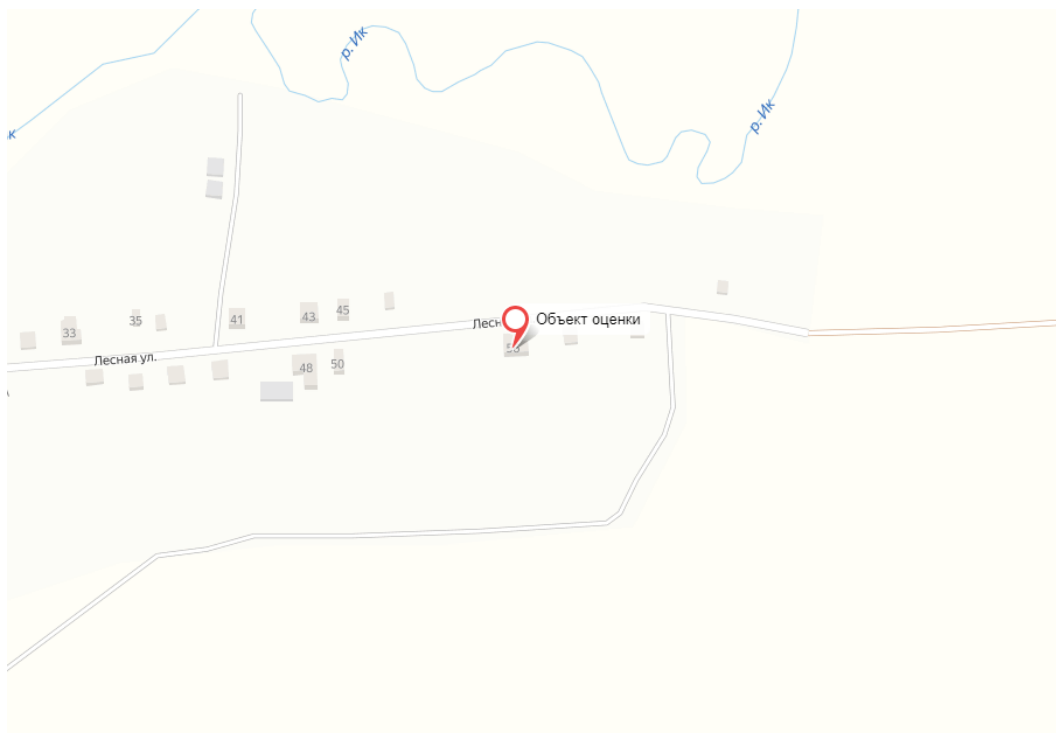


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты



Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

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



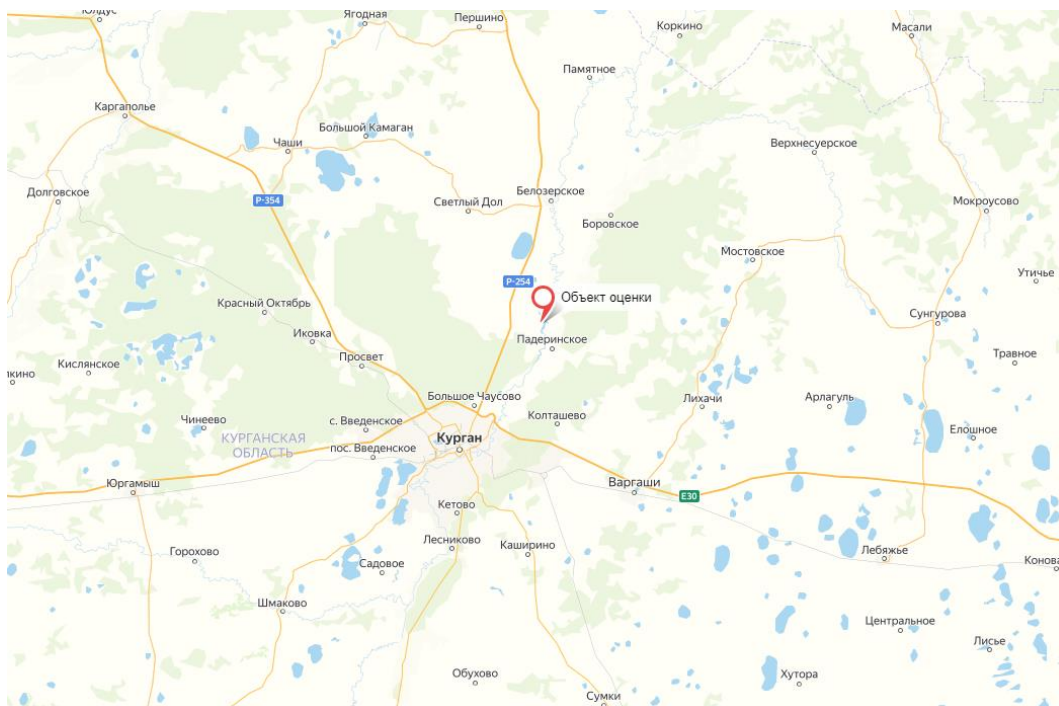


Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

### Описание Курганской области<sup>2</sup>

Курганская область — субъект Российской Федерации, расположенный в южной части Западно-Сибирской равнины, в бассейне рек Тобола и Исети. На юге граничит с Казахстаном. Входит в состав Уральского федерального округа. До революции центральная часть области относилась к Курганскому уезду Тобольской губернии, северо-западная часть — к Пермской, а юго-западная — к Оренбургской.

Курганскую область также называют Зауралье, Южное Зауралье, Ворота Сибири.

Территория — 71 488 км<sup>2</sup>, что составляет 0,42 % площади России. По этому показателю область занимает 46-е место в стране. С запада на восток область протянулась на 430 км, а наибольшая протяжённость с севера на юг составляет 290 км.

Численность населения — 805 510 чел. (2022).

Образована Указом Президиума Верховного Совета СССР от 6 февраля 1943 года. В состав области вошли 32 района восточной части Челябинской области и 4 района Омской области с общей численностью населения 975 000 человек.

Граничит:

на западе — с Челябинской областью

на северо-западе — со Свердловской областью

на северо-востоке — с Тюменской областью

на юго-востоке — с Северо-Казахстанской областью (Республика Казахстан)

на юге — с Костанайской областью (Республика Казахстан)

Административный центр региона — город Курган.

### Население

Численность населения							
1943	1946	1950 <sup>[22]</sup>	1959 <sup>[23]</sup>	1970 <sup>[24]</sup>	1979 <sup>[25]</sup>	1987 <sup>[26]</sup>	1989 <sup>[27]</sup>
975 300	↘843 700	↗986 100	↗999 170	↗1 085 560	↘1 080 274	↗1 112 000	↘1 104 872
1990 <sup>[28]</sup>	1991 <sup>[28]</sup>	1992 <sup>[28]</sup>	1993 <sup>[28]</sup>	1994 <sup>[28]</sup>	1995 <sup>[28]</sup>	1996 <sup>[28]</sup>	1997 <sup>[28]</sup>
↗1 107 280	↘1 105 017	↗1 106 527	↗1 106 598	↘1 100 563	↘1 099 645	↘1 090 355	↘1 080 825
1998 <sup>[28]</sup>	1999 <sup>[28]</sup>	2000 <sup>[28]</sup>	2001 <sup>[28]</sup>	2002 <sup>[29]</sup>	2003 <sup>[28]</sup>	2004 <sup>[28]</sup>	2005 <sup>[28]</sup>
↘1 074 789	↘1 068 503	↘1 059 515	↘1 047 114	↘1 019 532	↘1 016 184	↘1 003 965	↘992 100
2006 <sup>[28]</sup>	2007 <sup>[28]</sup>	2008 <sup>[28]</sup>	2009 <sup>[28]</sup>	2010 <sup>[30]</sup>	2011 <sup>[28]</sup>	2012 <sup>[31]</sup>	2013 <sup>[32]</sup>
↘979 908	↘969 304	↘960 410	↘952 673	↘910 807	↘908 813	↘896 264	↘885 759
2014 <sup>[33]</sup>	2015 <sup>[34]</sup>	2016 <sup>[35]</sup>	2017 <sup>[36]</sup>	2018 <sup>[37]</sup>	2019 <sup>[38]</sup>	2020 <sup>[21]</sup>	2021 <sup>[39]</sup>
↘877 149	↘869 814	↘861 896	↘854 109	↘845 537	↘834 701	↘827 166	↘818 570
2022 <sup>[7]</sup>							
↘805 510							

<sup>2</sup> Источники информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Курганская\\_область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Курганская_область)

## Экономика

На базе эвакуированных в годы Великой Отечественной войны 22 предприятий из западных областей страны стала формироваться местная промышленность. Затем появились завод деревообрабатывающих станков, дорожных машин, «Курганский завод колёсных тягачей им. Д. М. Карбышева» (переименован в Концерн «Русич», ныне не существует), Катайский насосный завод, Шадринские предприятия — автоагрегатный завод и завод транспортного машиностроения, телефонный завод и другие. После войны в области были построены крупные предприятия — Курганский машиностроительный завод, объединение «АК Корвет», заводы «Курганхиммаш» и «Курганский автобусный завод» и комбинат медицинских препаратов «Синтез».

В области широко распространены месторождения строительных материалов, обнаружены запасы железных руд (около 2 млрд т), урана.

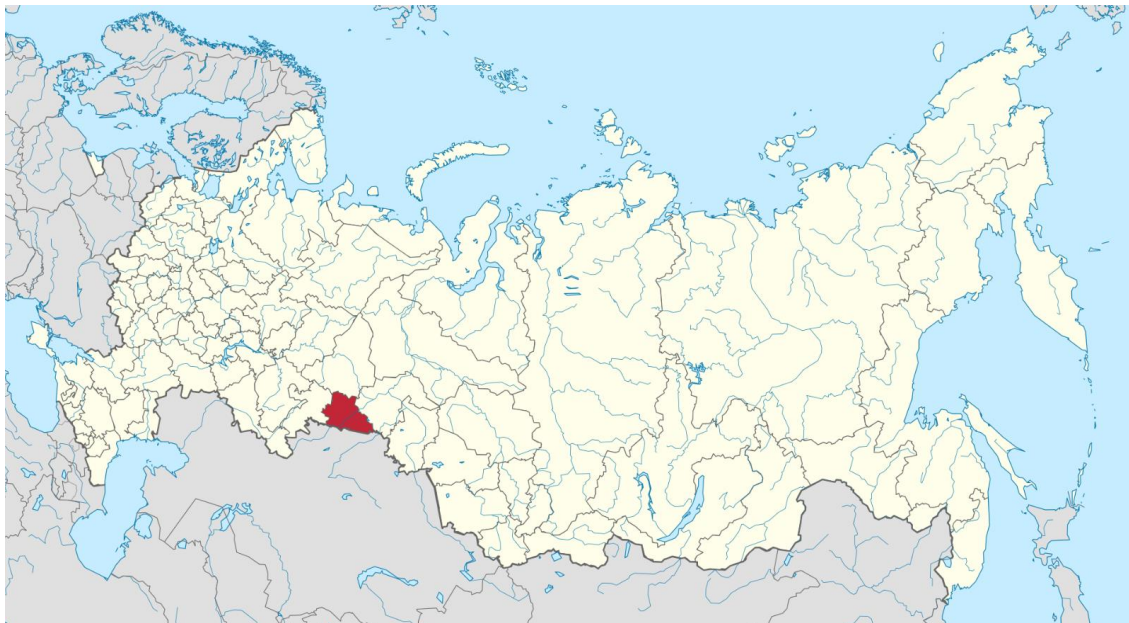


Рисунок 4. Расположение Курганской области на карте

## Описание Белозерского района Курганской области<sup>3</sup>

Белозёрский район — административно-территориальная единица (район) и упразднённое муниципальное образование (муниципальный район) в Курганской области России.

Административный центр — село Белозерское.

Законом Курганской области от 29.12.2021 № 172 Белозерский район и входившие в его состав сельские поселения были преобразованы к 9 января 2022 года в муниципальный округ, в административном районе упразднены сельсоветы.

### Население

Численность населения							
1926	1939	1959	1970	1979	1989	2002 <sup>[6]</sup>	2004
41 783	↘29 616	↘26 654	↗28 937	↘24 442	↘24 208	↘21 128	↗21 334
2009 <sup>[7]</sup>	2010 <sup>[8]</sup>	2011 <sup>[9]</sup>	2012 <sup>[10]</sup>	2013 <sup>[11]</sup>	2014 <sup>[12]</sup>	2015 <sup>[13]</sup>	2016 <sup>[14]</sup>
↘18 592	↘16 934	↘16 899	↘16 470	↘15 980	↘15 521	↘15 258	↘15 095
2017 <sup>[15]</sup>	2018 <sup>[16]</sup>	2019 <sup>[17]</sup>	2020 <sup>[4]</sup>				
↘15 083	↗15 117	↘14 980	↘14 795				

## Экономика

Основу экономики района составляет сельскохозяйственное производство. Крупные по объёмам выпускаемой продукции предприятия района: ООО «Вагинское», ПСК «Першинское», ПСК «Родники», ООО «Нива», СПК "Племзавод «Разлив», ООО «Виола», ООО «Зерно», ООО «Суерь», ООО «Харвест», КФХ Ивановых, Кадочниковых, Бояркиных.

Ведущая отрасль промышленности района: лесозаготовительная. Производством древесины и пиломатериалов занимаются ООО «Курганстальмост-Лес», ООО «ТЭРА», ООО «Кособродский ДОЗ», ООО «Белозерское ХПП».

<sup>3</sup> Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Белозерский\\_район\\_\(Курганская\\_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Белозерский_район_(Курганская_область))

Предприятия других отраслей промышленности: ООО «Боровлянский стекольный завод», охотхозяйство «Камаганское».

#### Описание села Кошкино Белозерского района Курганской области<sup>4</sup>

Кошкино — село в Белозерском районе Курганской области России. Входит в состав Рычковского сельсовета.

Село находится на севере области, в лесостепной зоне, на правом берегу реки Ик, к востоку от автодороги Р254, на расстоянии примерно 20 километров (по прямой) к юго-юго-западу (SSW) от села Белозерского, административного центра района. Абсолютная высота — 65 метров над уровнем моря.

Население

Численность населения				
1912	1926	1989	2002	2010 <sup>[1]</sup>
315	↗442	↘95	↘81	↘79

Согласно результатам Всероссийской переписи населения 2002 года, в национальной структуре населения русские составляли 99 %

#### Количественные и качественные характеристики объектов недвижимости в составе объекта оценки<sup>5</sup>

Объект оценки представляет собой:

- Земельный участок, площадью 1589 +/- 28 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл, р-н Белозерский, с Кошкино, ул Лесная, 56., с кадастровым номером 45:02:061501:63;
- Жилой дом (Лит. А), назначение: жилое, площадь 120,6 кв.м., инв.№2654, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Курганская область, р-н. Белозерский, с. Кошкино, ул. Лесная, д. 56, с кадастровым номером: 45:02:061501:129.

Далее приведена информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки источником для которых являются свидетельства о государственной регистрации права, правоудостоверяющие документы, а также данные Росреестра.

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 45:02:061501:63

Наименование	Значение
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл, р-н Белозерский, с Кошкино, ул Лесная, 56.
Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв.м	1589 +/- 28
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	Общая совместная собственность
Субъект права	Нестратов Андрей Анатольевич; Елисеева Елена Владимировна
Ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации; Ипотека в силу закона
Кадастровый номер	45:02:061501:63
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация <sup>6</sup>
Наличие улучшений	Дом, назначение: жилое, хоз. постройки
Наличие лесных деревьев на участке	Отсутствуют
Рельеф участка	Ровный

<sup>4</sup> Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Кошкино\\_\(Курганская\\_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Кошкино_(Курганская_область))

<sup>5</sup> Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета

<sup>6</sup> См. допущения, пункт 1.4


Наименование	Значение																																
Картографическое отображение	<p><b>Земельный участок 45:02:061501:63</b>  Курганская обл, р-н Белозерский, с Кошкино, ул Лесная, 56  Для ведения личного подсобного хозяйства  План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th><th>Услуги</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td><td>Объект недвижимости</td></tr> <tr> <td>Вид:</td><td>Земельный участок</td></tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td><td>45:02:061501:63</td></tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td><td>45:02:061501</td></tr> <tr> <td>Адрес:</td><td>Курганская обл, р-н Белозерский, с Кошкино, ул Лесная, 56</td></tr> <tr> <td>Площадь уточненная:</td><td>1 589 кв. м</td></tr> <tr> <td>Статус:</td><td>Ранее учтенный</td></tr> <tr> <td>Категория земель:</td><td>Земли населённых пунктов</td></tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td><td>Для ведения личного подсобного хозяйства</td></tr> <tr> <td>Форма собственности:</td><td>Частная собственность</td></tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td><td>19 798,94 руб.</td></tr> <tr> <td>дата определения:</td><td>-</td></tr> <tr> <td>дата утверждения:</td><td>10.12.2011</td></tr> <tr> <td>дата внесения сведений:</td><td>21.10.2011</td></tr> <tr> <td>дата применения:</td><td>-</td></tr> </tbody> </table> 	Информация	Услуги	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	45:02:061501:63	Кадастровый квартал:	45:02:061501	Адрес:	Курганская обл, р-н Белозерский, с Кошкино, ул Лесная, 56	Площадь уточненная:	1 589 кв. м	Статус:	Ранее учтенный	Категория земель:	Земли населённых пунктов	Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства	Форма собственности:	Частная собственность	Кадастровая стоимость:	19 798,94 руб.	дата определения:	-	дата утверждения:	10.12.2011	дата внесения сведений:	21.10.2011	дата применения:	-
Информация	Услуги																																
Тип:	Объект недвижимости																																
Вид:	Земельный участок																																
Кадастровый номер:	45:02:061501:63																																
Кадастровый квартал:	45:02:061501																																
Адрес:	Курганская обл, р-н Белозерский, с Кошкино, ул Лесная, 56																																
Площадь уточненная:	1 589 кв. м																																
Статус:	Ранее учтенный																																
Категория земель:	Земли населённых пунктов																																
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства																																
Форма собственности:	Частная собственность																																
Кадастровая стоимость:	19 798,94 руб.																																
дата определения:	-																																
дата утверждения:	10.12.2011																																
дата внесения сведений:	21.10.2011																																
дата применения:	-																																
Особые отметки	<p>Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.03.2018; реквизиты документа-основания: государственный контракт от 11.08.2017 № 09/17 выдан: Департамент природных ресурсов и охраны окружающей среды Курганской области. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: описание ЗУ от 12.12.2005 № 864 выдан: ОАО " Кургангипрозем".</p>																																

Таблица 8. Количественные и качественные характеристики жилого дома с кадастровым (условным) номером 45:02:061501:129

Наименование	Значение
Адрес	Курганская область, р-н. Белозерский, с. Кошкино, ул. Лесная, д. 56
Тип здания	Дом, назначение: жилое
Количество этажей	1, в том числе подземных 0
Общая площадь, кв.м	120,6
Кадастровый (или условный) номер	45:02:061501:129
Права, учитываемые при оценке	Общая совместная собственность
Субъект права	Нестратов Андрей Анатольевич; Елисеева Елена Владимировна
Ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации; Ипотека в силу закона
Физическое состояние здания	Хорошее
Назначение	Жилое
Текущее использование	Дом, назначение: жилое
Материал стен	Облегченные здания <sup>7</sup>
Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	2005 <sup>7</sup>
Наличие улучшений	Хоз. постройки
Удаленность от водных объектов	На незначительном удалении
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта <sup>8</sup>
Инженерные системы	Электроснабжение, водоснабжение, канализация <sup>8</sup>
Остаточная балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена Заказчиком

<sup>7</sup> Документы, предоставленные Заказчиком.

