



Общество с ограниченной ответственностью



БЮРО ПО ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 676/04

Дата составления отчета: 20.04.2023

Объекты оценки:	Жилой дом, общей площадью 218,9 кв. м, кадастровый номер 45:25:110304:737, расположенный по адресу: Российская Федерация, Курганская обл, Курган г, Черёмухово мкр, Октябрьская ул, д. 3 Земельный участок, общей площадью 2547 кв. м, кадастровый номер 45:25:110304:10, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл., г. Курган, мкр. Черёмухово, ул. Октябрьская, 3
Цель оценки:	Оценка рыночной стоимости имущества для принятия управленческих решений
Собственник (и) объектов оценки:	Бузуева Елена Александровна
Заказчик оценки:	Акционерное общество «Российский сельскохозяйственный банк» (АО «Россельхозбанк»)
Дата определения стоимости объекта оценки:	18.04.2023
Исполнитель:	ООО «Бюро по оценке имущества» Адрес: 410017 г. Саратов, ул. Новоузенская, д.46/52 тел.: 8 (8452) 90-44-48.

Саратов, 2023 г.

Сопроводительное письмо
к отчету № 676/04 от 20.04.2023

Первому заместителю Председателя Правления
АО «Россельхозбанк» Жачкиной И.В.

Уважаемая Ирина Владимировна!

В соответствии с Договором № EX23012600066 от 28.02.2023, специалисты ООО «Бюро по оценке имущества» были проведены работы по определению рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Курганская обл, Курган г, Черёмухово мкр, Октябрьская ул, д. 3

Оценка права собственности на объекты недвижимости проведена на основании анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующие выводы: итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на дату оценки 18.04.2023, составляет округленно:

Таблица 1. Рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта. Адрес.	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом, общей площадью – 218,9 кв. м, кадастровый номер 45:25:110304:737, расположенный по адресу: Российская Федерация, Курганская обл, Курган г, Черёмухово мкр, Октябрьская ул, д. 3.	4 522 000 (четыре миллиона пятьсот двадцать две тысячи) рублей 00 коп. *
2	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, общей площадью 2547 кв. м, кадастровый номер 45:25:110304:10, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл., г. Курган, мкр. Черёмухово, ул. Октябрьская, 3.	334 000 (триста тридцать четыре тысячи) рублей 00 коп. **
Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.		4 856 000 (четыре миллиона восемьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

(*) НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)»; в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

(**) в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

Оценщик не проводил как часть основной работы аудиторскую или иную проверку предоставленной ему информации, используемой в настоящем Отчете, и не в состоянии дать какое-либо заключение и в какой бы то ни было форме подтвердить надежность предоставленной заказчиком информации.

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, профессиональных знаниях, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка.

Методика расчета и заключения приведены в соответствующих разделах Отчета.

Оценка проведена в соответствии с нормативно-правовыми актами, регулирующими оценочную деятельность:

1. Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998.

2. Общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200):

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I);

- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

3. Специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности):

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

4. Стандартами и Правилами оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД» (в действующей редакции)

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям, приведенным в данном Отчете, обращайтесь непосредственно к нам по адресу: 410017 Саратовская область, г. Саратов, ул. Новоузенская, д 46/52, тел.: 8 (8452) 90-44-48, e-mail: info@ocenka.vip.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Бюро по оценке имущества»




_____ С. А. Черников

Оглавление

1. Основные факты и выводы	2
1.1. Данные об отчете	2
1.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	2
1.3. Состав и качество оцениваемых прав.	2
1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.	2
1.5. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки	2
1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.	3
2. Информация, содержащаяся в задании на оценку	3
2.1. Основные сведения и данные	3
2.2. Требование к Отчету об оценке	5
2.3. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	5
2.4. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).	5
2.5. Ограничения оценки.	5
2.6. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.	5
3. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения	6
4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
4.1. Данные о Заказчике оценки и об Оценщике	6
4.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	7
5. Точное описание объектов оценки с указанием количественных и качественных характеристик объектов оценки	7
5.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	7
5.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки.	8
5.3. Анализ местоположения объектов оценки	10
5.4. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	12
6. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	12
7. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	13
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости	13
7.2. Обзор макроэкономической ситуации РФ по состоянию на дату оценки	14
7.3. Основные итоги социально-экономического развития региона местонахождения объекта оценки	17
8. Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки.	20
8.1. Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости.	20
8.2. Обзор рынка жилой недвижимости	22
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже недвижимости в районах, приближенных к местонахождению объектов оценки.	22
8.4. Основные выводы по разделу анализ рынка объектов оценки.	25
9. Анализ ликвидности объектов оценки	25
10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	25
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	25
10.2. Описание подходов и методов оценки	26
10.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	26
11. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты	27
11.1. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом	27
11.1.1. Определение стоимости земельного участка	28
11.1.2. Определение рыночной стоимости улучшений земельного участка в рамках сравнительного подхода	36
12. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки	46
12.1. Согласование результатов о рыночной стоимости объекта оценки	48
12.2. Ограничения и пределы применения полученного результата	48
13. Декларация качества (заявление о соответствии)	48
14. Основные термины, сокращения, условные обозначения, единицы	49
15. Список информационных источников	50
Приложение 1. Исходные данные, используемые в расчетах	51
Приложение 2. Копии документов, представленных Заказчиком	59
Приложение 3. Данные об исполнителе	68
Приложение 4. Фотографии оцениваемого объекта	70

1. Основные факты и выводы

1.1. Данные об отчете

Таблица 2. Данные об объекте оценки и отчете об оценке

Данные об Отчете	
Порядковый номер отчета об оценке	676/04
Дата составления отчета об оценке	20.04.2023
Основание для проведения оценки:	Оценка проведена в соответствии с Договором № ЕХ23012600066 от 28.02.2023 на проведение оценки, заключенным между Заказчиком оценки и Обществом с ограниченной ответственностью «Бюро по оценке имущества» (ООО «Бюро по оценке имущества»)
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Оценка рыночной стоимости имущества для принятия управленческих решений

1.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

В настоящей работе оценивалось право собственности на объекты недвижимости:

Идентификация объектов оценки проводилась по данным из документов, предоставленных Заказчиком (см. Приложения к Отчету). Собранные идентификационные данные обобщены в следующих таблицах:

Таблица 3. Объекты оценки

№ п/п	Наименование объекта. Адрес.	Текущее назначение	Текущее использование
1	Жилой дом, общей площадью 218,9 кв. м, кадастровый номер 45:25:110304:737, расположенный по адресу: Российская Федерация, Курганская обл, Курган г, Черёмухово мкр, Октябрьская ул, д. 3	Жилой дом	По прямому назначению
2	Земельный участок, общей площадью 2547 кв. м, кадастровый номер 45:25:110304:10, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл., г. Курган, мкр. Черёмухово, ул. Октябрьская, 3	Земли населенных пунктов	По прямому назначению

1.3. Состав и качество оцениваемых прав.

В данном отчете оценивается право собственности.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть I, статья 209) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, 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 образом.

Содержание права собственности.

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственники 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 образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица ("ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" (ГК РФ) Часть 1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ; статья 209 ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РФ).

1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Таблица 4. Рыночная стоимость объектов недвижимости, рассчитанная различными подходами

№ п/п	Объект оценки. Адрес	Рыночная стоимость, полученная в каждом из подходов, руб.		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Жилой дом, общей площадью 218,9 кв. м, кадастровый номер 45:25:110304:737, расположенный по адресу: Российская Федерация, Курганская обл, Курган г, Черёмухово мкр, Октябрьская ул, д. 3	Не применялся	4 522 000 (четыре миллиона пятьсот двадцать две тысячи) рублей 00 коп.	Не применялся
2	Земельный участок, общей площадью 2547 кв. м, кадастровый номер 45:25:110304:10, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл., г. Курган, мкр. Черёмухово, ул. Октябрьская, 3	Не применялся	334 000 (триста тридцать четыре тысячи) рублей 00 коп.	Не применялся

Источник информации: расчеты Оценщика

1.5 Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

Таблица 5. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта. Адрес.	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом, общей площадью – 218,9 кв. м, кадастровый номер 45:25:110304:737, расположенный по адресу: Российская Федерация, Курганская обл, Курган г, Черёмухово мкр, Октябрьская ул, д. 3.	4 522 000* (четыре миллиона пятьсот двадцать две тысячи) рублей 00 коп. *

№ п/п	Наименование объекта. Адрес.	Рыночная стоимость, руб.
2	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, общей площадью 2547 кв. м, кадастровый номер 45:25:110304:10, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл., г. Курган, мкр. Черёмухово, ул. Октябрьская, 3.	334 000 (триста тридцать четыре тысячи) рублей 00 коп. **
Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.		4 856 000 (четыре миллиона восемьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

(*) НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)»; в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС.

(**) в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.

Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объектов оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объекты не будут проданы на рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.

Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объектов оценки.

Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объектов оценки.

Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования. Использование полученной итоговой стоимости для решения задач, отличных от указанных в Договоре на оценку, может привести к неверным выводам.

Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные оценщику.

Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.