<sup>8</sup> См. допущение, пункт 1.4 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»

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

Не выявлены.

### **Анализ обременений объекта недвижимости**

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

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

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

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

### **Информация о текущем использовании оцениваемых объектов**

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

### **Экономические внешние факторы**

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

## **2.3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

В настоящем Отчете оценивается право собственности на:

Земельный участок, площадью 1589 +/- 28 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл, р-н Белозерский, с Кошкино, ул Лесная, 56., с кадастровым номером 45:02:061501:63.

Жилой дом (Лит. А), назначение: жилое, площадь 120,6 кв.м., инв.№2654, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Курганская область, р-н. Белозерский, с. Кошкино, ул. Лесная, д. 56, с кадастровым номером: 45:02:061501:129.

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.07.2022г. № КУВИ-001/2022-117713919 и Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.10.2021г. № КУВИ-002/2021-136290521 подтверждают Право общей совместной собственности на оцениваемый земельный участок и жилой дом. На дату составления отчета собственниками оцениваемого объекта является Нестратов Андрей Анатольевич и Елисеева Елена Владимировна.



### 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

#### 3.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.<sup>9</sup>

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

##### Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации в январе-мае 2022 г.

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

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

	<i>1 квартал 2022 г.</i>	<i>В % к 1 кварталу 2021 г.</i>	<i>Справочно 1 квартал 2021 г. в % к 1 кварталу 2020 г.</i>
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	34629,2 <sup>1)</sup>	103,5	99,7
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	3995,1	112,8	103,3
Реальные располагаемые денежные доходы		98,8 <sup>2)</sup>	96,0 <sup>3)</sup>
<i>1) Первая оценка. 2) Оценка. 3) Предварительные данные.</i>			

	<i>Май 2022 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>Январь- май 2022 г. в % к январю- маю 2021 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>маю 2021 г.</i>	<i>апрелю 2022 г.</i>		<i>май 2021 г. в % к маю 2020 г.</i>	<i>апрелю 2021 г.</i>	<i>январь- май 2021 г. в % к январю- маю 2020 г.</i>
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		96,8	97,5	101,7	114,3	98,4	105,4
Индекс промышленного производства		98,3	98,1	102,8	111,7	98,2	102,7
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	488,1	102,1	109,8	102,3	99,6	111,0	99,8
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	6,9	138,3	82,6	154,6	131,6	82,6	128,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км	475,3	98,2	101,4	101,8	111,3	101,7	103,7
в том числе железнодорожного транспорта	226,9	99,6	101,8	102,0	108,4	101,0	104,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3417,7	89,9	100,5	97,9	128,0	100,9	110,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	997,4	100,8	97,5	105,3	160,2	115,7	97,5
Индекс потребительских цен		117,1	100,1	113,9	106,0	100,7	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		119,3	93,1	124,9	135,3	102,3	118,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,9	80,0	98,0	76,2	81,7	94,5	105,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	50,3	99,0	36,4	62,9	88,0	166,4

<sup>9</sup> Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2022.pdf>

	Апрель 2022 г.	В % к		Январь- апрель 2022 г. в % к январю- апрелю 2021 г.	Справочно		
		апрелю 2021 г.	марту 2022 г.		апрель 2021 г. в % к		январь- апрель 2021 г. в % к январю- апрелю 2020 г.
					апрелю 2020 г.	марту 2021 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	62269	109,4	93,1	113,6	113,8	103,1	108,6
реальная		92.8	91.7	100.4	107.8	102.5	102.9

### Влияние политической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта<sup>10</sup>

После начала военной операции на Украине против России и различных секторов ее экономики были введены новые санкции. Против России, начавшей специальную военную операцию на Украине, и различных секторов российской экономики США, ЕС и Великобритания ввели новые санкции. Основные из них по состоянию на 28 февраля:

- Госдолг и инвестиции;
- Экспорт и импорт;
- Авиасообщение;
- Банки;
- Медиа и интернет;
- Визы и дипломатические отношения;
- Разрыв деловых связей;
- Отмена и перенос спортивных мероприятий.

#### Госдолг и инвестиции

Сразу после признания Россией ДНР и ЛНР Минфин США расширил санкции в отношении российского государственного долга. Американским финансовым институтам запрещены любые сделки (на первичном и вторичном рынках) с российскими рублевыми облигациями федерального займа (ОФЗ) или валютными суверенными евробондами, выпущенными после 1 марта 2022 года.

В тот же день российский Минфин заявил, что после 22 февраля будет размещать ОФЗ посредством новых выпусков с прекращением доразмещений ОФЗ, выпуски которых были зарегистрированы ранее этой даты. Таким образом, российское финансовое ведомство собирается обеспечить остающимся иностранным инвесторам четкие и однозначные возможности по соблюдению санкционного режима.

Евросоюз ввел ограничения на депозиты в европейских банках для состоятельных россиян (запрет на сумму свыше €100 тыс. в одном банке) и российских компаний, а также запретил продажу и покупку в интересах российских клиентов — как физических, так и юридических лиц — финансовых инструментов, номинированных в евро. Одновременно европейским депозитариям запретили оказывать любые услуги российским гражданам и организациям по продаже ценных бумаг, которые будут выпущены после 12 апреля 2022 года. Решение о запрете россиянам держать вклады в британских банках на сумму, превышающую £50 тыс., приняла и Великобритания.

#### Экспорт и импорт

США объявили, что ввели крупнейшие в истории санкции в сфере торговли, которые нацелены на то, чтобы лишить такие секторы российской промышленности, как оборонно-промышленный комплекс (ОПК), самолетостроение и судостроение, важнейших технологических элементов. По оценкам Белого дома, новые ограничения позволят более чем в два раза сократить российский импорт высокотехнологичной продукции — от электроники и компьютеров до авионики и компонентов для аэрокосмической промышленности.

Евросоюз тоже наложил эмбарго на поставки в Россию товаров и технологий, которые используются в авиационном и космическом секторах. Кроме того, был введен запрет на страхование и техническое обслуживание товаров, связанных с этими отраслями. В том числе ЕС запретил продавать России новые самолеты. Речь идет о лайнерах Airbus.

Об отзыве экспортных лицензий на поставки в Россию высокотехнологичных товаров объявила и Великобритания. В частности, речь идет об электронных компонентах, которые могут использоваться для производства военных грузовиков, полупроводников, оборудования для нефтедобычи и авиадвигателей Rolls-Royce.

<sup>10</sup> Источник информации: <https://www.rbc.ru/business/28/02/2022/621a20109a79471f8295dade>

Секторальные санкции США на привлечение любого финансирования на срок свыше 14 дней введены против ряда российских компаний, включая «Роснефть», «Газпром нефть», «Транснефть», НОВАТЭК, «Ростех», АЛРОСА.

#### **Авиасообщение**

Евросоюз, Канада и Великобритания ввели запрет на полеты российских самолетов над всей его территорией.

В ответ Россия ввела ограничения на полеты авиакомпаний Великобритании, Болгарии, Польши и Чехии, включая запрет на транзитные полеты через воздушное пространство страны.

#### **Банки**

Под самые жесткие санкции США попали российские банки ВТБ, «Открытие», Совкомбанк, Промсвязьбанк и Новикомбанк. Их активы и счета в долларах США заблокированы, что означает фактическую изоляцию от долларовой системы. Для карт этих пяти банков перестанут работать сервисы платежей Apple Pay и Google Pay.

Против Сбербанка также введены ограничения, но в более мягком варианте. Активы банка в юрисдикции США не замораживаются, а финансовым институтам дается 30 дней, чтобы закрыть любые корсчета Сбербанка и начать отклонять любые транзакции с участием банка или его «дочек».

#### **Финансы**

Против Газпромбанка, РСХБ, Альфа-банка и Московского кредитного банка введены секторальные санкции. Это подразумевает ограничения на предоставление финансирования и других операций с новыми долговыми обязательствами со сроком погашения более 14 дней, а также с размещением новых акций.

27 февраля Евросоюз заявил об отключении части российских банков от системы межбанковских платежей SWIFT. Решение скоординировано с США, Великобританией и Канадой. К этому решению затем присоединилась Япония. США и ЕС сообщили о планах ввести ограничительные меры против Банка России, они затронут использование его международных резервов.

Цель этих мер – помешать российскому ЦБ противодействовать влиянию уже введенных западных санкций.

#### **Медиа и интернет**

Компания Meta, владеющая Facebook, запретила российским государственным СМИ публиковать рекламу в социальной сети и осуществлять монетизацию тем или иным способом. В свою очередь, Роскомнадзор объявил о частичном ограничении доступа российских пользователей к Facebook. Google приняла аналогичное решение относительно своих сервисов.

Разные страны начали ограничивать вещание российских каналов. В Польше прекратят показ пяти каналов, в Латвии запретили ретрансляцию двух каналов, в Австралии заблокировали один канал.

Запрещено вещание Russia Today и Sputnik в странах Евросоюза.

Кроме того, в этом году Россия не будет участвовать в «Евровидении», согласно решению организаторов конкурса.

#### **Визы и дипломатические отношения**

После начала военного конфликта Украина разорвала дипломатические отношения с Россией.

Несколько европейских стран перестали выдавать россиянам визы. Первой об этом объявила Чехия. Параллельно она решила закрыть российские генеральные консульства в Карловых Варах и Брно, а кроме того, свои дипломатические представительства в Санкт-Петербурге и Екатеринбурге. Прага также отозвала послов из России и Белоруссии. К решению не выдавать визы присоединилась Латвия, чуть позже – Литва. О выборочной приостановке выдач разрешений на въезд объявили Новая Зеландия и Япония. 27 февраля Португалия заявила о приостановлении выдачи «золотых» (инвестиционных) виз россиянам.

С 28 февраля прекращает действие упрощенный визовый режим между Евросоюзом и Россией, который распространялся на членов официальных делегаций, правительства и парламента, судов, обладателей диппаспортов и бизнесменов. Речь идет о краткосрочной визе с правом пребывания не более 90 дней в течение 180 дней.

МИДы Чехии, Финляндии и Германии призвали своих граждан покинуть Россию и Белоруссию. Американское посольство рекомендовало гражданам США немедленно покинуть Россию.

#### **Разрыв деловых связей**

О разрыве сотрудничества с российским институтом «Сколтех» из-за российской операции на Украине заявил Массачусетский технологический институт (MIT).

Иностранцы также выходят из советов директоров и наблюдательных советов российских компаний. Так, Сбербанк покинули независимые директора Эско Ахо (бывший премьер-министр Финляндии), а также Надя Уэллс и Натали Брагински Мунье. Бывший премьер Италии Маттео Ренци покинул совет директоров «Делимобиля», а экс-канцлер Австрии Кристиан Керн — РЖД.

Немецкий футбольный клуб «Шальке» отказался от использования на форме логотипа «Газпрома», спонсора команды.



Компания ВР сообщила, что намерена продать свою долю (19,75%) в «Роснефти». Глава британского концерна Бернанд Луни и его бывший руководитель Роберт Дадли выходят из совета директоров российской компании.

#### Отмена и перенос спортивных событий

Военные действия повлияли и на расписание спортивных событий. Международный олимпийский комитет призвал не вывешивать флаги России и Белоруссии, а также не исполнять гимны стран на международных соревнованиях любого уровня из-за ситуации на Украине.

Санкт-Петербург лишился права провести финал Лиги чемпионов: по решению совета европейских футбольных ассоциаций матч перенесли в Париж. УЕФА также запретил проводить матчи клубов и сборных под своей эгидой в России.

Баскетбольная Евролига приняла решение, что российские клубы ЦСКА, «Зенит» и УНИКС не смогут проводить домашние матчи на российской территории.

Футбольные союзы Польши и Швеции вместе с Футбольной ассоциацией Чехии выступили с совместным заявлением против проведения стыковых матчей чемпионата мира 2022 года в Москве. Сборные этих стран отказались играть с Россией стыковые матчи.

Рижский хоккейный клуб «Динамо» вышел из российской Континентальной хоккейной лиги. Кроме того, был отменен Гран-при России «Формулы-1», который должен был пройти в Сочи в конце сентября.

ФИФА вынесла запрет на проведение матчей сборных на территории России и намерена рассмотреть вопрос об отстранении России от всех международных соревнований.

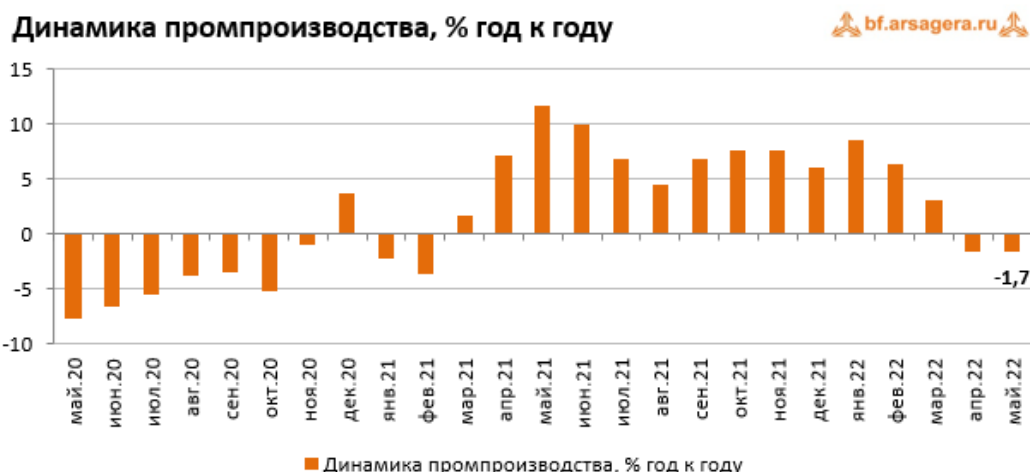
### Прогноз основных макроэкономических показателей<sup>11</sup>

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, публиковавшуюся в июне 2022 года.

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития снижение ВВП в мае 2022 года усилилось до 4,3% после сокращения на 2,8% в апреле (оценка была уточнена с минус 3%). По оценке ведомства, за январь-май российская экономика все еще показывает небольшой рост в годовом выражении (+0,5%). В докладе Минэкономразвития сообщается, что основными факторами снижения ВВП по-прежнему остаются транспортно-логистические ограничения и сокращение внутреннего спроса.

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

По данным Росстата, в мае 2022 промышленное производство снизилось на 1,7% (г/г) по сравнению с сокращением на 1,6% месяцем ранее. Тем не менее, по итогам января-мая промпроизводство увеличилось на 2,8%. При этом по отношению к марту 2022 года падение в апреле составило 8,5% (м/м).



Переходя к анализу динамики в разрезе сегментов промпроизводства, отметим, что снижение в сегменте **«Добыча полезных ископаемых»** замедлилось до 0,8% после 1,6% в апреле. Снижение выпуска в сегменте **«Обрабатывающие производства»** усилилось до 3,2% после 2,1% месяцем ранее. В сегменте **«Электроэнергия, газ и пар»** выпуск, напротив, ускорил свой рост с 2% в апреле до 4% в мае. В свою очередь, падение в сегменте **«Водоснабжение»** замедлилось до 4,4% после спада на 8% месяцем ранее.


<sup>11</sup> Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_zh\\_eyun\\_2022/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_eyun_2022/)

**Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году**

 Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Январь'22	+9,1	+10,1	+2,0	+0,4
Февраль'22	+8,7	+6,9	-4,2	+6,9
Март'22	+7,8	-0,3	+1,5	+7,2
Апрель'22	-1,6	-2,1	+2,0	-8,0
Май'22	-0,8	-3,2	+4,0	-4,4
Январь-май'22	+4,5	+1,9	+0,8	-0,1

Таким образом, снижению совокупного индекса промышленного производства в мае способствовали все сегменты, за исключением «**Электроэнергии, газа и пара**» (единственный сегмент, показавший положительную динамику по итогам месяца). Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

**Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности**

 Вид продукции	Январь-май 2022	Май 2022 / Май 2021	Январь-май 2022 / Январь-май 2021
Добыча угля, млн тонн	175	-3,7%	-1,0%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	219	-2,4%	+3,4%
Природный газ, млрд м3	275	-10,8%	-3,6%
Сжиженный природный газ, млн тонн	14,3	+3,4%	+9,0%
Мясо скота, млн тонн	1,3	+6,1%	+7,1%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,1	+3,6%	+6,7%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,7	+3,6%	-0,3%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	67,5	-14,8%	-8,2%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,2	+11,8%	+12,3%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	9,8	+6,4%	+14,6%
Цемент, млн тонн	21,7	+2,3%	+11,1%
Бетон товарный, млн м3	14,8	+15,2%	+23,0%
Прокат готовый, млн тонн	27,0	-7,9%	-1,4%
Трубы стальные, млн тонн	5,2	+3,4%	+17,5%
Автомобили легковые, тыс. штук	268,0	-96,7%	-56,4%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	60,1	-39,3%	-12,0%

В **добывающем сегменте** отметим усиление снижения добычи **угля и природного газа** по итогам мая (-3,7% и -10,8% после -2,2% и -6,6% месяцем ранее). Добыча **нефти** замедлила темпы снижения до -2,4% после -4,1%. Производство **СПГ** продолжило рост (при этом его темпы замедлились до +3,4% после +8,6% в апреле).

В **продовольственном сегменте** динамика выпуска по основным позициям оставалась положительной, однако в производстве мяса произошло ее ухудшение: так, рост производства **мяса скота** замедлился до 6,1% после 8,7% месяцем ранее, рост выпуска **мяса птицы** - замедлился с 8,2% до 3,6%, при этом выпуск **рыбы** перешел к росту (+3,6%) после сокращения на 4,2% в апреле. Динамика производства **стройматериалов** была положительной, причем темпы роста по большинству позиций в мае увеличились. Наиболее сильный рост по итогам месяца продемонстрировали объемы выпуска **товарного бетона** (+15,2%), при этом рост с начала года замедлился до +23% с +26,1% за 4 месяца, за ним следуют **керамические кирпичи** (выпуск увеличился на 11,8% после роста на 8,8% месяцем ранее). Рост выпуска **блоков и других сборных строительных изделий** замедлился до 6,4% после 10,1% в апреле. При этом производство **цемента** увеличилось всего на 2,3% после роста выпуска на 3,5% месяцем ранее.

В тяжелой промышленности динамика выпуска оказалась преимущественно негативной. Отметим, что производство **готового проката** после незначительного увеличения на 0,7% в апреле, перешло к снижению в мае (-7,9%). Накопленным итогом с начала года производство этого вида продукции также перешло в отрицательную зону (-1,4% после +0,4% по итогам января-апреля). Динамика выпуска **стальных труб** также осталась положительной, однако темп роста замедлился до 3,4% после 6,6%. В производстве **автомобилей** ситуация с падением выпуска продолжала усугубляться. Так, падение выпуска **грузовых автомобилей** усилилось с 30,4% до 39,3%, а обвал выпуска **легковых авто** усилился до 96,7% после 85,4% в апреле. При этом падение выпуска **легковых авто** с начала года ухудшилось до 47,4% после 33,2% по итогам 4 месяцев. Снижение производства **грузовых авто** накопленным итогом с начала года усилилось до 12% после 5,9% по итогам января-апреля. Очевидно, столь серьезная негативная динамика в этих позициях обусловлена масштабными приостановками весной поставок в страну автокомпонентов на большинстве работавших в России мировых автоконцернов, а также приостановкой на неопределенный срок локальных производств.

В конце июня Росстат отчитался о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-апреля 2022 года. Этот показатель составил 11,439 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2021 года сопоставимый круг предприятий заработал 7,562 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли составил 51,3%.

Показатель	bf.arsagera.ru	
	Январь-апрель 2022 г.	Справочно: Январь-апрель 2021 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+11 439,0	+7 562,1
Доля убыточных предприятий	30,6%	31,4%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,8 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 30,6%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	bf.arsagera.ru	
	Сальдированный результат в январе-апреле 2022 г., млрд руб.	Январь-апрель 2022 г. / Январь-апрель 2021 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+296,0	+43,7%
Добыча полезных ископаемых	+3 113,7	+91,7%
Обрабатывающие производства	+3 622,7	+55,4%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+579,1	+22,0%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+433,8	+13,5%
Водоснабжение	+33,9	+16,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+3 239,3	+88,7%
Строительство	+139,3	> в 2 раза
Транспортировка и хранение	+283,9	-6,5%
в т. ч. ж/д транспорт:		
пассажирские перевозки	-6,7	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-11,6	-
Информация и связь	+87,1	-33,2%
Гостиницы и предприятия общественного питания	3,0	-54,4%

По итогам января-апреля 2022 года большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Исключением оказались сектора **Почтовая связь и курьерская деятельность**, которая зафиксировала убыток в 11,6 млрд руб., **Пассажирские перевозки на ж/д транспорте**, показавшие убыток в 6,7 млрд руб. (он сократился с 7,7 млрд по итогам I кв.). Здесь же нужно отметить, что **Гостиницы и предприятия общепита**, ранее накопившие убыток с начала года на 16,3 млрд руб., за апрель смогли его перекрыть и перейти к прибыли в 3 млрд руб. Большинство отраслей, зафиксировавших положительный сальдированный финансовый результат, в отчетном периоде смогли его увеличить. **Добывающие предприятия**,

имеющие традиционно значительный финансовый результат в абсолютном выражении, увеличили его на 91,7%. Этот результат во многом обеспечен деятельностью по добыче нефти и природного газа. Вид деятельности **Строительство**, имеющий невысокую базу показателя, удвоил свой финансовый результат (это единственный вид деятельности, показавший кратный рост сальдированного финансового результата). Также значительный рост продемонстрировали виды деятельности **Обрабатывающие производства** и **Оптовая, розничная торговля и ремонт** (наряду с **Добычей**, это одни из крупнейших отраслей по финансовому результату) нарастили сальдированный финансовый результат на 55,4% и 88,7% соответственно. Также следует отметить **Сельское хозяйство**, которое нарастило финансовый результат на 43,7% (рост ускорился с 23,2% по итогам I квартала). С другой стороны, такие отрасли как **Транспортировка и хранение** и **Информация и связь** отразили снижение сальдированного финансового результата.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что традиционный обзор «О развитии банковского сектора», как и ранее, был представлен без информации о финансовом результате кредитных организаций, а также без совокупного аналитического баланса банковского сектора.

В обзоре Банк России среди ключевых тенденций сектора в мае отмечает, что кредитование, как розничное, так и корпоративное, не росло. Корпоративный портфель немного сократился (-124 млрд руб., или -0,2%) за счет снижения валютной части. Рублевый портфель практически не изменился, несмотря на выдачу около 300 млрд руб. в рамках государственных программ поддержки кредитования системообразующих компаний. Вместе с этим, другой особенностью месяца стал активный приток средств клиентов (+1,1 трлн руб.), а также государственных средств. В частности, средства юридических лиц выросли на значительные 859 млрд руб. (+2,2%), преимущественно у компаний нефтегазовой отрасли. Этот существенный результат может быть обусловлен, в том числе, высокими ценами на сырьевые товары и ростом выручки экспортеров.

Что касается средств населения, то они увеличились в мае на 257 млрд руб. (+0,8%), при этом валютные остатки росли активнее рублевых. Вероятно, рост валютных размещений физических лиц связан с конвертацией рублевых средств на фоне существенного укрепления рубля к доллару и евро, а также со снижением ставок по рублевым вкладам.

Переходя к инфляции на потребительском рынке, отметим, что большую часть июня 2022 года сохранялась недельная дефляция. На неделе с 18 по 24 июня рост цен оказался нулевым. А на неделе, закончившейся 1 июля, рост цен был вызван традиционной индексацией тарифов ЖКХ. По итогам месяца была зафиксирована дефляция на 0,35%. За I полугодие 2022 года цены выросли на 11,4%. В годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция замедлилась до 15,9% после 17,1% месяцем ранее.

#### Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.



Месяц	2021	2022
Март	0,66%	7,61%
Апрель	0,58%	1,56%
Май	0,74%	0,12%
Июнь	0,69%	-0,35%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В условиях действия ограничений на движение капитала и ограничений импорта, курс рубля продолжил укрепление и к концу месяца составил 51,2 руб. При этом в течение месяца курс доллара на Мосбирже достигал отметки в 50 руб. – минимального значения с 2015 года.

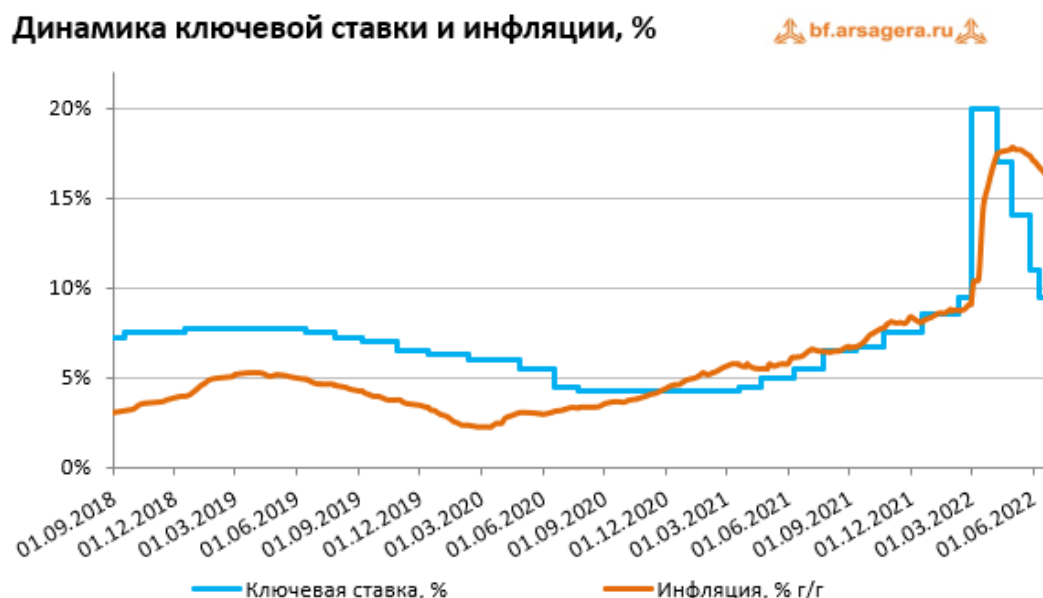
#### Динамика официального курса доллара США в 2022 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Март'22	83,5	84,1	103,5
Апрель'22	84,1	71,0	77,9
Май'22	71,0	63,1	63,3
Июнь'22	63,1	51,2	57,2

Отметим, что 10 июня состоялось внеочередное заседание Совета директоров Банка России, на котором было принято решение снизить ключевую ставку на 150 б.п. до 9,5% годовых. Свое решение ЦБ обосновал ослаблением инфляционного давления, чему способствуют динамика курса рубля и

заметное снижение инфляционных ожиданий населения и бизнеса. При этом внешние условия для российской экономики остаются сложными, что значительно ограничивает экономическую активность. Вместе с тем замедление инфляции происходит быстрее, а снижение экономической активности – в меньшем масштабе, чем Банк России ожидал в апреле. Дальнейшие решения по ключевой ставке ЦБ будет принимать с учетом динамики инфляции, процесса структурной перестройки экономики, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков. При этом Банк России будет оценивать целесообразность снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях. Следующее заседание по ключевой ставке назначено на 22 июля.



Стоит отметить, что курс рубля отреагировал укреплением на решение по снижению ключевой ставки ЦБ. Курс доллара на Мосбирже при открытии составил около 59,5 руб., однако к концу дня опустился ниже 57 руб. Стоит также отметить, что с 10 июня было снято требование к экспортерам о продаже 50% валютной выручки. Это решение касалось как сырьевого, так и несырьевого экспорта и относилось к экспортным контрактам в любой иностранной валюте.

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке будет определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). К сожалению, ни ЦБ, ни Росстат не опубликовали в мае традиционных сведений о внешней торговле товарами. Однако Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны.

bf.arsagera.ru

Показатель	Январь-май 2021	Январь-май 2022	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	32,1	110,3	> в 3,4 раза
Баланс товаров и услуг	44,5	124,3	> в 2,8 раза
Баланс первичных и вторичных доходов («-» - дефицит)	-12,4	-14,0	+12,9%
	<b>1.07.21</b>	<b>1.07.22</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	591,7	586,8	-0,8%

Так, согласно ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса РФ продолжил рост и составил \$110,3 млрд, увеличившись в 3,4 раза по отношению к соответствующему периоду прошлого года. ЦБ отмечает, что такая динамика определялась в результате значительного роста экспорта при снижении импорта. Интересно отметить и то, что по заявлению ЦБ, совокупный дефицит прочих («неторговых») компонентов счета текущих операций увеличился за счет снижения полученных

от нерезидентов инвестиционных доходов. Кроме того, регулятор сообщил, что положительное сальдо финансового счета платежного баланса стало следствием роста финансовых активов и менее значимого снижения обязательств. При этом оценку величины сальдо финансовых операций частного сектора (приток/отток капитала) ЦБ, как и месяцем ранее, публиковать не стал.

Что касается динамики золотовалютных резервов, то по состоянию на 1 июля на годовом окне их объем снизился на 0,8% до \$586,8 млрд.

#### **Выводы:**

- ВВП по итогам мая 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, упал на 4,3% после снижения на 2,8% в апреле. По итогам января-мая 2022 года ВВП показывает слабый рост на 0,5%;
- Промпроизводство в мае 2022 года в годовом выражении сократилось на 1,7% после снижения на 1,6% в апреле, по итогам пяти месяцев промпроизводство показывает рост на 2,8%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в январе-апреле 2022 года составил 11,4 трлн руб., показав рост на 51,3% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года;
- В июне на потребительском рынке была зафиксирована дефляция после роста цен на 0,12% по итогам мая, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция замедлилась до 15,9% после 17,1% по состоянию на 1 июня. За I полугодие 2022 года инфляция составила 11,4%;
- Среднее значение курса доллара США в июне 2022 года на фоне действия ограничений на движение капитала и ограничений импорта снизилось до 57,2 руб. после 63,3 руб. месяцем ранее. При этом в течение месяца курс доллара достигал отметки в 50 руб.;
- Ключевая ставка ЦБ в июне была снижена на 1,5 п.п., ее значение опустилось с 11% до 9,5% годовых;
- Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам января-мая 2022 года выросло в 3,4 раза до \$110,3 млрд.;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 июля на годовом окне сократился на 0,8% до \$586,8 млрд.



## Социально-экономическое положение Курганской области в мае 2022г.<sup>12</sup>

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

	Май 2022 г.	В % к		Январь-май 2022 г.	Январь-май 2022 г. в % к январю-маю 2021 г.
		маю 2021 г.	апрелю 2022 г.		
<b>Социальные показатели</b>					
Численность безработных официально зарегистрированных в службе занятости населения, (на конец периода), тыс. человек	5,0	32,8	101,2	5,7	27,0
Уровень зарегистрированной безработицы (на конец периода), %	1,4	33,2	101,2	1,6	27,3
<b>Экономические показатели</b>					
Индекс промышленного производства	x	106,9	96,0	x	104,4
добыча полезных ископаемых	x	121,8	106,2	x	82,5
обрабатывающие производства	x	104,7	103,0	x	103,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	120,2	63,9	x	109,6
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	101,6	142,1	x	99,8
Грузооборот автомобильного транспорта <sup>1)</sup> , млн т.км	27,8	106,3	101,2	129,7	101,7
Пассажирооборот автобусов общего пользования, млн пасс.км	30,1	97,3	101,4	139,3	101,5
Оборот торговли, млн руб.:					
розничной	12170,3	92,0	102,6	58344,7	96,4
оптовой	10140,9	90,2	92,2	48207,4	100,8
Оборот общественного питания, млн руб.	362,3	104,4	95,0	1750,8	102,6
Платные услуги населению, млн руб.	2834,0	105,3	93,8	14467,9	100,2
Ввод в действие жилых домов за счёт всех источников финансирования, тыс. м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	16,3	119,1	53,0	131,9	163,9
Индекс потребительских цен	112,2 <sup>2)</sup>	118,3	100,3	x	115,1
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>3)</sup>	109,7 <sup>2)</sup>	118,2	97,9	x	117,0

<sup>1)</sup> По организациям всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек.

<sup>2)</sup> В % к декабрю 2021 г.

<sup>3)</sup> На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

	Апрель 2022 г.	В % к		Январь-апрель 2022 г.	Январь-апрель 2022 г. в % к январю-апрелю 2021 г.
		апрелю 2021 г.	марту 2022 г.		
<b>Демографические и социальные показатели</b>					
Число родившихся, человек	498	87,5	87,4	2139	90,8
Число умерших, человек	1035	97,7	72,0	4722	93,2
Естественный прирост (+), убыль (-), человек	-537	109,6	61,9	2583	95,4
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, руб.	39562,8	113,9	105,0	36813,1	109,7
реальная	x	95,9	103,1	x	96,0
<b>Экономические показатели</b>					
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) в фактических ценах <sup>1)</sup> , млн руб.	2890,7	124,3	457,7	4635,3	86,3
Задолженность организаций <sup>1)</sup> , млн руб.					
дебиторская	x	x	107,4	82869,5	x
кредиторская	x	x	99,2	107101,2	x
из неё задолженность по платежам в бюджет	x	x	109,6	3665,0	x

<sup>1)</sup> Без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций.

**Вывод:** Оценщик не может достоверно оценить влияние новых санкций, принятых в отношении Российской Федерации, после начала военной операции на Украине на Объект оценки, как с точки зрения продолжительности данного кризиса в общем, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др.

**Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной новыми санкциями, степень влияния которых на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и не прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.**

### **3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

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

#### **1. Земельные участки**

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

- Земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

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

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

#### **2. Жилая недвижимость:**

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них;



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

### 3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- здания, помещения и сооружения производственно-складского назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи.