От Оценщика не требуется присутствовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

2. Информация, содержащаяся в задании на оценку

2.1. Основные сведения и данные

Таблица 6. Задание на оценку

Характеристика	Данные
Объект (ы) оценки	Жилой дом, количество надз.этажей 2, 2017 года постройки, общей площадью 218,9 кв. м, кадастровый номер 45:25:110304:737, расположенный по адресу: Российская Федерация, Курганская обл, Курган г, Черёмухово мкр, Октябрьская ул, д. 3. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства, общей площадью 2547 кв. м, кадастровый номер 45:25:110304:10, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл., г. Курган, мкр. Черёмухово, ул. Октябрьская, 3.
Состав объекта (ов) оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Жилой дом, общей площадью 218,9 кв. м, кадастровый номер 45:25:110304:737, расположенный на земельном участке, общей площадью 2547 кв. м., кадастровый номер 45:25:110304:10.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей содержатся в следующих документах, представленных заказчиком: Выписка из ЕГРН от 10.04.2023г. № КУВИ-001/2023-84100011; Задание на оценку рыночной стоимости; Акт приема-передачи исходных данных от 12.04.2023; Письмо от 12.04.2023 №078-32-23/937; Выписка из ЕГРН от 10.04.2023г. № КУВИ-001/2023-84098032;
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости Вид, номер и дата государственной регистрации права (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреестр»)	Жилой дом 45:25:110304:737-45/001/2017-1 от 07.11.2017 Земельный участок 45-45-16/005/2010-129 от 01.02.2010
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости, номер и дата государственной регистрации (данные выписки из ЕГРН,	Жилой дом Ипотека в силу закона № 45:25:110304:737-45/001/2017-2 от 07.11.2017; Согласно представленной выписке: ;

Характеристика	Данные
интернет-портала «Росреестр»)	Запрещение регистрации от 14.11.2022 № 45:25:110304:737-45/051/2022-17 (на сайте Росреестра не значится) Земельный участок Запрещение регистрации № 45:25:110304:10-45/016/2017-1 от 09.08.2017 Характер обременения не известен № 45-01.01-09.2002-0195.01 Запрещение регистрации № 45:25:110304:10-45/016/2017-2 от 27.09.2017 Ипотека № 45-45-16/253/2014-506 от 03.12.2014 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.02.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.02.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.02.2021 Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 45:25-6.1197 от 30.12.2019, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Водный кодекс РФ ст.67.1: п.6 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами. Согласно представленной выписке: Запрещение регистрации от 14.11.2022 № 45:25:110304:10-45/051/2022-17 (на сайте Росреестра не значится)
Субъект права	Бузуева Елена Александровна, ,
Цель оценки	Оценка рыночной стоимости имущества для принятия управленческих решений
Требования к проведению оценки	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная
Предпосылки стоимости	Совершение сделки с объектами оценки между определенным продавцом и неопределенными (гипотетическими) покупателями, в качестве наиболее эффективного определено текущее использование объектов оценки
Дата оценки	18.04.2023
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений не предусмотрено. Общие допущения оценки указаны в п. 3.1. настоящего отчета
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Ограничения оценки на момент составления задания на оценку не установлены
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации
Форма отчета об оценке	Отчет об оценке составлен в письменной форме на бумажном носителе (и/или в форме электронного документа)
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН от 10.04.2023г. № КУВИ-001/2023-84100011; Задание на оценку рыночной стоимости; Акт приема-передачи исходных данных от 12.04.2023; Письмо от 12.04.2023 №078-32-23/937; Выписка из ЕГРН от 10.04.2023г. № КУВИ-001/2023-84098032;
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В течение 5 дней с даты подписания договора (задания на оценку)
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Формы представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость указывается в виде округленного по математическим правилам числа в российских рублях. Определение границ интервалов стоимости не предусмотрено.
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными	Проведение дополнительных исследований не требуется, определение иных расчетных величин не предусмотрено.

Характеристика	Данные
стандартами оценки	

2.2. Требование к Отчету об оценке

Отчет должен удовлетворять требованиям действующего Законодательства об оценочной деятельности.

Отчет должен содержать отражение всех расчетов, выполненных в процессе оценки.

Состав и логика, представленных описательных и расчетных материалов должны позволять пользователю отчета полностью воспроизвести весь расчет и прийти к аналогичным качественным и количественным выводам.

Источники информации должны быть проверяемые, авторитетные и достоверные. Источник должен содержать указание на контактную информацию (телефон, контактное лицо), точную ссылку на размещение данной информации в открытых источниках. Если в качестве источника используется печатные СМИ, то должно быть указано название журнала и номер, если интернет - адрес сайта с указанием точной ссылки, где содержится конкретный аналитический материал.

По всем использованным методам должно быть представлено обоснование их использования (или отказа от использования), описан алгоритм применения.

Все исходные данные должны быть проверены на соответствие рыночным диапазонам.

Отчет не должен содержать излишнюю информацию, которая не используется в анализе ценообразования на объект оценки.

2.3. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное

- Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту отчета в явном виде:

- Стоимость объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также рыночных условий после даты оценки.

- Результаты стоимости могут быть использованы для совершения сделки в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета.

- Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в Отчете, либо иные права/требования третьих лиц на объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.

- Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта оценки и его окружения. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.

- Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика, как в письменном, так и в устном виде, и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Оценщик в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации.

- Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.

- Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, указанной в Отчете об оценке.

- Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не подлежат распространению среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения Оценщика.

- Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и принятых допущений и ограничений оценки. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона.

- Оценщик не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.

- Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием электронных таблиц MS Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанных программ (если в тексте Отчета не указано другое).

- Весь объем обременений и ограничений, связанных с оцениваемым объектом, принят на основании предоставленных Заказчиком данных.

Стоимость объекта оценки определяется без учета каких бы то ни было прав удержания, долговых обязательств, ограничений прав и обременений, если иное не оговорено специально.

- Отчет не содержит документов с персональными данными Оценщика, согласно Федеральному закону "О персональных данных" от 27.07.2006 № 152-ФЗ (с последними изменениями, внесенными Федеральным законом от 31.12.2017 № 498-ФЗ (ред. 19. Начало действия данной редакции закона - 30.06.2018)

2.4. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальных допущений не предусмотрено.

2.5. Ограничения оценки.

Ограничения оценки не установлены

2.6. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

В настоящем отчете применяются общие, специальные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

Общие стандартами оценки (Федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200):

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

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности):

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

Федеральные стандарты оценки (ФСО) применяются, поскольку они являются обязательными для использования при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Стандарты и Правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД» в части, не противоречащей, а дополняющей и поясняющей федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, (ФСО № 7), применяются, так как оценщик, подписавший настоящий отчет является членом Ассоциации СРОО «СВОД».

«Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанные и утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

3. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения

При проведения оценки оценщиком были использованы следующие данные:

Таблица 7. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы, предоставленные Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы, предоставленные Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Обзор рынка земельных участков	https://www.domofond.ru/ , https://www.cian.ru/ , https://www.avito.ru/ , https://www.move.ru/ и др. источники информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Обзор макроэкономической ситуации в РФ	https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobz_or_dannye_za_fevral_2023/	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта
6	Итоги социально-экономического развития региона	http://www.economic.kurganobl.ru/3428	
7	Информация о продаже недвижимости, аналогичной объекту оценки	https://www.cian.ru/ , https://www.domofond.ru/ , https://www.avito.ru/ и др. источники информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
8	Источники аналитической и статистической информации	Справочник оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л. А., «Земельные участки. Часть 2», Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г. Анализ рынка и ценообразующих факторов, и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

Все данные, которые используются в настоящем Отчете, расчетах и иным способом, сопровождаются ссылками на источник их получения в самом тексте Отчета. Оценщик счел возможным не приводить весь перечень использованных данных в этом разделе.

4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

4.1. Данные о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 8. Данные о Заказчике оценки

Характеристики	Данные
Организационно-правовая форма:	Акционерное общество
Полное и сокращённое наименование:	Акционерное общество «Российский сельскохозяйственный банк» (АО «Россельхозбанк»)
Основной регистрационный номер (ОГРН):	1027700342890
ИНН/КПП	7725114488 / 770401001
Местонахождение:	119034, г. Москва, Гагаринский пер., д.3
Руководитель	Первый заместитель Председателя Правления АО "Россельхозбанк" Жачкина Ирина Владимировна

Таблица 9. Данные об Исполнителе

Характеристики	Данные
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное и сокращённое наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро по оценке имущества» (ООО «Бюро по оценке имущества»)
Основной регистрационный номер	1086454002249. Дата присвоения: 15.07.2008 г.

(ОГРН) и дата присвоения:	
Индивидуальный налоговый номер (ИНН)	6454090278
Юридический адрес:	410008 г. Саратов, 3-й Комсомольский проезд, д.17
Фактический адрес:	410017 Саратовская область, г. Саратов, ул. Новоузенская д.46/52
Сведения о страховании	Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 4/23/134/982 от 13 января 2023 года. Период страхования с «01» февраля 2023 по «31» января 2024 года. Страховая сумма 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей.