### 4. Недвижимость социально-культурного назначения:

- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

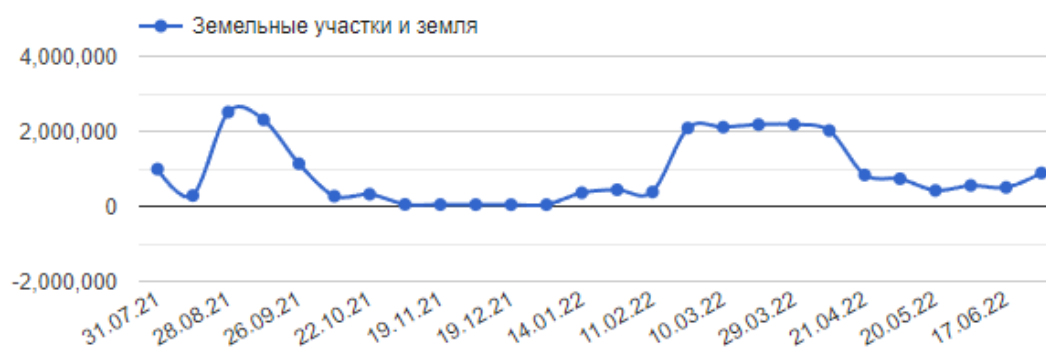
На основании изучения предоставленных документов и фотоматериалов установлено, что оцениваемый объект относится к объектам жилой недвижимости и представляет собой жилой дом.

## 3.3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

### 3.3.1. ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ

#### Цена продажи участков в Курганской области<sup>13</sup>

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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 30.06.2022)
Земельные участки и земля (сотку)	887 720 руб.	- 104 226 руб. За сотку	60 000 ... 7 999 000 руб. за объект

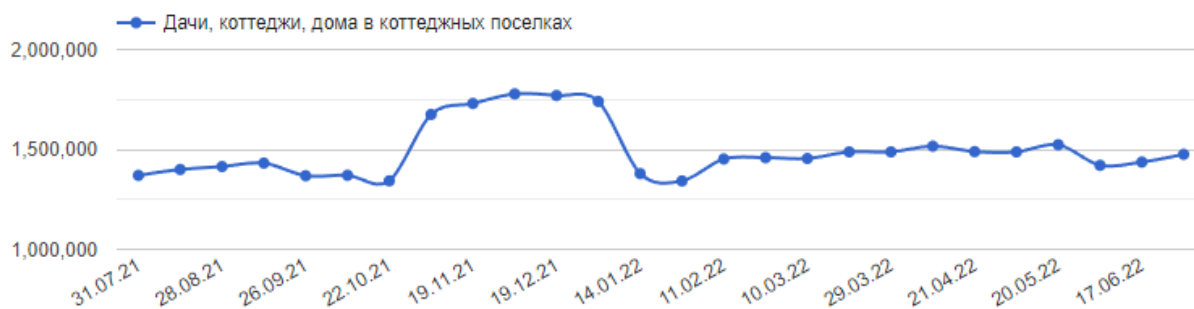
Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
30 июня 2022	887720.1	+43.37%
17 июня 2022	502707.3	-10.37%
06 июня 2022	554856.95	+23.99%
20 мая 2022	421733.9	-73.88%
06 мая 2022	733326.4	-13.78%
21 апреля 2022	834396.9	-141.97%
11 апреля 2022	2018996.6	-7.94%
29 марта 2022	2179288.2	+0%
24 марта 2022	2179288.2	+3.2%
10 марта 2022	2109468.4	+1.09%
24 февраля 2022	2086533.6	+81.71%
11 февраля 2022	381702.7	-15.28%
28 января 2022	440009.52	+17.96%

<sup>13</sup> Источник информации: <https://kurganskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

### Цена продажи домов в Курганской области<sup>14</sup>

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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 30.06.2022)
Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках (объект)	1 475 482 руб.	+ 105 341 руб. За объект	150 000 ... 5 850 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках, за объект, руб.	Изменение
30 июня 2022	1475481.8	+2.62%
17 июня 2022	1436862.48	+1.14%
06 июня 2022	1420488.5	-7.24%
20 мая 2022	1523395.45	+2.35%
06 мая 2022	1487626.3	-0.09%
21 апреля 2022	1489029.5	-1.84%
11 апреля 2022	1516402.8	+1.89%
29 марта 2022	1487748.2	+0%
24 марта 2022	1487748.2	+2.22%
10 марта 2022	1454790.01	-0.28%
24 февраля 2022	1458840.11	+0.45%
11 февраля 2022	1452234.7	+7.57%
28 января 2022	1342353.08	-2.74%
14 января 2022	1379081.59	-26.19%

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

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

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

<sup>14</sup> Источник информации: <https://kurganskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-domov/>

Таблица 11. Анализ рынка продажи жилых домов

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена за кв. м, руб.	Источник информации
1	Курганская область, р-н. Белозерский, с. Нижнетобольное, ул. Советская	54	440 000	8 148	<a href="https://kurgan.domclick.ru/card/sale_house__463622631">https://kurgan.domclick.ru/card/sale_house__463622631</a>
2	Курганская область, р-н. Белозерский, с. Кошкино, ул. Лесная	77	350 000	4 545	<a href="https://www.avito.ru/belozerskoe/doma_dachi_kottedzhi/doma_65_m_na_uchastke_15_sot._2199437711">https://www.avito.ru/belozerskoe/doma_dachi_kottedzhi/doma_65_m_na_uchastke_15_sot._2199437711</a>
3	Курганская область, р-н. Белозерский, с. Нижнетобольное, ул. Школьная	64	550 000	8 594	<a href="https://kurgan.domclick.ru/card/sale_house__1562901861">https://kurgan.domclick.ru/card/sale_house__1562901861</a>
4	Курганская область, р-н. Белозерский, с. Зюзино	65	650 000	10 000	<a href="https://www.avito.ru/belozerskoe/doma_dachi_kottedzhi/doma_65_m_na_uchastke_15_sot._2199437711">https://www.avito.ru/belozerskoe/doma_dachi_kottedzhi/doma_65_m_na_uchastke_15_sot._2199437711</a>
5	Курганская область, р-н. Белозерский, с. Нижнетобольное	64	550 000	8 594	<a href="https://www.avito.ru/belozerskoe/doma_dachi_kottedzhi/doma_64m_na_uchastke_18sot._1201814133">https://www.avito.ru/belozerskoe/doma_dachi_kottedzhi/doma_64m_na_uchastke_18sot._1201814133</a>
6	Курганская область, р-н. Кетовский, д. Передергина	60	750 000	12 500	<a href="https://kurgan.domclick.ru/card/sale_house__1513084380">https://kurgan.domclick.ru/card/sale_house__1513084380</a>
7	Курганская область, р-н. Белозерский, с. Боровское, с. Скаты	75,8	1 200 000	15 831	<a href="https://www.avito.ru/belozerskoe/doma_dachi_kottedzhi/doma_758m_na_uchastke_30sot._2483244279">https://www.avito.ru/belozerskoe/doma_dachi_kottedzhi/doma_758m_na_uchastke_30sot._2483244279</a>
8	Курганская область, р-н. Варгашинский, с. Боровское, с. Барашково	60	500 000	8 333	<a href="https://www.avito.ru/kurgan/doma_dachi_kottedzhi/doma_60m_na_uchastke_8sot._2330499370">https://www.avito.ru/kurgan/doma_dachi_kottedzhi/doma_60m_na_uchastke_8sot._2330499370</a>
	Курганская область, р-н. Белозерский, с. Бузан	58,4	300 000	5 137	<a href="https://www.avito.ru/belozerskoe/doma_dachi_kottedzhi/doma_584m_na_uchastke_26sot._2427788428">https://www.avito.ru/belozerskoe/doma_dachi_kottedzhi/doma_584m_na_uchastke_26sot._2427788428</a>

Таблица 12. Анализ рынка продажи земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
1	Курганская область, р-н. Белозерский, с. Рычково	1 500	150 000	100	<a href="https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1968085031">https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1968085031</a>
2	Курганская область, р-н. Белозерский, д. Рушаково	1 150	99 000	86	<a href="https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_115_sot._izhs_1691050984">https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_115_sot._izhs_1691050984</a>
3	Курганская область, р-н. Белозерский, д. Редькино, ул. Центральная, д. 75	1 500	150 000	100	<a href="https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1896476504">https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1896476504</a>
4	Курганская область, р-н. Белозерский, д. Редькино, ул. Заречная, д. 37	1 500	169 000	113	<a href="https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._izhs_1974029357">https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._izhs_1974029357</a>
5	Курганская область, Кетовский р-н, с. Падеринское	1 500	90 000	60	<a href="https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2301378139">https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2301378139</a>
6	Курганская область, Кетовский р-н, д. Передергина	1 500	131 000	87	<a href="https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1818933647">https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1818933647</a>
7	Курганская область, Белозерский муниципальный округ, деревня Редькино	960	90 000	94	<a href="https://kurgan.domclick.ru/card/sale_lot_629591520">https://kurgan.domclick.ru/card/sale_lot_629591520</a>

## Выводы

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

Таблица 13. Диапазон цен жилых домов

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
54 – 77	4 545	15 831	9 076

Таблица 14. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
960-1500	60	113	91

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

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 3 до 12 месяцев, по данным анализа дат предложений. Исходя из информации, представленной в таблице «Шкала ликвидности» в разделе «7. Анализ ликвидности объекта оценки» настоящего отчета, оцениваемый объект характеризуется низкой степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 7 месяцев.

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

Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3), утвержденному Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 «в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов».

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

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

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

### 3.6. ИНВЕСТИЦИИ В РОССИИ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2022 ГОДА.<sup>15</sup>

Аналитики консалтинговой компании Knight Frank Russia подвели итоги I полугодия 2022 года на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России. На фоне рекордного результата I квартала 2022 года объем инвестиций в недвижимость вновь показал высокий итоговый показатель. При этом

<sup>15</sup> Источник: <https://www.irm.ru/news/148127.html>

объем инвестиций II квартала также оказался выше показателей аналогичного периода 2015-2020 годов. Таким образом, в I полугодии 2022 года объем инвестиций в недвижимость РФ достиг 179,8 млрд руб. против 126 млрд руб. годом ранее (+42%), говорится в пресс-релизе Knight Frank Russia.

Несмотря на общую геополитическую ситуацию и давление, оказываемое на российскую экономику, инвестиционная активность на рынке остается высокой. Результат полугодия вновь оказался рекордно высоким, при этом стоит отметить, что показатель II квартала превысил показатели аналогичного периода, зафиксированные в 2014–2020 годах. Итог II квартала оказался ниже только прошлогоднего результата – 73,4 млрд руб. против 74,7 млрд руб. годом ранее. Активность иностранных инвесторов по-прежнему остается минимальной.

По итогам II квартала ключевая ставка Банка России оказалась на уровне 9,5% годовых – на фоне более быстрого, чем ожидалось ранее, замедления инфляции и менее масштабного снижения экономической активности регулятор поступательно принял решение о снижении ключевой ставки до докризисного уровня. На июнь 2022 года годовая инфляция оценивается на уровне 15,9%.

На фоне ухода брендов и компаний с российского рынка наблюдается рост объемов сделок по приобретению бизнесов уходящих компаний. При этом формат сделки может быть разным – либо компанию приобретает российское руководство, после чего она продолжает работать под тем же брендом или под другим названием, либо компанию выкупают внешние инвесторы с целью ее дальнейшего самостоятельного развития. Зачастую приобретается весь бизнес, включая персонал, продуктовую линейку и прочее. Иногда в периметр таких сделок попадает и недвижимое имущество. Среди примеров таких сделок – продажа российских активов финского производителя Fazer (действующих фабрик в БКХ «Коломенский»), продажа бизнеса Carlsberg, Valio, Paulig, «Вимм-Биль-Данн», Pizza Hut и других брендов.

Доля иностранного капитала составила всего 1,6%, и как минимум следующие несколько лет ожидается, что показатель будет оставаться на схожем минимальном уровне – несмотря на новые возможности для инвесторов из Азии и ряда других стран, рынок России для них в текущих условиях остается крайне рискованным, что будет сдерживать приток инвестиций из этих направлений.

По объему вложенных средств лидерство в структуре инвестирования по сегментам сохранилось за площадками под девелопмент, хотя их доля снизилась по сравнению с прошлым годом – 47% против 56% годом ранее. В абсолютном выражении объем I полугодия текущего года вырос – было инвестировано 83,9 млрд руб. против 71,3 млрд руб. годом ранее. На втором месте оказалась офисная недвижимость, в которую в I полугодии 2022 года инвестировали втрое больше средств, чем годом ранее – 49,2 млрд руб. с долей в 27%. При этом более 34% инвестиций пришлось на объекты, расположенные в Санкт-Петербурге. Третье место – торговая недвижимость с долей в 11% и совокупным объемом инвестиций на уровне 19 млрд руб.

Glorax Aura Василеостровский

Василеостровский район, Невская губа, квартал №9

В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I полугодия 2022 года оказалась Москва, ее доля выросла с 52% до 75%. Доля Санкт-Петербурга составила 20% против 41% годом ранее, а доля регионов снизилась с 7% до 5%.

По профилю инвестора лидером в структуре спроса были девелоперы – их доля по итогам I полугодия составила 53% против 56% годом ранее. Также остается высокой доля инвестиционных компаний и частных инвесторов, на которых пришлось 30% объема инвестиций. Стоит заметить существенно возросшую активность конечных пользователей, доля которых выросла с 2% годом ранее до текущих 15%. В основном в рамках таких сделок приобретались офисные и складские объекты под собственное размещение компаний. Доля транзакций ЗПИФ (в том числе ЗПИФН) составила 2% против 5% годом ранее.

«Мы видим, что спустя более чем четыре месяца в новых условиях российская экономика, в том числе рынок недвижимости, показала заметную устойчивость. Несмотря на значительные изменения в структуре инвестирования с точки зрения как предложения, так и спроса активность локальных инвесторов остается высокой, а иностранных – продолжает снижаться. Высокий результат I полугодия 2022 года позволяет сделать прогноз относительно того, что по итогам года совокупный объем инвестиций будет существенным и, возможно, превысит предыдущие периоды, однако долгосрочное развитие рынков недвижимости все еще остается неопределенным», – отметил Алексей Новиков, управляющий партнер Knight Frank Russia & CIS.

### **3.7. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;

- Предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет ресурсах: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>;

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

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

- «Справочник оценщика недвижимости – 2021, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2021 г.;

- данные аналитического портала «СтатРиэлт», по состоянию на 01.07.2022 г.

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

#### **Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков**

На разброс цен земельных участков обычно влияют следующие факторы:

- Наличие/отсутствие улучшений;
- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Поправка на торг;
- Категория земли / разрешенное использование.
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Наличие водоема, леса;
- Общая площадь объекта;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

#### **Наличие/отсутствие улучшений**

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

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

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

#### **Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

По действующему законодательству предполагаются следующие виды прав на землю:

- собственность;

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

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

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

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

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

*Таблица 15. Корректировка на имущественные права*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,79	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,66	0,84

#### ***Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Скидка на торг***

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты

предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

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

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

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

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

*Таблица 16. Корректировка на торг*

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	16,8%	10,9%	22,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	22,0%	14,7%	29,3%

#### **Категория/Разрешенное использование**

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

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

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

*Таблица 17. Корректировка на категорию/разрешенное использование*

Цены объектов разного функционального назначения	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под жилую застройку ЛПХ (личное подсобное хозяйство)	1,18	1,01	1,35
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков сельскохозяйственного назначения (под сельхозпроизводство)	1,81	1,13	2,49

#### **Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта.**

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



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

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

#### **Удаленность от водных и лесных объектов**

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

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

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

#### **Рельеф**

Как правило, наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно, снижают их стоимость. Причем влияние данного фактора для участков различного назначения существенно отличается.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2022, Земельные участки. Часть 2», под редакцией Лейфера Л.А, Нижний Новгород 2022 г.»

Таблица 20. Корректировка на рельеф

<b>Земельные участки под ИЖС</b>			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	<b>0,84</b>	0,79	0,89

#### **Площадь объекта**

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Применение данной корректировки проводилось на основании данных, указанных в «Справочник оценщика Недвижимости – 2022. Земельный участки часть 2» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 21. Матрица коэффициентов

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.		аналог									
		0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200
объект оценки	0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

**Снос ветхих зданий, строений и сооружений**

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов. Итоги расчета СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2892-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

Таблица 22. Снос ветхих зданий, строений, сооружений

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,84	1,02	0,94

Примечание:

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

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

**Наличие коммуникаций**

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

Итоги расчетов СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2901-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал представлены в таблице.

Таблица 23. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
3	Обеспеченные центральной <b>электроэнергией</b> 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,17	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,12	1,06
5	Обеспеченные <b>водопроводом</b> (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные <b>канализацией</b> (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным <b>газоснабжением природным газом</b>	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным <b>теплоснабжением</b>	1,05	1,18	1,10

### **Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость загородной жилой недвижимости**

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

- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Поправка на торг;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Наличие водоема, леса;
- Общая площадь объекта;
- Обеспеченность земельным участком;
- Материал стен;
- Физическое состояние здания;
- Наличие ландшафтного дизайна;
- Наличие типовых хозяйственных построек;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Состояние отделки;
- Потребность в ремонте;
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

### ***Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав***

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

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

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

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

### ***Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Скидка на торг**

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

Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов и гаражей – соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений – коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта. Применение данной корректировки проводилось на основании данных, указанных в «Справочник оценщика Недвижимости – 2021. Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 24. Корректировка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Дома	13,7%	12,1%	15,3%

**Статус населенного пункта**

Данная поправка вносится в случае, когда объекты аналоги находятся на различном расстоянии от основных магистралей, или имеется большее количество подъездных путей, что в свою очередь, отражается на их транспортной доступности, и существенным образом влияет на их стоимость. Корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости объектов, расположенных в охраняемых поселках к стоимости объектов, расположенных в не охраняемых поселках. Согласно данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2021, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2021 г.», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

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

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,84	0,87
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,65	0,62	0,67
Прочие населенные пункты	0,54	0,50	0,57

### **Удаленность от водных и лесных объектов**

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2021, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2021 г.»

Таблица 26. Значение корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них	1,14	1,12	1,16

### **Общая площадь объекта оценки<sup>16</sup>**

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

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

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

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

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

S - общая площадь дома, кв.м.;

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка;

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

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

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

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,603$ ) выявило коэффициент торможения  $n = - 0,15$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

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

$S_o$  – общая площадь оцениваемого дома, ед.

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

### **Обеспеченность земельным участком<sup>17</sup>**

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

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

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

<sup>17</sup> Источник информации: [http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka\\_na\\_ploshhad\\_zemelnogo\\_uchastka/0-520](http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520)

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

$S_{\text{зу}}$  – площадь земельного участка, м<sup>2</sup>;

$S_{\text{строен}}$  – общая площадь здания, расположенного на земельном участке, м<sup>2</sup>.

Величина  $S'$  - отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

### **Корректировка на Износ (состояние элементов, функциональное и моральное соответствие рынку) дома, отделки и инженерных коммуникаций**

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

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки. Итоги расчетов СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/276-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-07-2022-g/2861-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktsionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynku-doma-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

**Таблица 27. Значение корректировки на физическое состояние здания.**

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,89	0,93	0,91
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,73	0,87	0,79
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,48	0,72	0,58
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,11	0,34	0,21

### **Наружная (внешняя) отделка фасадов дома**

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества. К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки. Итоги расчетов СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/276-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-07-2022-g/2869-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

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

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома				
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы,	1,05	1,07	1,06

		покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом			
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,10	1,14	<b>1,12</b>

### **Материал стен**

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/276-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-07-2022-g/2862-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

*Таблица 29. Значение корректировки на материал стен.*

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно кирпичные под расшивку (частично - из легких блоков с облицовкой или оштукатуренные)			1,00
2	Монолитные здания с подвалом	Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Наличие подвала под всем зданием. Стены наружные - утепленные кирпичные или блочные и с наружной отделкой облицовочными материалами	1,00	1,04	1,02
3	Облегченные здания	Фундамент - каменный или свайно-винтовой. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,86	0,98	0,92
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) облицованные	0,67	0,81	0,74
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,52	0,75	0,63

### **Наличие инженерных коммуникаций**

На завершающем этапе строительства жилого дома очень важным моментом является проектирование и разводка систем коммуникаций, которые обеспечивают все жизненно необходимые удобства современного жилья.

Итоги расчетов СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/276-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-07-2022-g/2868-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Таблица 30. Значение корректировки на коммуникации

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт"	1,01	1,03	<b>1,02</b>
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением / по сравнению с "выделенной мощностью до 3 квт" однофазного напряжения	1,03	1,06	<b>1,04</b>
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку линии и система, устроенная в домовладении, или локальные системы (собственная скважина, очистные (канализационный колодец) (отсутствие / наличие)	0,89	0,95	<b>0,92</b>
4	Горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в домовладении, или индивидуальная система горячего водоснабжения (отсутствие / наличие)	0,95	0,99	<b>0,97</b>
5	Газоснабжение, центральное отопление	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в домовладении, обеспечивающие бесперебойное отопление и газоснабжение (отсутствие / наличие)	0,83	0,92	<b>0,87</b>
6	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,96	1,00	<b>0,98</b>

#### Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества. К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки.

Итоги расчетов СтатПиелт (<https://statpielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/276-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-07-2022-g/2869-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Таблица 31. Значение корректировки на тип отделки

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки	Без инженерного оборудования (котлов, кух. плит, сантех. приборов, светильников) при наличии проведенных систем коммуникаций, без дверных блоков, без шпатлевки и финишной отделки, с выровненными стяжкой полами	0,74	0,82	<b>0,77</b>
2	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпатлёваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			<b>1,0</b>
3	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,04	1,08	<b>1,06</b>



№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
4	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отштукатуренные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,11	1,18	<b>1,14</b>

### **Наличие хозпостроек**

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2021, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2021 г.»

Таблица 32. Значение корректировки на наличие хоз.построек.

Наличие хозяйственных построек		аналог	
		есть хозпостройки	нет хозпостроек
объект оценки	есть хозпостройки	<b>1,00</b>	1,14
	нет хозпостроек	0,87	<b>1,00</b>

### **Наличие мебели**

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений индивидуальных домов, аналогичных по параметрам (местоположение и транспортная доступность, тип и этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

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

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/276-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-07-2022-g/2871-na-mebel-bytovuyu-tehniku-individualnykh-domov-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

Таблица 33. Значение корректировки на наличие мебели

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,02	1,04	<b>1,03</b>
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,04	<b>1,02</b>

### 3.8. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

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

Не выявлены.

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

Проанализировав предложения о продаже аналогичных объектов, Оценщик пришел к выводу, что рынок оцениваемой недвижимости (жилой дом с земельным участком как единый объект недвижимости, земельный участок) в рассматриваемой локации – существует. Рассматриваемый сектор рынка можно охарактеризовать как неактивный. Под неактивным понимается «рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, значительным разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке ограниченного количества продавцов и покупателей»<sup>18</sup>.

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

Таблица 34. Диапазон цен жилых домов

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
54 – 77	4 545	15 831	9 076

Источник: составлено Оценщиком

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

Из представленной выборки таблицы «Предложения по продаже земельных участков» можно сделать вывод о том, что предложения о продаже являются неоднородными, с большим разбросом цен, ограниченным количеством продавцов. В большинстве случаев, земельные участки предлагаются к продаже с расположенными на них улучшениями. Таким образом, выводы о минимальной / максимальной / средней стоимости выборки являются искаженными и недостоверными ввиду вышеобозначенных причин. Прямых объектов аналогов (наиболее сопоставимых по основным ценообразующим факторам (назначение земельного участка, вид разрешенного использования, качество местоположения, площадь) выявлено не было.

Таблица 35. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
960-1500	60	113	91

Источник: составлено Оценщиком

<sup>18</sup> Источник информации: «Справочник оценщика Недвижимости – 2022, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022 г.; «Справочник оценщика недвижимости – 2021, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2021 г.

## 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

### ***Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного***

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

#### ***Законодательная разрешенность<sup>19</sup>***

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

Представляется маловероятным изменение данного назначения. Данное назначение подразумевает в нашем случае использование для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

#### ***Физическая осуществимость***

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

Земельный участок, площадью 1589 +/- 28 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл, р-н Белозерский, с Кошкино, ул Лесная, 5б., с кадастровым номером 45:02:061501:63, имеет хороший подъезд, на участок заведены коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация.

На участке размещен жилой дом. Земельный участок имеет достаточную площадь для размещения и эксплуатации подобных объектов.

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

#### ***Финансовая оправданность***

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

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

#### ***Максимальная эффективность***

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

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

<sup>19</sup>Источник информации: <https://docs.cntd.ru/document/573114694>

### ***Наиболее эффективное использование участка с улучшениями***

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

#### ***Законодательная разрешённость***

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

#### ***Физическая осуществимость***

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

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

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

#### ***Финансовая оправданность***

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

Объект оценки находится в удобном по транспортной доступности месте. Единственно возможным и наиболее вероятным способом использования является проживание в жилом доме.

#### ***Максимальная эффективность***

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

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

## **5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

### **5.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

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

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

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

#### **5.1.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА**

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

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

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

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

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

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

<http://www.cian.ru>  
<http://www.avito.ru/>  
<http://www.domofond/>  
<http://rosrealt.ru>  
<http://www.invst.ru>

<http://kupizemli.ru>  
<http://www.kvmeter.ru>  
<http://www.mega-realty.ru>  
<http://www.beboss.ru/>

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

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

### **5.1.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сайты агентств недвижимости:

<http://realty.dmir.ru/>  
<https://www.cian.ru>  
<http://www.domofond.ru/>  
<http://www.avito.ru/>  
<http://www.roszem.ru/>  
<http://www.restate.ru/>

#### **Допущение:**

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

возможным.

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

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

### **Исходные данные для верификации**

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

### **Обоснование выбора единицы сравнения**

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

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

Можно выделить несколько основных критериев выбора единицы сравнения:

- ✓ данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- ✓ тексты объявлений предложений о продаже содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв.м земельного участка, аналитические статьи, посвященные обзору рынков недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв.м земельных участков;
- ✓ данная единица сравнения является общей для оцениваемого объекта и объектов-аналогов («общий знаменатель»);
- ✓ имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для оцениваемого объекта, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за 1 кв.м»

### **Формирование репрезентативной выборки**

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилой недвижимости. На основе этого анализа была подготовлена выборка аналогов, наиболее близких по характеристикам к объекту оценки. При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, типа дома, общей площади, состояния объекта.

Обоснование выбора/ отказа от использования в качестве аналога

Из выборки аналогов, представленной в разделе 3.4 настоящего Отчета, для расчета принимаются аналоги, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки. Для расчета не используются аналоги, отобранные по критериям:

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

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверил, уточнил и дополнил информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, ВРИ, наличие строений, наличие коммуникаций и пр.). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что такая информация, как правило, изменяется со временем. Для расчета Оценщик отобрал четыре аналога, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом.

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

Таблица 36. Описание объектов-аналогов\*

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл, р-н Белозерский, с Кошкино, ул Лесная, 56.	Курганская область, р-н. Белозерский, с. Рычково	Курганская область, р-н. Белозерский, д. Русаково	Курганская область, р-н. Белозерский, д. Редькино, ул. Центральная, д. 75	Курганская область, р-н. Белозерский, д. Редькино, ул. Заречная, д. 37
Тип населенного пункта	прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Площадь земельного участка, кв. м	1 589	1500	1150	1500	1500
Наличие/отсутствие благоустройства	Условно не застроен	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Вид права	Общая совместная собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ИЖС	Для ЛПХ <sup>20</sup>	Для ЛПХ*	Для ЛПХ*
Снос ветхих строений или сооружений	Не требуется	Не требуются	Не требуются	Не требуются	Не требуются
Коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация	Коммуникации по границе*	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе*	Коммуникации по границе*
Источник информации	Данные предоставлены заказчиком	<a href="https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1968085031">https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1968085031</a>	<a href="https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_115_sot._izhs_1691050984">https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_115_sot._izhs_1691050984</a>	<a href="https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1896476504">https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1896476504</a>	<a href="https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._izhs_1974029357">https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._izhs_1974029357</a>
Контактные данные	-	Александр тел. 8-909-178-26-65	Валерий тел. 8-919-590-45-10	Наталья тел. 8-909-725-90-25	Владимир тел. 8-919-590-48-80
Цена предложения, руб.	-	150 000	99 000	150 000	169 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	100	86	100	113
Дата предложения	20.07.2022	07.07.2022	19.07.2022	07.07.2022	18.07.2022

\*информация была установлена в ходе телефонных переговоров с Продавцами, а так же уточнена в соответствии с данными <https://pkk.rosreestr.ru/>

<sup>20</sup> Вид разрешенного использования уточнен в соответствии с текстом объявления



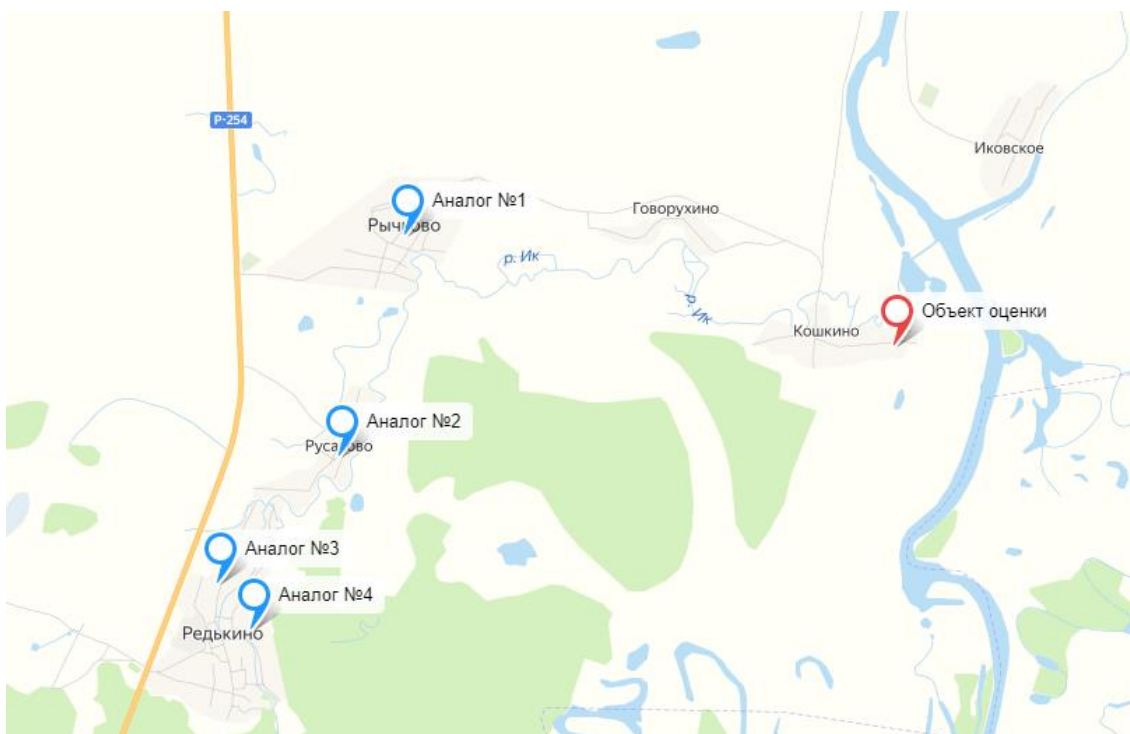


Рисунок 5. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Курганской области (источник: [maps.yandex.ru](https://yandex.ru/maps))

### **Определение поправок**

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

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

- Поправка на торг;
- Вид разрешенного использования;
- Наличие инженерных коммуникаций.

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

- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Общая площадь объекта;
- Наличие водоема, леса.

### **Скидка на торг**

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

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

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

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

скидка на торг.

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

Таблица 37. Корректировка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	16,8%	10,9%	22,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	22,0%	14,7%	29,3%

Коэффициент корректировки составляет 0,832 (-16,8%) для всех объектов – аналогов.

#### Категория/Разрешенное использование

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

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

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

Таблица 38. Корректировка на категорию/разрешенное использование

Цены объектов разного функционального назначения	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под жилую застройку ЛПХ (личное подсобное хозяйство)	1,18	1,01	1,35

Объект оценки имеет разрешенное использование – Для ведения личного подсобного хозяйства, как и аналоги №2, №3 и №4, корректировка не требуется. Объект-аналог №1 имеет вид разрешенного использования – для ИЖС. Вносится корректировка в размере коэффициента **0,85** для аналогов №1.

#### Наличие коммуникаций

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

Итоги расчетов СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2901-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал представлены в таблице.

Таблица 39. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			<b>1,00</b>
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной <b>электроэнергией</b> 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,17	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,12	1,06

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
5	Обеспеченные <b>водопроводом</b> (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные <b>канализацией</b> (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным <b>газоснабжением природным газом</b>	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным <b>теплоснабжением</b>	1,05	1,18	1,10

Таблица 40. Расчет поправки на наличие инженерных коммуникаций

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, канализация	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Коэффициент корректировки	-	1,09*	1,09*	1,09*	1,09*
* = 1,02 * 1,04 * 1,03					

### Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_A$  – сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  – сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  – сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 41. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб.	-	150 000	99 000	150 000	169 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	100	86	100	113
<b>Корректировка на имущественные права</b>					
Вид передаваемых прав	Общая совместная собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	100	86	100	113
<b>Корректировка на условия финансирования</b>					
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	100	86	100	113
<b>Корректировка на условия продажи (предложения)</b>					
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	100	86	100	113
<b>Корректировка на условия рынка</b>					
Дата предложения	-	07.07.2022	19.07.2022	07.07.2022	18.07.2022
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	100	86	100	113
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	<b>0,832</b>	<b>0,832</b>	<b>0,832</b>	<b>0,832</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	<b>83</b>	<b>72</b>	<b>83</b>	<b>94</b>
<b>Корректировка на вид использования</b>					
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ИЖС	Для ЛПХ	Для ЛПХ	Для ЛПХ
Коэффициент корректировки	-	<b>0,85</b>	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	<b>71</b>	72	83	94
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>					
Тип населенного пункта	прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	71	72	83	94
<b>Корректировка на различие физических характеристик</b>					
Площадь, кв. м	1 589	1 500	1 150	1 500	1 500

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	71	72	83	94
Наличие строений под снос	Не требуется	Не требуются	Не требуются	Не требуются	Не требуются
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Коэффициент корректировки	-	<b>1,09</b>	<b>1,09</b>	<b>1,09</b>	<b>1,09</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	<b>77</b>	<b>78</b>	<b>90</b>	<b>102</b>
Коэффициент вариации	14%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – от 10% до 20%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,17638	0,27528	0,27528	0,27306
Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м		<b>88</b>			
Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м		1 589			
<b>Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается</b>		<b>139 832</b>			

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Земельного участка с кадастровым номером 45:02:061501:63, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл, р-н Белозерский, с Кошкино, ул Лесная, 56., определенная сравнительным подходом, по состоянию на 20.07.2022 г. округленно составляет<sup>21</sup>:

**140 000 (Сто сорок тысяч) руб. НДС не облагается**

<sup>21</sup> Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.

### 5.1.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

#### Исходные данные для верификации

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

#### Обоснование выбора единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом<sup>22</sup>. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

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

#### Формирование репрезентативной выборки

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилой недвижимости. На основе этого анализа была подготовлена выборка аналогов, наиболее близких по характеристикам к объекту оценки. При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, типа дома, общей площади, состояния объекта.

#### *Обоснование выбора/отказа от использования в качестве аналога*

Из выборки аналогов, представленной в разделе 3.4 настоящего Отчета, для расчета принимаются аналоги, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки. Для расчета не используются аналоги, отобранные по критериям:

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

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверил, уточнил и дополнил информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, физическое состояние здания, тип (уровень) отделки, общая площадь и пр.). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что такая информация, как правило, изменяется со временем. Для расчета Оценщик отобрал четыре аналога, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом.

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

<sup>22</sup> Источник информации: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. М.: КноРус, 2010. С. 477.