Таблица 10. Данные об Оценщике

Характеристики	Данные
Ф. И. О	Ямбулатов Азат Альбертович
Номер контактного телефона	+ 7 (8452) 90-44-48
Почтовый адрес	410017, г. Саратов, ул. Новоузенская, д.46/52
Адрес электронной почты	info@ocenka.vip
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации СРОО «СВОД» № 928 от 06.03.2019, регистрационный номер № 928
Наименование, номер и дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выдан 16.07.2017 ФГБОУ ВО "Башкирский государственный университет" №020400002139
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 022397-1 от 18.06.2021 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр ", срок действия с 18.06.2021 по 18.06.2024
Стаж работы в оценочной деятельности	5 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Наименование страховой компании «ООО "СК "Согласие"», страховой полис(договор) №2030041-0388243/22 ОО, дата выдачи 17.06.2022, срок действия полиса с 18.06.2022 по 17.06.2023, страховая сумма 5 000 000
Независимость оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора	
Организационно-правовая форма и название	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	ООО «Бюро по оценке имущества»
Юридический адрес	410008 г. Саратов, 3-й Комсомольский проезд, д.17
Местонахождение (фактический адрес)	410017 Саратовская область, г. Саратов, ул. Новоузенская, д.46/52
Контактные телефоны исполнителя	8(8452) 90-44-48
ОГРН	1086454002249
Дата присвоения ОГРН	15 июля 2008 г.
Независимость юридического лица	Настоящим ООО «Бюро по оценке имущества» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Бюро по оценке имущества» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии с п. 7 ФСО VI указывается информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 11. Информация о специалистах, привлекаемых к оценке

Ф.И.О	Степень участия
Ямбулатов Азат Альбертович	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Сторонние специалисты и организации к проведению оценки не привлекались.

5. Точное описание объектов оценки с указанием количественных и качественных характеристик объектов оценки

5.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

При определении количественных и качественных характеристик параметров объекта оценки были использованы копии следующих документов:

Выписка из ЕГРН от 10.04.2023г. № КУВИ-001/2023-84100011;
Задание на оценку рыночной стоимости;
Акт приема-передачи исходных данных от 12.04.2023;
Письмо от 12.04.2023 №078-32-23/937;
Выписка из ЕГРН от 10.04.2023г. № КУВИ-001/2023-84098032;

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

На основании документов и фотоматериалов (копии представлены в приложении к настоящему Отчету об оценке объектов оценки), были установлены количественные и качественные характеристики объектов оценки, представленные в таблицах:

Таблица 12. Сведения об имущественных правах

Данные об объекте Оценки	
Оцениваемые права на объект оценки	Право собственности
Собственник	Бузуева Елена Александровна
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Жилой дом 45:25:110304:737-45/001/2017-1 от 07.11.2017 Земельный участок 45-45-16/005/2010-129 от 01.02.2010
Документы, подтверждающие вид права собственника.	Выписка из ЕГРН от 10.04.2023г. № КУВИ-001/2023-84100011; Выписка из ЕГРН от 10.04.2023г. № КУВИ-001/2023-84098032;
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	Информация отсутствует
Обременения	Жилой дом Ипотека в силу закона № 45:25:110304:737-45/001/2017-2 от 07.11.2017; Согласно представленной выписке: ; Запрещение регистрации от 14.11.2022 № 45:25:110304:737-45/051/2022-17 (на сайте Росреестра на значится) Земельный участок Запрещение регистрации № 45:25:110304:10-45/016/2017-1 от 09.08.2017 Характер обременения не известен № 45-01.01-09.2002-0195.01 Запрещение регистрации № 45:25:110304:10-45/016/2017-2 от 27.09.2017 Ипотека № 45-45-16/253/2014-506 от 03.12.2014 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.02.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.02.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.02.2021 Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 45:25-6.1197 от 30.12.2019, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Водный кодекс РФ ст.67.1: п.6 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами. Согласно представленной выписке: Запрещение регистрации от 14.11.2022 № 45:25:110304:10-45/051/2022-17 (на сайте Росреестра на значится)

Таблица 13. Количественные и качественные характеристики улучшения земельного участка (Жилой дом).

Техническое описание объекта оценки согласно данным предоставленным Заказчиком:	
Наименование	Жилой дом
Кадастровый номер	45:25:110304:737
Адрес	Российская Федерация, Курганская обл, Курган г, Черёмухово мкр, Октябрьская ул, д. 3
Стены	Деревянные
Перегородки	Деревянные
Перекрытия	Деревянные
Крыша/состояние кровли	Металлическая
Текущее использование:	Эксплуатируется по прямому назначению
Год постройки	2017
Общая площадь, кв. м	218,9

Техническое описание объекта оценки согласно данным предоставленным Заказчиком:					
Жилая площадь, кв. м	н/д				
Кухня, кв. м	н/д				
Группа капитальности	IV / 50				
Износ улучшения	12,0%				
Число этажей надземной части	2				
Число этажей подземной части	0				
Инженерные коммуникации	электроснабжение	газоснабжение	канализация	водоснабжение	отопление
	есть	нет	есть (септик)	есть	есть (электр.)
Наличие перепланировок	Недостаточно данных для определения параметра				
Состояние внутренних помещений	Удовлетворительное, тип отделки: Требуется косметического ремонта				
Состояние дома	Удовлетворительное				
Наличие дополнительных улучшений	Хоз.постройки, Жилой дом, пл.28,4 кв.м. кад.№45:25:110304:239, 1949 г.п., расп.по адресу: Курганская область, г. Курган, мкр. Черемухово, ул. Октябрьская, д. 3				
Документы и материалы, использованные оценщиком для определения количественных и качественных характеристик объекта	Выписка из ЕГРН от 10.04.2023г. № КУВИ-001/2023-84098032; Также оценщиком были учтены данные, полученные в результате визуального осмотра.				

*Сведения об износе и устареваниях.

Расчет физического износа здания:

Таблица 14. Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупно монолитные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных "ступенях" или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных "ступенях" или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Источник: данные оценщика, собранные по рекомендациям инструкций ВСН 53-86(р) и ВСН 58-88(р).

Физический износ улучшения рассчитан методом эффективного возраста и составляет (на дату оценки) 12,0% % = (2023-2017) / 50.

Признаков функционального устаревания здания Оценщиком выявлено не было.

Признаков экономического устаревания здания Оценщиком выявлено не было.

Таблица 15. Количественные и качественные характеристики земельного участка.

Техническое описание объекта оценки согласно данным предоставленным Заказчиком:	
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл., г. Курган, мкр. Черёмухово, ул. Октябрьская, 3
Площадь	2547 кв. м
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование участка	Для ведения личного подсобного хозяйства
Кадастровый	45:25:110304:10
Рельеф участка	Ровный
Подъездные пути	Дорога с твердым покрытием
Форма участка	Неправильной формы
Документы и материалы, использованные оценщиком для определения количественных и качественных характеристик объекта	Выписка из ЕГРН от 10.04.2023г. № КУВИ-001/2023-84100011; Также оценщиком были учтены данные, полученные в результате визуального осмотра.

Характеристики объекта оценки по данным интернет-портала «Росреестр»

Земельный участок
Дата обновления информации: 06.01.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	45:25:110304:10
Дата присвоения кадастрового номера	21.05.2004
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Курганская обл., г. Курган, мкр. Черёмухово, ул. Октябрьская, 3
Площадь, кв.м	2547
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	220669,97
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	27.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 45-45-16/005/2010-129 от 01.02.2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 45-25:110304:10-45/016/2017-1 от 09.08.2017 № 45-01.01-09.2002-0195.01 Запрещение регистрации № 45-25:110304:10-45/016/2017-2 от 27.09.2017 Ипотека № 45-45-16/253/2014-506 от 03.12.2014 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.02.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.02.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.02.2021

Здание
Дата обновления информации: 28.06.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	45:25:110304:737
Дата присвоения кадастрового номера	07.11.2017
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Курганская обл. Курган г, Черёмухово мкр, Октябрьская ул. д. 3
Площадь, кв.м	218,9
Назначение	Жилой дом
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Деревянные
Год завершения строительства	2017

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1962292,90
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	24.12.2020

Ранее присвоенные номера

Условный номер	00-00-45/201/302/2017-741
----------------	---------------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 45:25:110304:737-45/001/2017-1 от 07.11.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 45:25:110304:737-45/001/2017-2 от 07.11.2017

5.3. Анализ местоположения объектов оценки

Объекты оценки: застроенный земельный участок и Жилой дом, назначение: жилое расположены по адресу Российская Федерация, Курганская обл, Курган г, Черёмухово мкр, Октябрьская ул, д. 3

Курган — город в России, административный центр Курганской области. Основан в 1679 году крестьянином Тимофеем Невежиным; в 1782 году по Указу Екатерины II получил статус города, но поселение на этом месте существовало с 1553 года. Расположен в Южном Зауралье, на берегах Тобола (преимущественно на левом берегу).

Население города — 310 911 чел. (2021). С пригородами (Кетово, Варгаши и другие населённые пункты) формируется городская агломерация с населением 360 000 человек (2015).

Курган — один из важнейших экономических, научных и культурных центров УрФО, крупный транспортный узел. Промышленный центр (среднее машиностроение, химическая, лёгкая и пищевая промышленность, военно-промышленный комплекс). Город известен в стране благодаря Российскому научному центру «Восстановительная травматология и ортопедия» имени академика Г. А. Илизарова. Также в Кургане производятся автобусы КАвЗ, боевые машины пехоты БМП-3 и Курганец-25, а также медикаменты, нефтегазовое оборудование и трубопроводная арматура. А также есть завод Курганприбор, на котором налажено производство боеприпасов, в том числе на предприятии выпускается авиационная ракета Р-74 (РВВ-МД).