Таблица 42. Описание объектов-аналогов\*

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>					
Местоположение	Курганская область, р-н. Белозерский, с. Кошкино, ул. Лесная, д. 56	Курганская область, р-н. Белозерский, с. Нижнетобольное, ул. Советская	Курганская область, р-н. Белозерский, с. Зюзино	Курганская область, р-н. Белозерский, с. Кошкино, ул. Лесная	Курганская область, р-н. Белозерский, с. Нижнетобольное, ул. Школьная
Статус населенного пункта	прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
<b>Состав передаваемых прав на объект</b>					
Вид права на здание	Общая совместная собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Общая совместная собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Физические характеристики</b>					
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Общая площадь, кв. м	120,6	54	65	77	64
Площадь земельного участка, кв. м	1589	1800	1500	2000	2500
Коэффициент обеспеченности зу	0,076	0,030	0,043	0,039	0,026
Износ (состояние элементов, функциональное и моральное соответствие рынку) дома, отделки и инженерных коммуникаций	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	условно-удовлетворительное	Удовлетворительное
Материал стен	облегченные здания	деревянный	кирпичный	деревянный	бревно (деревянный)
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	электроснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение	электроснабжение, газоснабжение
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома	простая внутренняя отделка	простая внутренняя отделка	простая внутренняя отделка	простая внутренняя отделка	простая внутренняя отделка
<b>Экономические характеристики</b>					
Назначение объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Текущее использование	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Прочие характеристики</b>					
Наличие мебели и техники	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие хозяйственных построек	Имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Отделка фасада	Простая -50%/ Высококачественная-50%	без отделки	без отделки	фасады с простой отделкой	фасады с простой отделкой
<b>Стоимостные характеристики</b>					
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	440 000	650 000	350 000	550 000
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	<b>8 148</b>	<b>10 000</b>	<b>4 545</b>	<b>8 594</b>
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
<b>Источник информации</b>					
Источник информации	Данные, предоставленные Заказчиком	<a href="https://kurgan.domclick.ru/card/sale__house__463622631">https://kurgan.domclick.ru/card/sale__house__463622631</a>	<a href="https://www.avito.ru/belozerское/doma_dachi_kottedzhi/dom_65_m_na_uchastke_15_sot._2199437711">https://www.avito.ru/belozerское/doma_dachi_kottedzhi/dom_65_m_na_uchastke_15_sot._2199437711</a>	<a href="https://kurgan.domclick.ru/card/sale__house__1562901861">https://kurgan.domclick.ru/card/sale__house__1562901861</a>	<a href="https://www.avito.ru/belozersкое/doma_dachi_kottedzhi/dom_64_m_na_uchastke_25_sot._2136175251">https://www.avito.ru/belozersкое/doma_dachi_kottedzhi/dom_64_m_na_uchastke_25_sot._2136175251</a>
Контактные данные		Светлана тел. 8-909-173-80-13	Максим тел. 8-919-590-34-38	Сергей Василенко тел. 8-963-437-81-68	Собственник тел. 8-905-854-69-65
Дата предложения		03.07.2022	24.06.2022	20.06.2022	13.07.2022
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров		В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.

\*информация была установлена в ходе телефонных переговоров с Продавцами



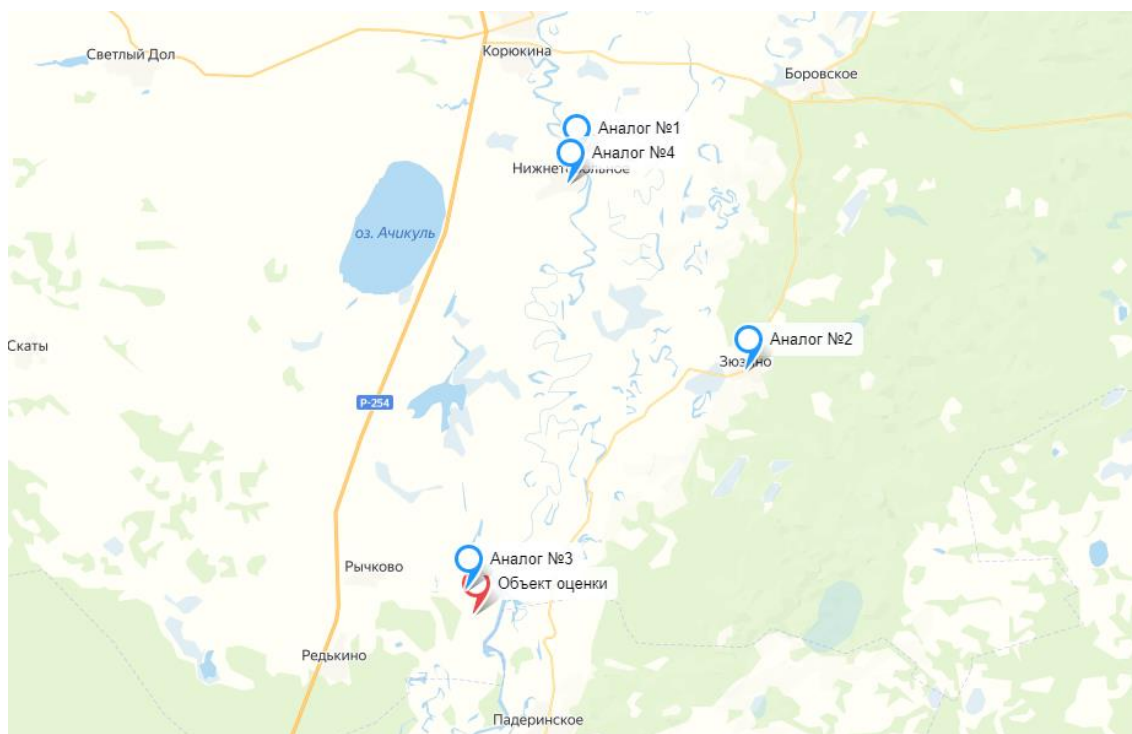


Рисунок 6. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Курганской области (источник: [maps.yandex.ru](https://maps.yandex.ru))

### Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

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

- Поправка на торг;
- Общая площадь объекта;
- Износ (состояние элементов, функциональное и моральное соответствие рынку) дома, отделки и инженерных коммуникаций;
- Материал стен;
- Отделка фасада;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Обеспеченность земельным участком.

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

- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Наличие водоема, леса;
- Наличие ландшафтного дизайна;
- Наличие мебели;
- Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома;
- Наличие типовых хозяйственных построек;

### Скидка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на

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

Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов и гаражей – соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений – коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта. Применение данной корректировки проводилось на основании данных, указанных в «Справочник оценщика Недвижимости – 2021. Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 43. Корректировка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Дома	13,7%	12,1%	15,3%

К расчету принята корректировка на уторгование в размере «-13,7%».

#### Общая площадь объекта оценки<sup>23</sup>

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

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

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

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

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

S - общая площадь дома, кв.м.;

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка;

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

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

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

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,603$ ) выявило коэффициент торможения  $n = - 0,15$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

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

$S_o$  – общая площадь оцениваемого дома, ед.

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

Таблица 44. Расчет поправки на общую площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв.м	120,6	54,0	65,0	77,0	64,0
Уравнение зависимости	$y = (S_o/S_a)^{-0,15}$				
Корректировка на площадь	-	0,89	0,91	0,93	0,91

#### Корректировка на Износ (состояние элементов, функциональное и моральное соответствие рынку) дома, отделки и инженерных коммуникаций

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

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки. Итоги расчетов СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/276-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-07-2022-g/2861-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktsionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynku-doma-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Таблица 45. Значение корректировки на износ дома и инженерных коммуникаций.

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,89	0,93	0,91
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,73	0,87	0,79
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,48	0,72	0,58
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,11	0,34	0,21

У объекта оценки и у аналога №2 состояние износа «Хорошее», корректировка не требуется. У аналогов №1 и №4 состояние «Удовлетворительное (среднее значение)», требуется корректировка в размере коэффициента 1,15 ( $=0,91/0,79$ ). У аналога №3 состояние «условно-удовлетворительное», требуется корректировка в размере коэффициента 1,57 ( $=0,91/0,58$ ).

### Материал стен

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/276-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-07-2022-g/2862-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Таблица 46. Значение корректировки на материал стен.

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно кирпичные под расшивку (частично - из легких блоков с облицовкой или оштукатуренные)			1,00
2	Монолитные здания с подвалом	Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Наличие подвала под всем зданием. Стены наружные - утепленные кирпичные или блочные и с наружной отделкой облицовочными материалами	1,00	1,04	1,02
3	Облегченные здания	Фундамент - каменный или свайно-винтовой. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,86	0,98	0,92
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) облицованные	0,67	0,81	0,74
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,52	0,75	0,63

Таблица 47. Расчет поправки на материал стен

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Материал стен	облегченные здания	деревянный	кирпичный	деревянный	бревно (деревянный)
Коэффициент корректировки	-	1,24	0,92	1,24	1,24
		=0,92/0,74	=0,92/1	=0,92/0,74	=0,92/0,74

### Наружная (внешняя) отделка фасадов дома

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества. К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки. Итоги расчетов СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/276-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-07-2022-g/2869-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Таблица 48. Значение корректировки на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома				
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,05	1,07	1,06
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,10	1,14	1,12

У объекта оценки фасад на 50% с простой отделкой, на 50% с высококачественной отделкой. У аналогов №№1,2 фасады без отделки, требуется корректировка в размере коэффициента **1,09**  $=((1,06*0,5)+(1,12*0,5))$ . У аналогов №3 и №4 фасады с простой отделкой, требуется корректировка в размере 1,03  $=(1*0,5)+((1,12/1,06)*0,5)$

### Наличие инженерных коммуникаций

На завершающем этапе строительства жилого дома очень важным моментом является проектирование и разводка систем коммуникаций, которые обеспечивают все жизненно необходимые удобства современного жилья.

Итоги расчетов СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/276-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-07-2022-g/2868-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Таблица 49. Значение корректировки на коммуникации

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт"	1,01	1,03	<b>1,02</b>
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением / по сравнению с "выделенной мощностью до 3 квт" однофазного напряжения	1,03	1,06	<b>1,04</b>
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку линии и система, устроенная в домовладении, или локальные системы (собственная скважина, очистные (канализационный колодец) (отсутствие / наличие)	0,89	0,95	<b>0,92</b>
4	Горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в домовладении, или индивидуальная система горячего водоснабжения (отсутствие / наличие)	0,95	0,99	<b>0,97</b>
5	Газоснабжение, центральное отопление	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в домовладении, обеспечивающие бесперебойное отопление и газоснабжение (отсутствие / наличие)	0,83	0,92	<b>0,87</b>
6	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,96	1,00	<b>0,98</b>

Таблица 50. Расчет поправки на наличие коммуникаций

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	электроснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение	электроснабжение, газоснабжение
Коэффициент корректировки	-	0,92	1,00	1,05	1,00
				=1/0,95	=(1/0,92)*0,92

### Обеспеченность земельным участком<sup>24</sup>

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

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

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

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

$S_{зу}$  – площадь земельного участка, м<sup>2</sup>;

$S_{строен}$  – общая площадь здания, расположенного на земельном участке, м<sup>2</sup>.

$S'$  - отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определяется разница коэффициентов  $S'$  обеспеченности здания земельным участком между Объектом оценки и Объектами аналогами.

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

Таблица 51. Расчет поправки на обеспеченность земельным участком

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь зу, кв. м	1589	1800	1500	2000	2500
Площадь зданий, кв. м	120,6	54	65	77	64
Отношение площади земельного участка к	13,18	33,33	23,08	25,97	39,06

<sup>24</sup> Источник информации: [http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka\\_na\\_ploshhad\\_zemelnogo\\_uchastka/0-520](http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520)

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
площади зданий и сооружений					
Отклонение	-	-20,15	-9,90	-12,79	-25,88
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв. м	88				
Корректировка, руб./кв. м	-	-1 773	-871	-1 126	-2 277

### **Внесение весовых коэффициентов**

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

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

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  - сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 52. Расчет рыночной стоимости единого объекта

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	8148	10000	4545	8594
<b>Корректировка на имущественные права</b>					
Вид права на здание	Общая совместная собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Вид права на земельный участок	Общая совместная собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	8148	10000	4545	8594
<b>Корректировка на условия финансирования</b>					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	8148	10000	4545	8594
<b>Корректировка на условия продажи (предложения)</b>					
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	8148	10000	4545	8594
<b>Корректировка на условия рынка</b>					
Дата предложения	20.07.2022	03.07.2022	24.06.2022	20.06.2022	13.07.2022
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	<b>0,863</b>	<b>0,863</b>	<b>0,863</b>	<b>0,863</b>
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	<b>7032</b>	<b>8630</b>	<b>3922</b>	<b>7417</b>
<b>Корректировка на вид использования</b>					
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Назначение объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>					
Местоположение	Курганская область, р-н. Белозерский, с. Кошкино, ул. Лесная, д. 56	Курганская область, р-н. Белозерский, с. Нижнетобольное, ул. Советская	Курганская область, р-н. Белозерский, с. Зюзино	Курганская область, р-н. Белозерский, с. Кошкино, ул. Лесная	Курганская область, р-н. Белозерский, с. Нижнетобольное, ул. Школьная
Статус населенного пункта	прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка на различие физических характеристик</b>					
Общая площадь, кв. м	120,6	54,0	65,0	77,0	64,0
Коэффициент корректировки	-	<b>0,89</b>	<b>0,91</b>	<b>0,93</b>	<b>0,91</b>

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Износ (состояние элементов, функциональное и моральное соответствие рынку) дома, отделки и инженерных коммуникаций	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	условно-удовлетворительное	Удовлетворительно
Коэффициент корректировки	-	<b>1,15</b>	1,00	<b>1,57</b>	<b>1,15</b>
Материал стен	облегченные здания	деревянный	кирпичный	деревянный	бревно (деревянный)
Коэффициент корректировки	-	<b>1,24</b>	<b>0,92</b>	<b>1,24</b>	<b>1,24</b>
Отделка фасада	Простая - 50%/Высококачественная-50%	без отделки	без отделки	фасады с простой отделкой	фасады с простой отделкой
Коэффициент корректировки	-	<b>1,09</b>	<b>1,09</b>	<b>1,03</b>	<b>1,03</b>
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	электроснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение	электроснабжение, газоснабжение
Коэффициент корректировки	-	<b>0,92</b>	1,00	<b>1,05</b>	<b>1,00</b>
Наличие хоз. построек на участке	Имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие мебели и техники	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	<b>8 950</b>	<b>7 875</b>	<b>7 680</b>	<b>9 913</b>
Площадь земельного участка, кв. м	1589	1800	1500	2000	2500
Абсолютная корректировка	-	<b>-1 773</b>	<b>-871</b>	<b>-1 126</b>	<b>-2 277</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	<b>7 177</b>	<b>7 004</b>	<b>6 554</b>	<b>7 636</b>
Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома	простая внутренняя отделка	простая внутренняя отделка	простая внутренняя отделка	простая внутренняя отделка	простая внутренняя отделка
Абсолютная корректировка	-	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	<b>7 177</b>	<b>7 004</b>	<b>6 554</b>	<b>7 636</b>
Коэффициент вариации	7%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – от 10% до 20%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,2108	0,3737	0,1627	0,2528
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	<b>1513</b>	<b>2617</b>	<b>1066</b>	<b>1930</b>
<b>Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м</b>	<b>7 126</b>				



Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.			859 396		
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., округленно			859 000		
Стоимость улучшений земельного участка (Жилого дома), полученная в рамках сравнительного подхода, руб., округленно			719 000		

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Единого объекта (Жилого дома с кадастровым (условным) номером 45:02:061501:129 и Земельного участка с кадастровым номером: 45:02:061501:63) расположенного по адресу: Курганская область, р-н. Белозерский, с. Кошкино, ул. Лесная, д. 56, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 20.07.2022 г. округленно составляет<sup>25</sup>:

**859 000 (Восемьсот пятьдесят девять тысяч) руб.**

<sup>25</sup> Согласно ст. 149 пункт 3 подпункт 22 НК РФ операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей них не являются объектом налогообложения по НДС

## 5.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.3. Доходный подход

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

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

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

### 5.3.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ, А ТАКЖЕ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА

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

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

Таблица 53. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для единого объекта

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Дом, назначение: жилое, общей площадью 120,6 кв. м, кадастровый номер 45:02:061501:129 и земельный участок, общей площадью 1589 +/- 28 кв. м, кадастровый номер 45:02:061501:63, расположенные по адресу: Курганская область, р-н. Белозерский, с. Кошкино, ул. Лесная, д. 56.	Не применялся	859 000	Не применялся

Таблица 54. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для земельного участка

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок, площадью 1589 +/- 28 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл, р-н Белозерский, с Кошкино, ул Лесная, 56., с кадастровым номером 45:02:061501:63.	Не применялся	140 000	Не применялся

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

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

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

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

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

Таблица 55. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости единого объекта

<b>Дом, назначение: жилое, общей площадью 120,6 кв. м, кадастровый номер 45:02:061501:129 и земельный участок, общей площадью 1589 +/- 28 кв. м, кадастровый номер 45:02:061501:63, расположенные по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл, р-н Белозерский, с Кошкино, ул Лесная, 56.</b>		
<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>	<b>Вес подхода</b>
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	859 000	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	859 000	

Таблица 56. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости жилого дома

<b>Жилой дом (Лит. А), назначение: жилое, площадь 120,6 кв.м., инв.№2654, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Курганская область, р-н. Белозерский, с. Кошкино, ул. Лесная, д. 56, с кадастровым номером: 45:02:061501:129</b>		
<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>	<b>Вес подхода</b>
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	719 000	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	719 000	

Таблица 57.. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка

<b>Земельный участок, площадью 1589 +/- 28 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл, р-н Белозерский, с Кошкино, ул Лесная, 56., с кадастровым номером 45:02:061501:63</b>		
<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>	<b>Вес подхода</b>
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	140 000	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	140 000	

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом допустимого округления составляет<sup>26</sup>:

Таблица 58. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость, руб.	<b>859 000 (Восемьсот пятьдесят девять тысяч) руб.</b>
в том числе:	
<b>Элемент объекта оценки</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
Земельный участок, площадью 1589 +/- 28 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл, р-н Белозерский, с Кошкино, ул Лесная, 56., с кадастровым номером 45:02:061501:63	<b>140 000 (Сто сорок тысяч) руб.</b>
Жилой дом (Лит. А), назначение: жилое, площадь 120,6 кв.м., инв.№2654, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Курганская область, р-н. Белозерский, с. Кошкино, ул. Лесная, д. 56, с кадастровым номером: 45:02:061501:129	<b>719 000 (Семьсот девятнадцать тысяч) руб.</b>

<sup>26</sup> Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации жилых домов и земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.

## 7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Таблица 59. Шкала ликвидности<sup>27</sup>

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

Таблица 60. Сроки экспозиции загородной недвижимости<sup>28</sup>

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup> , мес.	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>до 100 кв.м.</u> с земельным участком	3	7	5	4	5	6
2	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	3	12	7	6	7	8
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	6	17	11	9	11	13
4	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	14	32	22	18	23	26
5	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>до 150 кв.м.</u> с земельным участком	2	6	4	3	4	5
6	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	3	10	6	5	6	7
7	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	9	18	13	11	14	16
8	<b>Садовый</b> участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	3	7	5	4	5	6
9	<b>Индивидуальный гараж</b> с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	3	10	6	5	6	7

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 3 до 12 месяцев. Исходя из информации, представленной в таблице «Шкала ликвидности» настоящего отчета, оцениваемый объект характеризуется низкой степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 7 месяца.

<sup>27</sup> Источник информации: Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.)

<sup>28</sup> <https://statrielt.ru/>

## 8. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 9 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», **ликвидационная стоимость объекта оценки** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершать сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

На основании Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)» от 17.11.2016 г., п. II, пп 6: К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

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

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

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

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

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

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

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости**  $V_m$  согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчетам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта недвижимости, составляет **859 000 руб.**

- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции**  $t_r$  – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества, определенного Оценщиком ранее как ликвидного с низким показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **7 месяцам**.
- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции**  $t_f$  - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию, на оценку и составляет **3 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования**  $t_d = t_r - t_f = 7 - 3 = 4$  месяца = **0,333 года**.
- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта**  $i$ , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования определяется как эффективная доходность к погашению государственных облигаций РФ. В качестве наиболее надежного эмитента был выбран Минфин РФ, а облигацией к расчету была принята ОФЗ-26225 ([http://www.rusbonds.ru/ank\\_obl.asp?tool=139304](http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=139304)) с эффективной доходностью к погашению **9,11%**.
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года ( $m$ ), которое для унификации расчетов принимается равным **12**.
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента  $K_e$ , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **среднее**, степень специализации объекта оценки - **незначительная**. В соответствии со следующей таблицей (источник - Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции», Украина, Консалтинговая группа «Каупервуд», 2003) коэффициент  $K_e$ , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость, будет равен **0,85**.

Таблица для определения коэффициента  $K_e$

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

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

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

$$k_L = \frac{0,85}{\left(1 + \frac{0,0911}{12}\right)^{0,167 * 12}} = 0,82$$



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

$$859\,000 * 0,82 = 704\,000$$

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

**704 000 (Семьсот четыре тысячи) руб.**

## 9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 61. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки<sup>29</sup>:

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	<b>859 000 (Восемьсот пятьдесят девять тысяч) руб.</b>
Ликвидационная стоимость, руб.	<b>704 000 (Семьсот четыре тысячи) руб.</b>
<b>В том числе:</b>	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 1589 +/- 28 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл, р-н Белозерский, с Кошкино, ул Лесная, 56., с кадастровым номером 45:02:061501:63	<b>140 000 (Сто сорок тысяч) руб.</b>
Жилой дом (Лит. А), назначение: жилое, площадь 120,6 кв.м., инв.№2654, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Курганская область, р-н. Белозерский, с. Кошкино, ул. Лесная, д. 56, с кадастровым номером: 45:02:061501:129	<b>719 000 (Семьсот девятнадцать тысяч) руб.</b>

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

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

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

Генеральный директор

М.А. Шарапова

Оценщик

Е.В. Веричева

<sup>29</sup> В соответствии с п. 2 ст. 146 НК РФ «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости величина НДС не применима.

## 10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ в действ. ред.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СФСО».
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
- Болдырев В.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1998.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. проф. В.М. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Сивец С.А., Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости: Учебно-практическое пособие для оценщиков. Запорожье: Полиграф, 2003. 220 с.
- Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: Радио и связь, 1993.
- «Справочника оценщика Недвижимости – 2022, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022 г.;
- «Справочника оценщика Недвижимости – 2022, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022 г.;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2021, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2021 г.;
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные интернет-ресурсов (сайты агентств недвижимости): [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.russianrealty.ru](http://www.russianrealty.ru), <http://realty.dmir.ru>, [www.realto.ru](http://www.realto.ru), [www.incom.ru](http://www.incom.ru), <http://orsn.rambler.ru> и др.

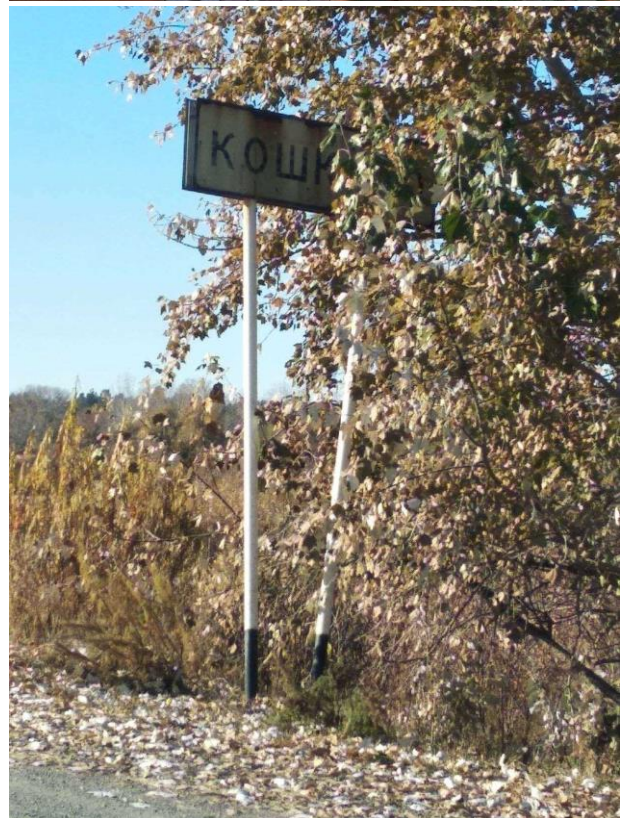
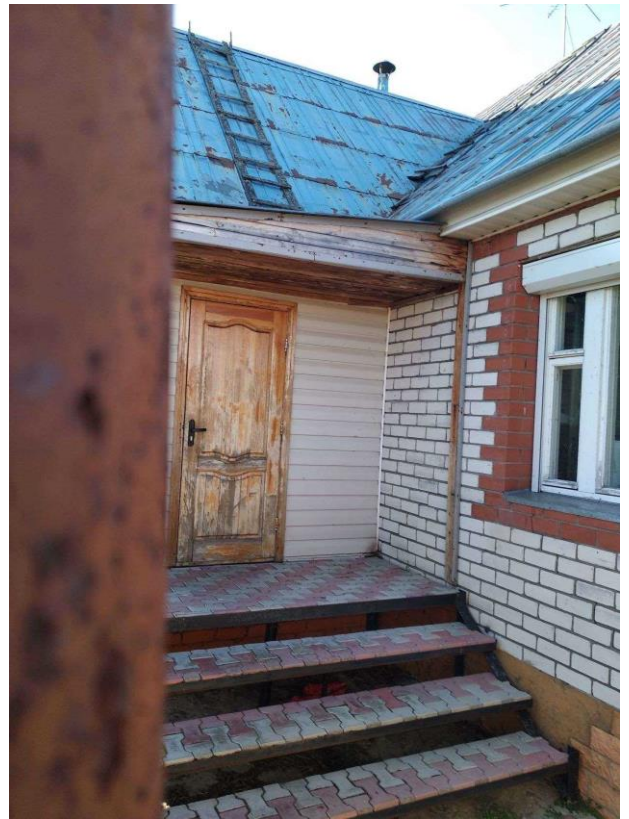
## 11. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование
1.	Фотоматериалы
2.	Данные, используемые в процессе оценки
3.	Копии документов исполнителя и оценщика

## **Фотоматериалы**



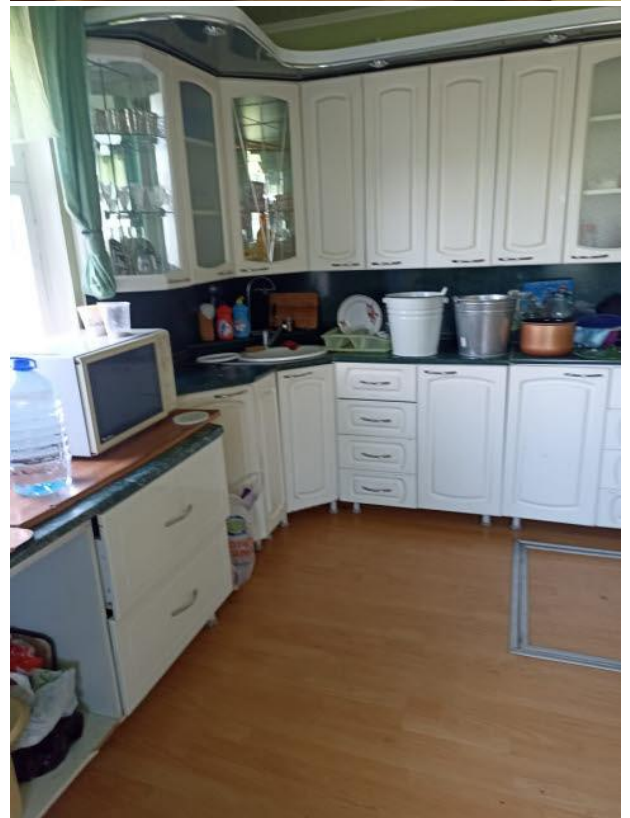
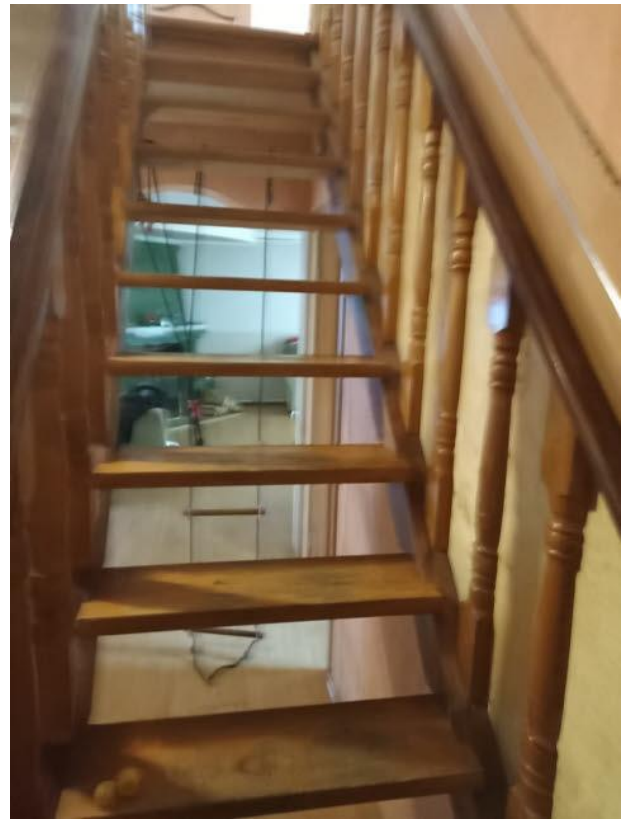


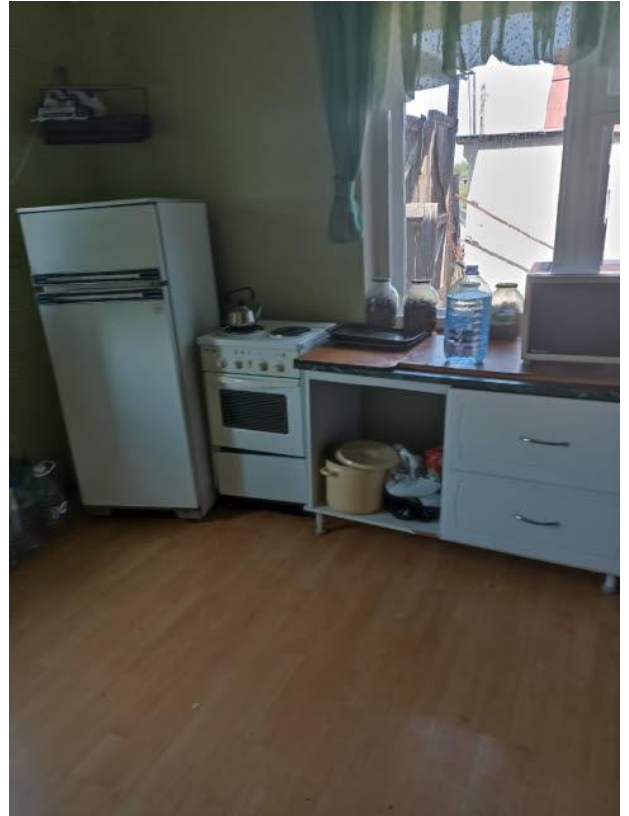














**Данные, используемые в процессе оценки**

# Копии предоставленных документов

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.07.2022г. № КУВИ-001/2022-117713919

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Курганской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.07.2022, поступившего на рассмотрение 13.07.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
13.07.2022г. № КУВИ-001/2022-117713919	
Кадастровый номер:	45:02:061501:63
Номер кадастрового квартала:	45:02:061501
Дата присвоения кадастрового номера:	29.11.2002
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл, р-н Белозерский, с Кошкино, ул Лесная, 56.
Площадь:	1589 +/- 28
Кадастровая стоимость, руб.:	19798.94
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	45:02:061501:129
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
13.07.2022г. № КУВИ-001/2022-117713919	
Кадастровый номер:	45:02:061501:63
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, входящего в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.03.2018; реквизиты документа-основания: государственный контракт от 11.08.2017 № 09/17 выдан: Департамент природных ресурсов и охраны окружающей среды Курганской области. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен, реквизиты документа-основания: описание ЗУ от 12.12.2005 № 864 выдан: ОАО "Кургангазпром".

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
13.07.2022г. № КУВИ-001/2022-117713919			
Кадастровый номер:		45.02.061501.63	
Получатель выписки:		Козяева Ольга Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Публичное акционерное общество «Сбербанк России», 7736249247	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
13.07.2022г. № КУВИ-001/2022-117713919			
Кадастровый номер:		45.02.061501.63	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Нестратов Андрей Анатольевич Елисеева Елена Владимировна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая совместная собственность 45.02.061501.63-45/051/2021-4 12.01.2021 06:50:18
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	


полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
13.07.2022г. № КУВИ-001/2022-117713919			
Кадастровый номер:		45:02:061501:63	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
13.07.2022г. № КУВИ-001/2022-117713919			
Кадастровый номер:		45:02:061501:63	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:20000000		Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
13.07.2022г. № КУВИ-001/2022-117713919			
Кадастровый номер:		45:02:061501:63	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	173°10.6'	20.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	168°11.2'	3.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	173°11.6'	26.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	264°8.9'	31.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	352°37.1'	50.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	83°5.8'	7.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	83°18.0'	10.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	83°3.2'	9.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.1	85°41.9'	4.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Описание местоположения земельного участка


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
13.07.2022г. № КУВИ-001/2022-117713919			
Кадастровый номер:		45:02:061501:63	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	459973.75	2396289.08	-	0.2
2	459952.94	2396291.57	-	0.2
3	459949.45	2396292.3	-	0.2
4	459923.31	2396295.42	-	0.2
5	459920.13	2396264.39	-	0.2
6	459970.23	2396257.9	-	0.2
7	459971.08	2396264.92	-	0.2
8	459972.27	2396275.05	-	0.2
9	459973.38	2396284.16	-	0.2
10	459973.75	2396289.08	-	0.2

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
13.07.2022г. № КУВИ-001/2022-117713919			
Кадастровый номер:		45:02:061501:63	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 45:02:061501:63/1	
			
Масштаб 1:100	Условные обозначения:		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8
13.07.2022г. № КУВИ-001/2022-117713919		
Кадастровый номер:		45:02:061501:63
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
45:02:061501:63/1	118	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, Срок действия: не установлен, реквизиты документа-основания: описание ЗУ от 12.12.2005 № 864 выдан: ОАО "Кургангазпром"; Содержание ограничения (обременения): жилой дом
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2018-03-13; реквизиты документа-основания: государственный контракт от 11.08.2017 № 09/17 выдан: Департамент природных ресурсов и охраны окружающей среды Курганской области; Содержание ограничения (обременения): В границах водоохранных зон запрещаются: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"); Реестровый номер границы: 45:02.2.276

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
13.07.2022г. № КУВИ-001/2022-117713919			
Кадастровый номер:		45:02:061501:63	

## Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 45:02:061501:63/1

Система координат СК Кошкино

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	59981.51	7266.02	-	0.2
2	59982.5	7276.17	-	0.2
3	59977.73	7276.66	-	0.2
4	59977.94	7279.4	-	0.2
5	59972.66	7279.81	-	0.2
6	59971.46	7267.01	-	0.2
7	59981.51	7266.02	-	0.2

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

М.П.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.10.2021г. № КУВИ-002/2021-136290521**

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Курганской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.10.2021, поступившего на рассмотрение 13.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
13.10.2021г. № КУВИ-002/2021-136290521			
Кадастровый номер:	45:02:061501:129		
Номер кадастрового квартала:	45:02:061501		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2654		
Местоположение:	Курганская область, р-н. Белозерский, с. Кошкино, ул. Лесная, д. 56		
Площадь:	120,6		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	жилой дом (Лит. А), назначение: жилое, площадь 120,6 кв.м., инв.№2654		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2005		
Кадастровая стоимость, руб.:	966314,22		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	45:02:061501:63		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	45:02:061501:180, 45:02:061501:181		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	жилое		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
13.10.2021г. № КУВИ-002/2021-136290521			
Кадастровый номер:	45:02:061501:129		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	ООО "Центр недвижимости от Сбербанка"		

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

М.П.