Имеет статус города областного подчинения, в границах которого образовано муниципальное образование город Курган со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе.

Курган находится в центральной части Евразии, в 1973 км к востоку от Москвы.

По данным Всероссийской переписи населения 2020 года, на 1 октября 2021 года по численности населения город находился на 65-м месте из 1118 городов Российской Федерации.

Численность населения									
1710 ^[25]	1763	1782	1788 ^[26]	1800	1837	1845	1850	1854	1856
538	↗563	↗599	↗1384	↗1569	↗1662	↗2087	↗2385	↗2569	↗3576
1859	1860	1862	1868	1869	1889	1891	1897	1900	1901
↘3552	↘3461	↗3576	↗4872	↗5172	↗9056	↗9315	↗10 306	↗10 404	↗10 781
1904	1906	1909	1910	1911 ^[27]	1912 ^[28]	1914	1926 ^[29]	1931 ^[30]	1933 ^[31]
↗19 912	↗30 738	↗34 705	↗35 043	↗36 495	↗36 704	↗37 820	↘27 996	↗35 655	↗40 400
1939 ^[32]	1956 ^[33]	1959 ^[34]	1967 ^[35]	1970 ^[36]	1973 ^[35]	1975 ^[37]	1976 ^[38]	1979 ^[39]	1982 ^[40]
↗53 253	↗106 000	↗145 712	↗215 000	↗243 850	↗271 000	↗293 000	↘293 000	↗309 863	↗328 000
1985 ^[41]	1986 ^[38]	1987 ^[42]	1989 ^[43]	1990 ^[44]	1991 ^[38]	1992 ^[38]	1993 ^[38]	1994 ^[38]	1995 ^[41]
↗339 000	↗341 000	↗354 000	↗355 517	↗358 000	↗364 000	↗365 000	↘363 000	↘362 000	↘361 000
1996 ^[41]	1997 ^[45]	1998 ^[41]	1999 ^[46]	2000 ^[47]	2001 ^[41]	2002 ^[48]	2003 ^[35]	2004 ^[49]	2005 ^[50]
↘361 000	↗363 000	↗367 000	↗367 200	↘364 700	↘359 700	↘345 515	↘345 500	↘339 300	↘334 300
2006 ^[51]	2007 ^[52]	2008 ^[53]	2009 ^[54]	2010 ^[55]	2011 ^[56]	2012 ^[57]	2013 ^[58]	2014 ^[59]	2015 ^[60]
↘330 000	↘326 400	↘324 100	↘322 675	↗333 606	↘332 803	↘327 898	↘325 565	↗325 720	↗326 292
2016 ^[61]	2017 ^[62]	2018 ^[63]	2019 ^[64]	2020 ^[65]	2021 ^[2]				
↘325 189	↘322 042	↘318 045	↘315 311	↘312 364	↘310 911				

Источники информации: <https://ru.wikipedia.org/>

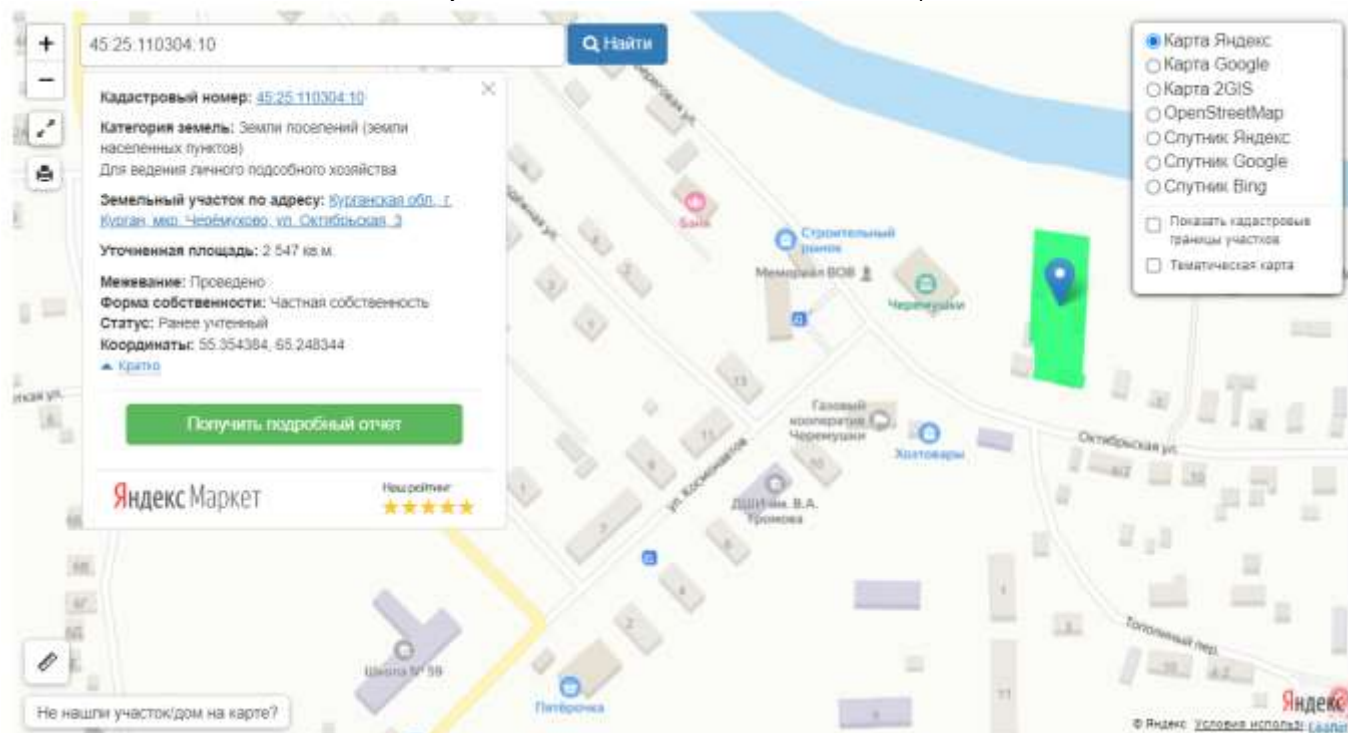
Таблица 16. Описание местоположения оцениваемого объекта

Характеристика/показатель	Значение
Адрес	Российская Федерация, Курганская обл, Курган г, Черёмухово мкр, Октябрьская ул, д. 3
Инфраструктура района расположения	Удовлетворительно развита
Транспортная доступность	В шаговой доступности имеется общественный транспорт
Подъездные пути	Дорога с твердым покрытием
Экологическая обстановка в районе расположения	Относительно благоприятная
Ближайшая магистраль	ул.Школьная

Источник информации: анализ Оценщика

Ближайшее окружение объектов оценки – частные жилые дома с земельными участками.

Рисунок 1. Расположение объекта оценки на карте



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 2. Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте

Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Таблица 17. Качественный анализ местоположения

Характеристика местоположения	Оценка (баллы)				
	1 (плохое)	2	3 (удовлетворительное)	4	5 (хорошее)
Инфраструктура			+		
Транспортная доступность			+		
Подъездные пути			+		

Источник информации: анализ Оценщика

5.4. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

Отсутствуют.

6. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

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

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

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

Анализ участка как незастроенного.

Из всех финансово осуществимых вариантов использования, которое создает максимальную остаточную стоимость земли при рыночной норме возврата для этого использования, является наилучшим и наиболее эффективным.

Физически осуществимое использование. Рассматриваемый земельный участок имеет ровную поверхность и по физическим характеристикам может быть застроен жилым зданием.

Юридическая разрешенность. Земельный участок, расположен в районе, где преобладают земли ИЖС и ЛПХ назначения. Участок находится в составе населенного пункта.

Следовательно, по определению наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является использование согласно назначения: Для ведения личного подсобного хозяйства.

Финансовая осуществимость. Этот критерий предполагает оценку рыночного спроса на допустимое использование. Рассматриваемый участок правилами зонирования предназначен для использования согласно назначения: Для ведения личного подсобного хозяйства, есть возможность оформления права на регистрацию проживания, обеспечен необходимыми коммуникациями. Расположение относительно путей сообщения удовлетворительное, имеется подъезд по грунтовой дороге. Оценка рыночного спроса позволяет сделать вывод об экономической целесообразности использования участка Для ведения личного подсобного хозяйства.

Максимальная эффективность. Максимальная доходность подразумевает, соответственно, коммерческое использование объекта оценки, но т.к. назначение земли не предусматривает использование земельного участка в качестве коммерческой недвижимости, то наиболее эффективным использованием остается использование Для ведения личного подсобного хозяйства.

Из выше перечисленного можно сделать вывод о наилучшем и наиболее эффективном использовании незастроенного участка – Для ведения личного подсобного хозяйства.

Анализ участка с имеющейся застройкой.

Рассматриваемый участок на данный момент улучшен строением: Жилой дом.