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

Раздел 2 Лист 3

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
13.10.2021 г. № КУВИ-002/2021-136290521			
Кадастровый номер:		45:02:061501:129	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Нестратов Андрей Анатольевич
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Елисеева Елена Владимировна Общая совместная собственность 45-45-01/138/2007-075 15.11.2007 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		25.02.2021 08:38:30
	номер государственной регистрации:		45:02:061501:129-45/051/2021-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 333596216/6643, выдан 20.02.2021, Первоуральское районное отделение судебных приставов Управления Федеральной службы судебных приставов России
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
13.10.2021 г. № КУВИ-002/2021-136290521			
Кадастровый номер:		45:02:061501:129	
4.2	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		18.11.2020 13:54:30
	номер государственной регистрации:		45:02:061501:129-45/051/2020-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 67160725/6662, выдан 13.11.2020, МО по ИОИП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
4.3	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		13.06.2019 13:21:54
	номер государственной регистрации:		45:02:061501:129-45/060/2019-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 48713814/6662, выдан 10.06.2019, Межрайонный отдел по исполнению особых исполнительных производств
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Знание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3
13.10.2021г. № КУВИ-002/2021-136290521	Всего листов выписки: 9	
Кадастровый номер:	45:02:061501:129	
4.4	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	06.12.2017 14:15:23
	номер государственной регистрации:	45:02:061501:129-45/016/2017-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.12.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 234964203/6643, выдан 06.12.2017, Первоуральский районный отдел УФССП России по Свердловской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.5	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	06.12.2017 14:07:20
	номер государственной регистрации:	45:02:061501:129-45/016/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.12.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 234964257/6643, выдан 06.12.2017, Первоуральский районный отдел УФССП России по Свердловской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Знание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3
13.10.2021г. № КУВИ-002/2021-136290521	Всего листов выписки: 9	
Кадастровый номер:	45:02:061501:129	
4.6	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	02.09.2017 11:13:20
	номер государственной регистрации:	45:02:061501:129-45/016/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.09.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 226771855/6643, выдан 28.08.2017, УФССП России по Курганской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.7	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	02.09.2017 10:59:48
	номер государственной регистрации:	45:02:061501:129-45/016/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.09.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 226771906/6643, выдан 28.08.2017, УФССП России по Курганской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Знание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3
13.10.2021 г. № КУВИ-002/2021-136290521	Всего листов выписки: 9	
Кадастровый номер:	45:02:061501:129	
4.8	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	03.07.2017 08:52:12
	номер государственной регистрации:	45:02:061501:129-45/001/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.07.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление Управления Федеральной службы судебных приставов по Свердловской области, № 193325270/6643, выдан 23.06.2017
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.9	вид:	Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:	15.11.2007 00:00:00
	номер государственной регистрации:	45-45-01/138/2007-075
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.11.2007 по 23.02.2032
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 24.10.2007, дата государственной регистрации: 15.11.2007, номер государственной регистрации: 45-45-01/138/2007-074
	Кредитный договор, № 53059, выдан 23.10.2007	данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия


М.П.

Знание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3
13.10.2021 г. № КУВИ-002/2021-136290521	Всего листов выписки: 9	
Кадастровый номер:	45:02:061501:129	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правотребования и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
13.10.2021г. № КУВИ-002/2021-136290521			
Кадастровый номер:		45:02:061501:129	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		


## Объект - аналог № 1 для оцениваемого земельного участка

 [www.avito.ru/kurgan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_15\\_sot\\_jzhs\\_1968085031](https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_jzhs_1968085031)


Курган · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

### Участок 15 сот. (ИЖС)

**150 000 Р**

 Добавить в избранное

 Сравнить

 Добавить заметку

7 июля в 19:59

10 000 Р за сотку  
или [предложите свою цену](#)

### Об участке

Площадь: 15 сот.

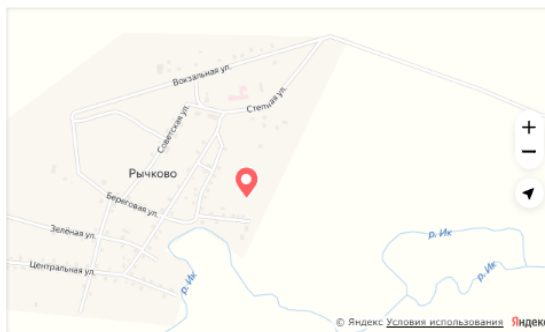
Расстояние до центра города: 25 км

8 909 178-26-65

### Расположение

Курганская область, Белозерский р-н, с. Рычково

[Скрыть карту](#)



[Написать сообщение](#)

Александр  
Частное лицо  
На Авито с октября 2017



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1968085031,  234 (+1)

### Описание

Продам участок под строительство, обмен по предложению от Кургана 17 км



## Объект - аналог № 2 для оцениваемого земельного участка

www.avito.ru/kurgan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_115\_sot\_ichs\_1691050984

Курган · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселеный (ИЖС)

Участок 11,5 сот. (ИЖС)

99 000 Р

8 609 Р за сотку  
или [предложите свою цену](#)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Вчера в 22:21

Об участке

Площадь: 11,5 сот.      Расстояние до центра города: 21 км

8 919 590-45-10

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Валерий  
Частное лицо  
На Авито с июня 2015

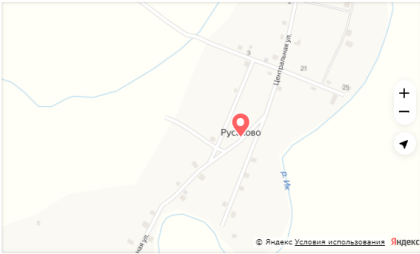
3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1691050984, 560

Расположение

Курганская область, Белозерский р-н, д. Русаково [Скрыть карту](#)



Описание

Земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства Белозерский район, деревня Русаково. Электричество по улице есть. Деревню будут газифицировать. Срочная продажа. Торг уместен.

Покалывать

Сообщения

8:20  
20.07.2022

## Объект аналог № 3 для оцениваемого земельного участка

www.avito.ru/kurgan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_sot\_izhs\_1896476504

Курган · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

### Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

7 июля в 00:43

150 000 ₽

10 000 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

### Об участке

Площадь: 15 сот.

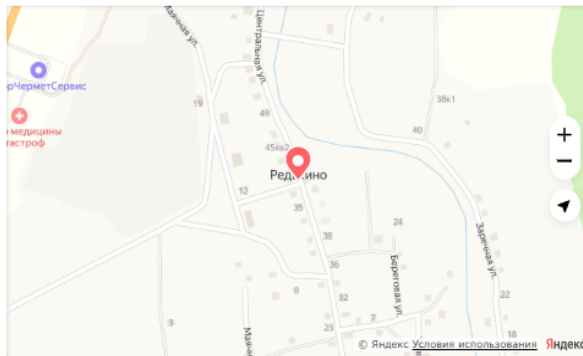
Расстояние до центра города: 22 км

8 909 725-90-25

### Расположение

Курганская область, Белозерский р-н, д. Редькино

[Скрыть карту](#)



Написать сообщение

Частное лицо

Агентство  
На Авито с декабря 2013

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Наталья

№ 1896476504, 184

### Описание

Земля в собственности. Центральная, 75

#### Земельный участок 45:02:061602:1013

Курганская область, р-н Белозерский, д. Редькино, ул. Центральная, 75  
для ведения личного подсобного хозяйства

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Создать участок ИЖС](#) →



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	45:02:061602:1013
Кадастровый квартал:	45:02:061602
Адрес:	Курганская область, р-н Белозерский, д. Редькино, ул. Центральная, 75
Площадь уточненная:	1 500 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	20 460 руб.
дата определения:	14.05.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	14.05.2020
дата применения:	14.05.2020



## Объект аналог № 4 для оцениваемого земельного участка

www.avito.ru/kurgan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15sot\_izhs\_1974029357

Курган - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Поселений (ИЖС)

### Участок 15 сот. (ИЖС)

**169 000 ₽**

11 267 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)

18 июля в 10:22



8 919 590-48-80

[Написать сообщение](#)

**Владимир**  
Агентство  
На Авито с мая 2014



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1974029357, 989

### Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 22 км

### Расположение

Курганская область, Белозерский р-н, д. Редькино, Заречная ул. [Показать карту](#)

### Описание

Продаю участок 1500 кв.м. Кадастровый номер 45:02:061602:362 (Курганская область, Белозерский район, деревня Редькино, Заречная улица, 37). Электричество по близости. В 5 метрах река Ик. В шаговой доступности лес. Фото по периметру приложены

#### Земельный участок 45:02:061602:362

Россия, Курганская область, Белозерский район, д. Редькино, ул. Заречная, д. 37

для ведения личного подсобного хозяйства

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Создать участок ИЖС](#) →



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	45:02:061602:362
Кадастровый квартал:	45:02:061602
Адрес:	Россия, Курганская область, Белозерский район, д. Редькино, ул. Заречная, д. 37
Площадь уточненная:	1 500 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	20 460 руб.
дата определения:	-
дата утверждения:	10.12.2011
дата внесения сведений:	21.10.2011



## Объект аналог № 1 для оцениваемых улучшений

Курган.домклик.ru/card/sale\_house\_463622631

16/19

Продаётся 1-этажный дом, 54 м²

17 дней назад 238

Курганская область, Белозерский, село Нижнедобольное, Советская улица [На карте](#)

440 000 ₽

8 148 ₽/м²

В ипотеку от 10,8%

Домик

Д

СМ

Светлана Меньщикова

4 объявления

На Домклик 3 года 6 мес.

Звоните продавцу.

Номер защищён от СМС

+7 (909) 173-80-13

Купить в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

[Как работает сервис?](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

54 м²

Площадь

18 сот.

Участок

Деревянный

Тип дома

ИЖС

Тип участка

Особенности

✓ Свободная продажа

Описание

две комнаты, кухня, санузел, вода заведена в дом, септик, отопление газовое, стеклопакеты, веранда, подпол, сени, мастерская, кладовка, баня, хозяйственные постройки, колодец, за огородом речка. В селе есть общеобразовательная школа, детский сад, магазины, аптека, сбербанк, фельдшерский пункт, работает ферма, ЧП.

10:06

20.07.2022

## Объект аналог № 2 для оцениваемых улучшений

www.avito.ru/belozerskoe/doma\_dachi\_kottedzhi/dom\_65\_m\_na\_uchastke\_15\_sot\_2199437711

### Дом 65 м² на участке 15 сот.

Добавить в избранное

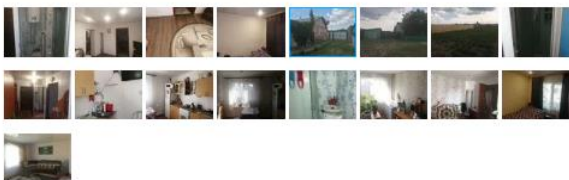
Сравнить

Добавить заметку

24 июня в 07:13

650 000 ₽ ▾

10 000 ₽ за м²  
или предложите свою цену



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

8 919 590-34-38

Написать сообщение

Максим

Частное лицо

На Авито с мая 2015



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2199437711, 1832

### О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 65 м²

Площадь участка: 15 сот.

Этажей в доме: 1

Для отдыха: баня или сауна

Категория земель: индивидуальное  
жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Санузел: в доме, на улице

Коммуникации: электричество,  
канализация

Ремонт: косметический

Парковка: гараж

Инфраструктура: магазин, аптека,  
детский сад, школа

Расстояние до центра города: 15 км

www.avito.ru/belozerskoe/doma\_dachi\_kottedzhi/dom\_65\_m\_na\_uchastke\_15\_sot\_2199437711

### Расположение

Курганская область, Белозерский р-н, с. Зюзино

Показать карту ▾

650 000 ₽ ▾

10 000 ₽ за м²  
или предложите свою цену

### Описание

Продается благоустроенный дом. 60 км от города. 20 от районного центра. Заведена вода в дом. Септик 4 м³, колодец, душевая кабина, 2 раковины, унитаз. Гараж для авто, постройки для разведения скота и много всего другого. Звоните все расскажем.

8 919 590-34-38

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Максим

Частное лицо

На Авито с мая 2015



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Пожаловаться

№ 2199437711, 1832

Получить объявление

### Объект аналог № 3 для оцениваемых улучшений

kurgan.domclick.ru/card/sale\_house\_1562901861

# Продаётся 1-этажный дом, 77 м²

месяц назад • 37

Курганская область, Белозерский муниципальный округ, село Кошкино, Лесная улица

[На карте](#)

Скидка на ипотеку 0,3%

## 350 000 Р

4 545 Р/м²  
Без комиссии

Домик

**Сергей Василенко** ✓  
19 объявлений  
На Домклик 2 года 10 мес.

Звоните продавцу.  
Номер защищён от СМС

+7 (963) 437-81-68

Купить в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

[Как работает сервис?](#)

77 м² <small>Площадь</small>	20 сот. <small>Участок</small>	Деревянный <small>Тип дома</small>	ИЖС <small>Тип участка</small>
---------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------------	-----------------------------------

**Особенности**

- ✓ Свободная продажа

**Описание**

Отдельно стоящий дом.3 комнаты,баня,колодец,сарай.Возможность приобрести по маткапиталу.

Разговорчивые



## Объект аналог № 4 для оцениваемых улучшений

[www.avito.ru/belozerskoe/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_64\\_m\\_na\\_uchastke\\_25\\_sot\\_2136175251](https://www.avito.ru/belozerskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_64_m_na_uchastke_25_sot_2136175251)

Белозерское · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Дома

### Дом 64 м² на участке 25 сот.

550 000 ₽ ▾

8 594 ₽ за м²

или [предложите свою цену](#)

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)

13 июля в 12:38



8 905 854-69-65

[Написать сообщение](#)

[menshikovAMG](#)

Частное лицо

На Авито с апреля 2021



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2136175251, 2499

#### О доме

Количество комнат: 4

Площадь дома: 64 м²

Площадь участка: 25 сот.

Этажей в доме: 1

Для отдыха: баня или сауна

Категория земель: индивидуальное

жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 1979

Материал стен: бревно

Санузел: на улице

Коммуникации: электричество, газ, отопление

Ремонт: косметический

Парковка: парковочное место

Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Расстояние до центра города: 6 км

#### Расположение

Курганская область, Белозерский р-н, с. Нижнебольное, Школьная ул.

[Показать карту](#)

#### Описание

Дом теплый, газ, заведена вода баня, в огороде колодец, скважина...

**Копии документов исполнителя и оценщика**



Диплом является документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0390

## ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

14 009081

Настоящий диплом выдан Григорию Викторовичу

(Фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "01" октября 2015 г. по "30" июня 2016 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВО

(полное наименование государственного образовательного учреждения высшего образования)

"Санкт-Петербургский государственный

(полное наименование государственного образовательного учреждения высшего образования)

экономический университет "Нестимит"

(полное наименование государственного образовательного учреждения высшего образования)

дополнительного профессионального образования -

(полное наименование государственного образовательного учреждения высшего образования)

"Высшая экономическая школа"

(полное наименование государственного образовательного учреждения высшего образования)

по программе "Оценка стоимости

(полное наименование государственного образовательного учреждения высшего образования)

кредитов (бизнеса)"

(полное наименование государственного образовательного учреждения высшего образования)

Аттестационная комиссия решением от "21" июня 2016 г.

(полное наименование государственного образовательного учреждения высшего образования)

удостоверяет право (собственность на квалификацию) Григорий Викторович

(полное наименование государственного образовательного учреждения высшего образования)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценочной

(полное наименование государственного образовательного учреждения высшего образования)

деятельности

(полное наименование государственного образовательного учреждения высшего образования)

Город Санкт-Петербург Год 2016

ФГБОУ ВО "Санкт-Петербургский государственный экономический университет"



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 018303-1

« 11 » декабря 20 20\_\_г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Веричевой Евгении Викторовне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » декабря 20 20\_\_г. № 181

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 11 » декабря 20 23г.

АО «СП500», Москва, 2020 г., 64, 73 и 87 г.









www.fsosro.ru  
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

**Веричева Евгения Викторовна**

паспорт: серия 4005 № 131664, выдан 22.01.2004 г.  
44 ОТДЕЛОМ МИЛИЦИИ ПРИМОРСКОГО РАЙОНА САНКТ-  
ПЕТЕРБУРГА  
Код подразделения 782-044

включен в реестр СРО «СФСО»:  
03.03.2021, регистрационный № 883

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «03» марта 2022г.

Президент

М.П.



М.А. Скотов

000892

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



109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

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

**Выписка  
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Веричевой Евгении Викторовны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Веричева Евгения Викторовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,  
включен(а) в реестр оценщиков 03.03.2021 г. за регистрационным № 883

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 018303-1 от 11.12.2020 по направлению «Оценка недвижимости»

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

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на «03» марта 2021г.

Дата составления выписки «03» марта 2021г.

Президент  
Саморегулируемой организации  
«Союз «Федерация Специалистов  
Оценщиков»

М.А.Скатов



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



**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Веричева Евгения Викторовна</b>		
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.		
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.		
<b>Страховая сумма</b>		<b>Страховая премия</b>
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)		3 250 руб. 00 коп. (Три тысячи двести пятьдесят рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>		0,065%
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>		
единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «22» декабря 2021 г.		
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>		
с «23» декабря 2021 г.		по «22» декабря 2022 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:


 А.Н. Мочалова/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «29» ноября 2021 г.

КОПИЯ ВЕРНА

подпись

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ШАРАПОВА М.А.

09.09.2021

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2100SB40R3623



### СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»

Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, этаж а1, помещ. 1 ком. 49,55

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма		Страховая премия	
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)		17 000 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч рублей 00 копеек)	
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)		0,05666%	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «23» сентября 2021 г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>		с «24» сентября 2021 г.	по «23» сентября 2022 г.

**Особые условия страхования:** Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 125152,  
г. Москва, ул. Петровская, д. 4

От имени Страховщика:

М.П. Для суда А.Н. Мочалова /

М.П. Страховщик, г. Москва

Дата выдачи «12» августа 2021 г.