Юридически правомочное использование. Целевое назначение – Домовладение. В настоящее время объект используется как Жилой дом с разрешением на право регистрации. Таким образом, использование объекта под другие функции, кроме как жилой, юридически неправомерно.

Физически возможное использование. Строительные характеристики здания делают физически осуществимым вариант использования как жилое здание.

Экономическая целесообразность. Существующая ситуация на рынке недвижимости позволяет прогнозировать следующие виды использования объекта оценки:

Сдача в аренду под жилье.

Ведение подсобного хозяйства.

В современных условиях ведение подсобного хозяйства на участках расположенных в черте населенных пунктов обуславливает текущее использование объекта оценки.

Максимальная доходность. 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.

Параметры и природа объекта недвижимости, подлежащего оценке, накладывают ограничения на физическую возможность его использования: объект физически не приспособлен для использования под деятельность, значительно отличающуюся от прямого назначения.

Объектом оценки является Жилой дом, расположенный на земельном участке категории Земли населенных пунктов с разрешенным использованием Для ведения личного подсобного хозяйства, назначение и фактическое использование жилое. В результате анализа характеристик объекта и положений Жилищного кодекса РФ Оценщик пришел к выводу о том, что единственным вариантом наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта, то есть оправданным финансово и разрешенным законодательно, является использование его по прямому функциональному назначению – в качестве жилья.

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

В соответствии с разделом V ФСО № 7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Недвижимость имеет важнейшее значение для любой страны: для населения, для частного бизнеса и в целом для экономики. Это не только строения, предназначенные для жилья и отдыха (гостиницы, квартиры, индивидуальные дома и дачи), но и капитальные ресурсы, используемые для общественных целей, для производства и реализации средств производства и предметов потребления (земельные участки, торговые, административные, производственные, складские здания и вспомогательные сооружения, дороги и инженерная инфраструктура).

Цены на объекты недвижимости и объёмы строительства прямо зависят от общественных потребностей и уровня доходов бизнеса и населения. Однако рынок недвижимости инерционен, поскольку психология его участников обычно «отстаёт» от экономических и политических изменений. В результате мы можем наблюдать необоснованный рост либо заторможенность рынка, дефицит некоторых видов недвижимости либо перенасыщение рынка. Это вызывает колебание рыночных цен.

Ценность объекта недвижимости заключается в его полезности для общества и отдельного человека, а также в возможности длительного использования. Кроме того, наряду с деньгами, ценными бумагами и золотом, вложение доходов в недвижимость – отличный способ сохранения и накопления доходов. Поэтому рынок качественной недвижимости растет не только во времена подъема экономики, когда растут доходы бизнеса и населения, расширяется бизнес, население улучшает свои жилищные условия, когда востребованы новые территории (земельные участки) и здания, но и в кратковременно кризисные времена, когда инфляция «съедает» доходы и денежные накопления, когда покупка недвижимости является одним из средств сохранения и накопления доходов. В определённых случаях ценность недвижимости может снижаться.

Иногда снижение цен происходит в результате корректировки «перегретого» рынка, когда в предыдущий период возник ажиотажный необоснованный рост цен, несбалансированный общеэкономическим развитием (ростом производства и производительности, реальных доходов бизнеса и населения). В частном случае низкое качественное состояние или общий износ (физический, функциональный, экономический) объекта недвижимости также может быть причиной снижения цены объекта. В результате, в периоды стабильного развития общества и экономики качественная недвижимость растёт в цене. В периоды кратковременных экономических спадов цены на недвижимость либо несколько снижаются до уровня себестоимости, либо продолжают расти в ожидании стабилизации и роста экономики. В периоды длительной стагнации экономики и рецессии, в условиях отсутствия перспективы общеэкономического роста: снижается спрос на недвижимость, снижается и прекращается финансирование проектирования и строительства, приходит в упадок материально-техническая база строительных компаний, рынок недвижимости деградирует, объекты недвижимости ветшают. Длительные экономические и демографические кризисы, вызванные войной, политической конфронтацией элит, истощением ресурсов постепенно делают невостребованными и объекты недвижимости.

Как видим, состояние и поведение рынка недвижимости как в целом по стране, так и регионального, прямо зависят от уровня и перспектив экономического развития страны, от положения и роли страны в мировой экономике, от уровня и перспективы региональной экономики.

Важнейшими условиями развития и основными критериями состояния национальной экономики являются:

- прочность государства и политической системы страны,
- стабильность законодательства и направленность его на защиту безопасности граждан, социальную защиту и защиту экономических интересов и права собственности,
- развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые, энергетические и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция, обеспечивающие развитие деловых отношений и эффективного производства).

От этого зависит состояние и перспектива рынка недвижимости.

7.2. Обзор макроэкономической ситуации РФ по состоянию на дату оценки

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

Согласно первой оценке Росстата, которая была опубликована в середине февраля, ВВП России по итогам 2022 года сократился на 2,1%. При этом данная оценка оказалась лучше официальных и экспертных прогнозов. В текущих ценах, по первой оценке Росстата, объем ВВП страны за 2022 год составил 151,5 трлн руб., при этом номинальный рост составил 11,9%.

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

По данным Росстата, в январе 2023 года промышленное производство замедлило снижение до 2,4% к соответствующему периоду предыдущего года после падения на 4,3% в декабре прошлого года.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что снижение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» на 2,6% в декабре прошлого года усилилось до 3,1% в январе. В сегменте «Обрабатывающие производства» падение, напротив, замедлилось с 5,7% до 2,3%. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск увеличился на 0,7% после нулевой динамики в декабре. В свою очередь, падение выпуска в сегменте «Водоснабжение» замедлилось до 7,5% после спада на 8,2% в декабре прошлого года.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Октябрь'22	-2,6	-2,4	-2,4	-7,4
Ноябрь'22	-2,3	-1,7	+1,5	-10,7
Декабрь'22	-2,6	-5,7	+0,0	-8,2
2022 год	+0,8	-1,3	+0,1	-6,1
Январь'23	-3,1	-2,3	+0,7	-7,5

Таким образом, замедление спада совокупного индекса промышленного производства в январе было обусловлено, в большей степени, улучшением динамики выпуска в обрабатывающих отраслях. При этом ухудшение ситуации в добывающем сегменте оказывало негативное влияние на общий индекс промпроизводства. 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 2023	Январь 2023 / Январь 2022	Январь 2023 / Декабрь 2022
Добыча угля, млн тонн	34,9	-1,8%	-19,3%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	46,0	-1,0%	-0,4%
Природный газ, млрд м3	52,2	-13,5%	+1,6%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	2,6	-13,0%	-7,7%
Мясо скота, тыс. тонн	279	+13,9%	-8,5%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	418	+4,2%	-1,8%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	306	+2,5%	-8,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	2,8	+16,1%	-12,9%
Спецодежда прочая, млрд руб.	3,4	> в 2,4 раза	-39,4%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	373	-2,8%	-16,6%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	1,5	-4,4%	-23,0%
Цемент, млн тонн	2,6	-10,7%	-18,6%
Бетон товарный, млн м3	2,5	+10,5%	-29,1%
Прокат готовый, млн тонн	5,1	-8,1%	+3,7%
Трубы стальные, млн тонн	1,1	+7,9%	-5,8%
Автомобили легковые, тыс. штук	21,3	-77,6%	-47,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	5,8	-35,4%	-62,2%

В добывающем сегменте отметим сокращение объемов добычи по всем представленным видам сырья (наибольшие темпы снижения – у природного газа и СПГ - 13,5% и 13,0% соответственно). Что касается угля и нефти, то их добыча

сократилась в пределах 2%. В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась положительной: так, производство мяса скота в январе выросло на 13,9%, а выпуск мяса птицы - увеличился на 4,2%. При этом выпуск рыбы вырос на 2,5%. В легкой промышленности по-прежнему выделяется производство спецодежды, показывающее более чем двукратный рост (в 2,4 раза). Динамика производства стройматериалов была разнонаправленной, при этом выпуск бетона в январе вырос на 10,5%, в то время производство кирпичей, строительных блоков и цемента снизилось на 2,8%, 4,4% и 10,7% соответственно. В тяжелой промышленности динамика выпуска также оказалась разнонаправленной. Так, производство готового проката снизилось на 8,1%, в то время как выпуск стальных труб вырос на 7,9%. Что же касается производства автомобилей, то ситуация по-прежнему остается сложной. Так, в январе выпуск грузовых автомобилей упал на 35,4%, в то время как выпуск легковых автомобилей продемонстрировал падение на 77,6%. Такая динамика в сфере автомобилестроения обусловлена масштабными приостановками поставок в страну автокомпонентов на большинстве работавших в России мировых автоконцернах.

Росстат отчитался о статистике сальдированного финансового результата деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 2022 года только в начале марта. Этот показатель составил 25,93 трлн руб., в то время как за 2021 год сопоставимый круг предприятий заработал 29,66 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий в 2022 году сократилась на 12,6%.

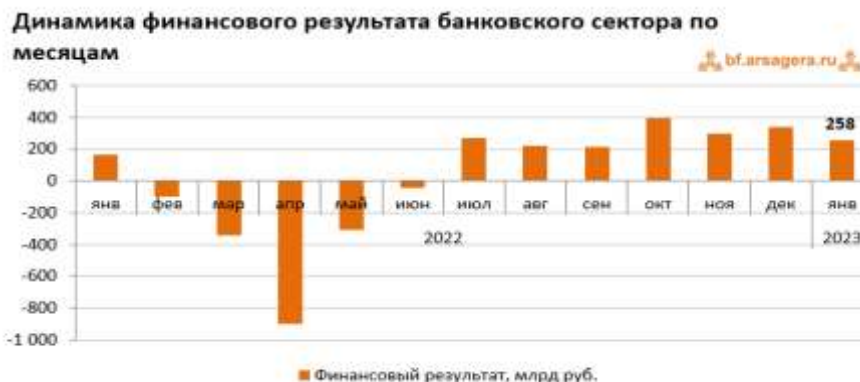
bf.arsagera.ru			Справочно:
Показатель	2022 г.	2021 г.	
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+25 925,5	+29 660,7	
Доля убыточных предприятий	26,1%	24,9%	

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 1,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 26,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

bf.arsagera.ru			Сальдированный результат
Вид деятельности	в 2022 г., млрд руб.	2022 г. / 2021 г.	
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+666,1	-18,1%	
Добыча полезных ископаемых	+5 728,8	-19,4%	
Обрабатывающие производства	+8 253,1	-6,2%	
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+887,9	-9,0%	
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+827,4	-8,9%	
Водоснабжение	+61,3	-25,2%	
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+5 268,2	-21,1%	
Строительство	+566,5	> в 2,3 раза	
Транспортировка и хранение	+1 490,4	+37,5%	
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+19,2	-	
Почтовая связь и курьерская деятельность	-19,6	-	
Информация и связь	+626,8	-5,3%	
Гостиницы и предприятия общественного питания	+38,8	+94,6%	

По итогам 2022 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -19,6 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной, однако преобладали виды деятельности с упавшим финрезом. В частности, наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в сегменте Водоснабжение (-25,2%). За ним следует сегмент Оптовой и розничной торговли, показавший снижение на 21,1% на фоне слабого потребительского спроса. Из других «крупных» по базе отраслей отметим падение финреза в Добывающем секторе на 19,4% ввиду снижения цен на товары сырьевого экспорта. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется Строительство, нарастившее свой финансовый результат в 2,3 раза. Также значительный рост продемонстрировал вид деятельности Транспортировка и хранение (+37,5%). Кроме того, почти двукратно вырос сальдированный финрез Гостиниц и общепита (+94,6%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что прибыль сегмента в январе 2023 года составила 258 млрд руб. после 345 млрд руб. в декабре 2022 года. По пояснениям Банка России, прибыль была получена за счет как роста бизнеса, так и низкого уровня резервирования по сравнению с аналогичным периодом 2022 года (в январе 2022 – 164 млрд руб.), когда был создан значительный объем резервов.



В своем обзоре из ключевых тенденций января 2023 года Банк России отмечает уменьшение корпоративного портфеля (на 140 млрд руб., или -0,2%) на фоне замедления деловой активности после активного роста в декабре (+2,1%). При

этом регулятор отмечает, что для кредитов юридическим лицам характерна сезонность, которая связана с ростом оборотного кредитования в декабре в условиях исполнения государственного бюджета и замедления деловой активности в январе. Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, ипотека сильно замедлилась (+0,6%) после рекордного роста в декабре (+3,3%). Объем выданных кредитов по программам господдержки сократился в 3 раза, до 134 млрд руб. после 381 млрд руб. в декабре, при этом основное сокращение пришлось на льготную ипотеку – выдачи по ней упали в 4 раза, с 278 до 67 млрд руб., что связано с увеличением льготной ставки с 7 до 8%, а также с мерами ЦБ по повышению резервов по высокорискованным кредитам, выданным по программам «льготной ипотеки». Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что оно растет медленными темпами второй месяц подряд (+0,5% в январе), что может быть связано как с осторожной кредитной политикой банков, так и со сдержанным спросом со стороны потребителей.

Немаловажным моментом является существенный рост средств на счетах юридических лиц (1,8 трлн руб. или +4,0%), что связано в значительной степени с поступлениями по линии финансирования бюджетных расходов, а также с ростом средств нефтегазовых компаний. При этом росли главным образом рублевые остатки, в то время как валютные практически не менялись. В отличие от счетов юрлиц, средства населения снизились после рекордного роста в декабре: отток составил почти 1 трлн руб. (-2,7%) после притока в 2,5 трлн руб. (+7,6%). Регулятор поясняет, что для средств населения характерны прирост в декабре и снижение в январе на фоне традиционных декабрьских выплат премий и бонусов и длинных январских праздников, когда люди обычно снимают часть средств со счетов.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в феврале 2023 года, отметим, что большую часть времени недельный рост цен держался в пределах 0,06-0,26%, при этом в последнюю неделю месяца была зафиксирована символическая дефляция в размере 0,02%. По итогам февраля цены выросли на 0,46%. В годовом выражении на конец февраля инфляция замедлилась до 11% по сравнению с 11,5% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.



Месяц	2021	2022
Ноябрь	0,96%	0,37%
Декабрь	0,82%	0,78%
	2022	2023
Январь	0,99%	0,74%
Февраль	1,17%	0,46%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на сохранение средней цены на нефть по итогам февраля 2023 года на январском уровне (около 82,5 долл. за баррель), курс рубля за это время ослаб, а среднее значение курса доллара выросло до 72,8 руб. после 68,9 руб. месяцем ранее. При этом на конец февраля его значение составило 75,4 руб. после 69,6 руб. месяцем ранее.

Динамика официального курса доллара США в 2022 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Ноябрь'22	61,5	61,1	60,9
Декабрь'22	61,1	70,3	65,8
Январь'23	70,3	69,6	68,9
Февраль'23	69,6	75,4	72,8

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В феврале Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января 2023 года.



Показатель	Январь 2022	Январь 2023	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	19,1	8,0	< в 2,4 раза
Баланс товаров и услуг	21,1	9,0	< в 2,3 раза
Баланс первичных и вторичных доходов	-2,1	-1,0	< в 2,1 раза
	1.03.22	1.03.23	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	617,1	574,2	-7,0%

Так, согласно данным ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса России упал в 2,4 раза по сравнению с январем 2022 года и составил \$8,0 млрд. Определяющую роль в динамике текущего счета платежного баланса сыграло значительное уменьшение положительного сальдо баланса товаров и услуг в результате снижения стоимостного объема экспорта товаров. Что касается сальдо баланса товаров и услуг, то оно упало в 2,3 раза до \$9 млрд.

Переходя к динамике золотовалютных резервов, стоит отметить, что по состоянию на 1 марта 2023 года их объем снизился на 7% до \$574,2 млрд.

Выводы:

- Реальный спад ВВП по итогам 2022 года, согласно первой оценке Росстата, составил 2,1%, что оказалось лучше ожиданий официальных ведомств и экспертного сообщества;
- Промпроизводство в январе 2023 года в годовом выражении замедлило снижение до 2,4% после падения на 4,3% месяцем ранее. Напомним, что по итогам 2022 года промпроизводство снизилось всего на 0,6%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам 2022 года составил 25,93 трлн руб., снизившись на 12,6% по сравнению с 2021 годом;
- Прибыль банковского сектора по итогам января 2023 года составила 258 млрд руб. после 345 млрд руб. в декабре 2022 года. При этом в январе 2022 года прибыль сегмента составила 164 млрд руб. (рост в 1,5 раза на фоне низкого уровня резервирования);

- На потребительском рынке в феврале 2023 года цены выросли на 0,46% после увеличения цен на 0,74% в январе, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция замедлилась до 11% после 11,5% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в феврале 2023 года выросло до 72,8 руб. после 68,9 руб. месяцем ранее, несмотря на стабильный уровень цен на нефть. При этом на конец февраля курс доллара составил 75,4 руб.;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января 2023 года упало в 2,4 раза по отношению к аналогичному периоду предыдущего года до \$8 млрд, при этом внешнеторговое сальдо упало в 2,3 раза до \$9 млрд;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 марта 2023 года на годовом окне сократился на 7% и составил \$574,2 млрд;

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_fevral_2023/

7.3. Основные итоги социально-экономического развития региона местонахождения объекта оценки

Промышленное производство. В январе-феврале 2023 года индекс промышленного производства в Курганской области составил 100,4 % по сравнению с январем-февралем 2022 года, отгружено продукции на 32,7 млрд. руб.

Индекс промышленного производства по видам деятельности за январь-февраль 2023 года (в % к соответствующему периоду 2022 года)



Обрабатывающими производствами, занимающими в структуре промышленного производства 78,9 %, отгружено продукции на сумму 25,8 млрд. руб. Индекс обрабатывающих производств в январе-феврале 2023 года составил 102,4 % к аналогичному периоду 2022 года.

Среди наиболее значимых обрабатывающих производств увеличилось по сравнению с аналогичным периодом 2022 года производство готовых металлических изделий на 28,7 %, производство машин и оборудования на 21,1 %, производство пищевых продуктов на 2,2 %.

За январь-февраль 2023 года индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» составил 138,1 % к аналогичному периоду прошлого года, отгружено продукции на сумму 0,72 млрд. руб.

Индексы по отдельным видам обрабатывающих производств за январь-февраль 2023 года (в % к соответствующему периоду 2022 года)



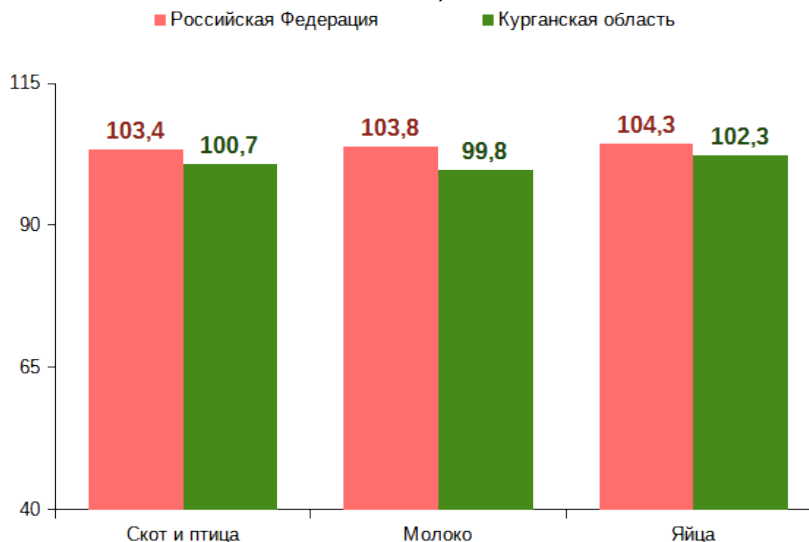
По виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе-феврале 2022 года выполнено работ на 5,2 млрд. руб.

По виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» выполнено работ на 1,0 млрд. руб.

Агропромышленный комплекс. За январь-февраль 2023 года хозяйствами всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой в живом весе 6,5 тыс. тонн, молока – 26,2 тыс. тонн, яиц – 11,6 млн. шт.

Сельскохозяйственными организациями произведено на убой 3,5 тыс. тонн скота и птицы в живом весе, молока – 7,0 тыс. тонн, яиц – 113,2 %. Средний надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях в январе-феврале 2023 года составил 876 кг, средняя яйценоскость кур-несушек – 40 яиц.

Индексы производства продукции сельского хозяйства за январь-февраль 2023 года (в % к соответствующему периоду 2022 года)



В январе-феврале 2023 года в сельскохозяйственных организациях области по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились объёмы реализации зерна, картофеля, овощей и молока.

По расчётам, по состоянию за январь-февраль 2023 года по сравнению с январем-февралем 2022 года в области наблюдалась положительная тенденция по наличию поголовья основных видов скота и птицы.

Поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий составило 117,8 тыс. голов, в том числе коров – 51,2 тыс. голов, свиней – 66,4 тыс. голов, овец и коз – 109,5 тыс. голов, птицы – 1,2 млн. голов.

На личных подворьях населения и в фермерских хозяйствах содержалось 74,0 % поголовья крупного рогатого скота, 59,0 % – свиней, 97,0 % овец и коз.

Транспорт. За отчетный период грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек) увеличился на 11,9 % к январю-февралю 2022 года и составил 50,7 млн. т-км.

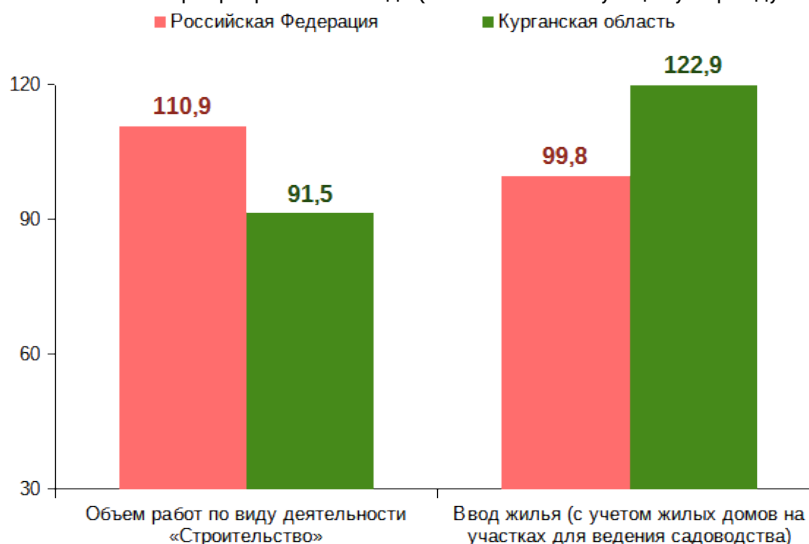
Пассажирооборот автомобильного транспорта в январе-феврале 2023 года составил 39,6 млн. пасс.-км.

Инвестиции. В январе-декабре 2022 года инвестиции в основной капитал, направленные на развитие экономики и социальной сферы области (по полному кругу организаций), составили 54,7 млрд. руб. или 100,6 % к соответствующему периоду 2021 года в сопоставимой оценке.

В структуре инвестиций по источникам финансирования (по организациям, не являющимся субъектами малого предпринимательства) 51,8 % занимают собственные средства, за счет привлеченных средств освоено инвестиций – 48,2 %.

Строительство. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-феврале 2023 года составил 1,74 млрд. руб.

Строительство за январь-февраль 2023 года (в % к соответствующему периоду 2022 года)



За январь-февраль 2023 года введены в действие жилые дома общей площадью 79,5 тыс. кв. м (с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства), что на 22,9 % превышает уровень ввода жилья в январе-феврале 2022 года.

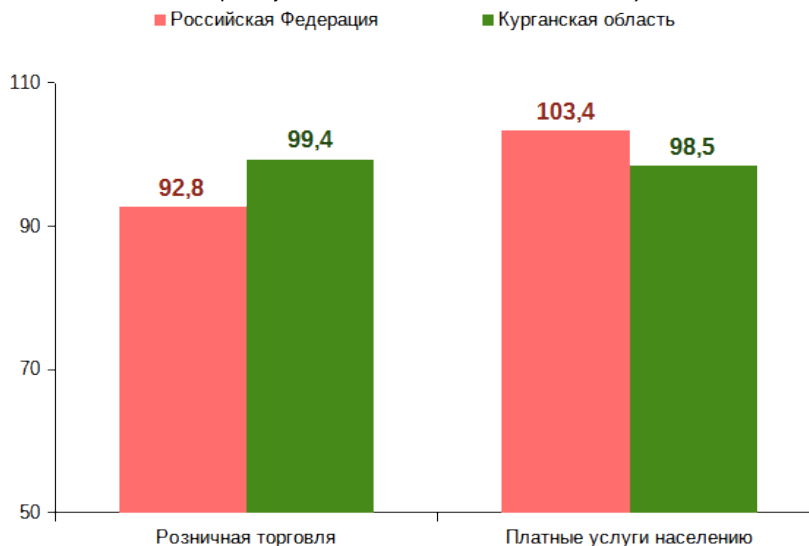
Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 47,9 тыс. кв. м. (с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства) или 60,3 % от общего объема жилья, введенного в январе-феврале 2023 года.

В основном ввод обеспечен индивидуальными застройщиками Кетовского района (92 дома), городов Кургана (105) и Шадринска (32) с учётом жилых домов на участках для ведения садоводства.

Потребительский рынок. Оборот розничной торговли в январе-феврале 2023 года составил 23,8 млрд. руб.

Оборот торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями увеличился на 0,5 %.

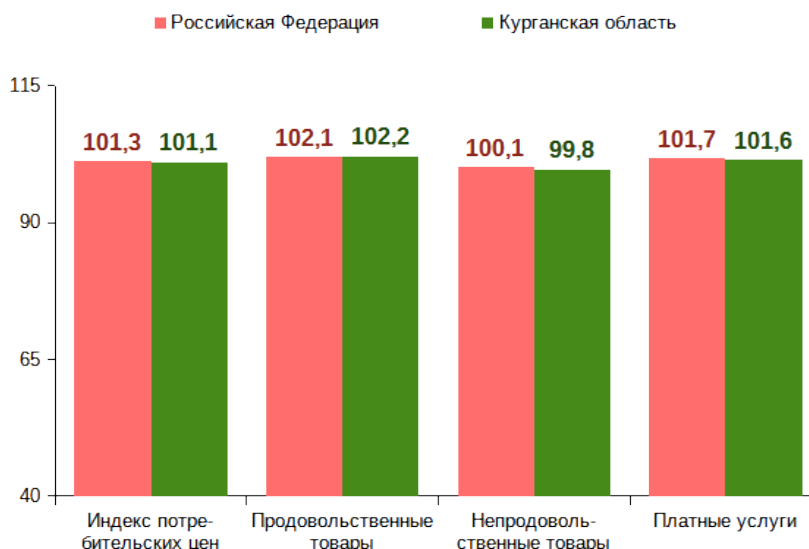
Динамика оборота розничной торговли, платных услуг населению за январь-февраль 2023 года (в % к соответствующему периоду 2022 года в сопоставимых ценах)



В структуре объема оказания платных услуг населению наибольшую долю занимали жилищно-коммунальные услуги (42,7 %), телекоммуникационные услуги (15,8 %), транспортные услуги (10,7 %), бытовые услуги (9,0 %) и медицинские услуги (7,6 %).

В январе-феврале 2023 года услуг бытового характера оказано на 542,3 млн. руб. Значительную долю в объеме бытовых услуг населению составляли услуги по техническому обслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования – 36,1 %, ремонт и строительство жилья и др. построек – 16,5 %, парикмахерские и косметические услуги – 13,0 %, ритуальные услуги – 7,9 %.

Цены. Потребительские цены на товары и услуги в феврале 2023 года в сравнении с декабрем 2022 года выросли на 1,1 %, в том числе на продовольственные товары – на 2,2 %, на платные услуги – на 1,6 % на непродовольственные товары снизились на 0,2 %.



Индексы потребительских цен на конец февраля 2023 года (в % к декабрю 2022 года)

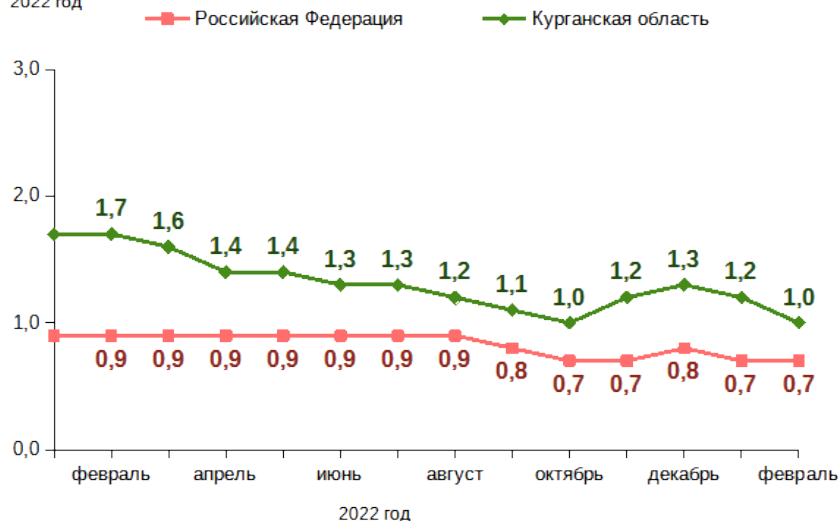
В январе-феврале 2023 года цены на продукцию инвестиционного назначения выросли на 2,9 %, на грузовые перевозки – на 0,9 %, на сельскохозяйственную продукцию – на 0,2 %. Цены на продукцию производителей промышленных товаров снизились на 0,6 %.

Стоимость минимального набора продуктов питания в Курганской области на конец февраля 2023 года составила 5270,7 руб., что на 6,8 % ниже, чем по Российской Федерации и на 11,4 % ниже, чем по Уральскому федеральному округу.

Рынок труда. На конец февраля 2023 года в органах службы занятости населения Курганской области состояли на учете 4403 человека не занятых трудовой деятельностью, из них 3704 человека имели статус безработного. Численность безработных по сравнению с аналогичным периодом прошлого года уменьшилась на 40,2 % (на 2495 человек).

Уровень зарегистрированной безработицы на конец февраля 2023 года составил 1,0 % от численности рабочей силы.

Уровень зарегистрированной безработицы, в % к численности рабочей силы
2022 год



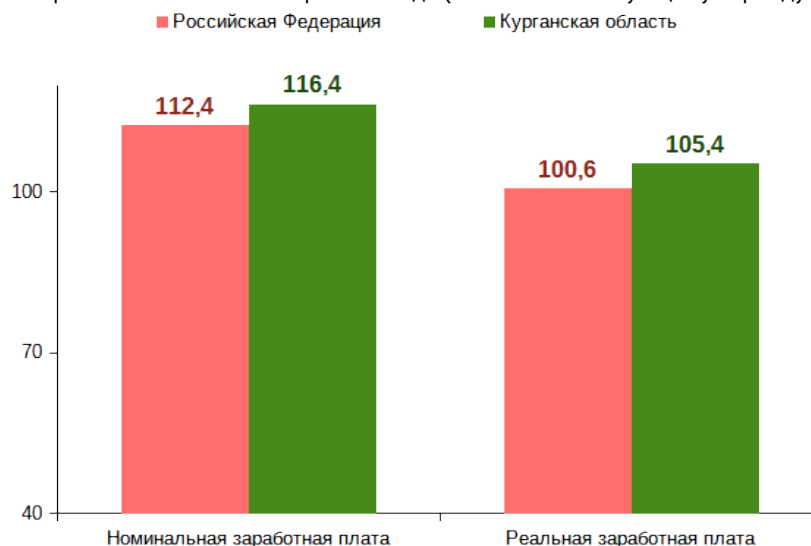
При содействии службы занятости населения в январе-феврале 2023 года трудоустроено 699 человек (в том числе безработные – 91,3 %). Нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в службе занятости, на 100 заявленных вакансий составила 52,6 человека.

Уровень жизни. Среднедушевой денежный доход населения области за январь-декабрь 2022 года составил 27 042 руб.

В январе 2023 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций составила 41 724,9 руб. (116,4 % к уровню января 2022 года).

Реальная заработная плата (рассчитанная с учетом индекса потребительских цен) выросла на 5,4 % по сравнению с январем 2022 года.

Динамика заработной платы за январь 2023 года (в % к соответствующему периоду 2022 года)



По данным органов статистики на 1 марта 2023 года задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности отсутствовала.

Демографическая ситуация. По оперативным данным, на 1 февраля 2023 года в Курганской области проживало 760783 человека (с учётом итогов Всероссийской переписи населения 2020 года).

Бюджетная система. Консолидированный бюджет Курганской области за январь-февраль 2023 года исполнен с профицитом в размере 590,3 млн. руб. Общие доходы получены в сумме 9,3 млрд. руб., общие расходы консолидированного бюджета области составили 8,75 млрд. руб.

Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета Курганской области за январь-февраль 2023 года составили 2,4 млрд. руб. (66,2 % к январю-февралю 2022 года). Основную долю в общей сумме налоговых и неналоговых доходов консолидированного бюджета области в январе-феврале 2023 года составили – акцизы по подакцизным товарам (продукции), производимым на территории РФ (36,1 %), налог на доходы физических лиц (35,1 %), налог на прибыль организаций (10,3 %), налог на имущество (2,5 %), налог на совокупный доход (2,3 %). Основной группой расходов консолидированного бюджета Курганской области, по-прежнему, являются расходы на социально-культурные цели – 67,3 % расходов консолидированного бюджета Курганской области или 5,88 млрд. руб.

За январь-февраль 2023 года областной бюджет Курганской области исполнен с профицитом в сумме 356,5 млн. руб. Налоговые и неналоговые доходы областного бюджета составили 2,0 млрд. руб. (69,8 % к январю-февралю 2022 года).

В структуре расходов областного бюджета межбюджетные трансферты бюджетам муниципальных образований занимают 34,9 %.

Источник информации: <http://www.economic.kurganobl.ru/3428>

8. Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки.

8.1. Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями

покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложение, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости рынок можно разделить на пять сегментов:

- 1) жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- 2) коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- 3) промышленная недвижимость (промышленные предприятия, сельскохозяйственные предприятия, здания НИИ и т.д.);
- 4) незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- 5) недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например аэропорты, тюрьмы, церкви и др.).

В зависимости от состояния земельного участка рынок недвижимости можно разделить:

- 1) на застроенные земельные участки;
- 2) незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- 3) незастроенные земельные участки, непригодные для последующей застройки.

Земельный участок – часть земной поверхности, имеющей определенные границы. Площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики участка отражаются в государственном кадастре недвижимости. Правовой статус участка определяет форму законного владения, его целевое назначение и разрешенное использование. Согласно Земельному кодексу РФ, границы участка должны быть определены в соответствии с федеральными законами РФ.

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно земли:

- 1) поселений;
- 2) сельскохозяйственного назначения (с/х);
- 3) специального назначения (например, земли, занятые под промышленные и энергетические объекты, под коммуникации, объекты обеспечения безопасности стран и т.п.);
- 4) особо охраняемых природных территорий (ООПТ);
- 5) лесного фонда;
- 6) водного фонда;
- 7) государственного запаса.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях и на землях населенных пунктов.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход):

- 1) доходная недвижимость;
- 2) условно доходная недвижимость;
- 3) бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- 1) уникальные объекты;
- 2) редкие объекты;
- 3) широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- 1) активные рынки недвижимости;
- 2) пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- 1) незастроенные земельные участки;
- 2) готовые объекты;
- 3) не завершенные строительством объекты;
- 4) объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализации и др.

Заключение Оценщика:

Жилой дом.

Учитывая фактическое назначение оцениваемого улучшения, по представленному выше анализу рынка в соответствии с вышеуказанной типизацией, объект оценки принадлежит к сегменту рынка недвижимости:

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости:

- *жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).*

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход):

- *условно доходная недвижимость.*

В зависимости от степени представленности объектов:

- *широко распространенные объекты.*

В зависимости от экономической активности региона:

- *активные рынки недвижимости.*

В зависимости от степени готовности:

- *готовые объекты.*

Земельный участок

Учитывая фактическое назначение оцениваемого земельного участка и расположенных на нем улучшений по представленному выше анализу рынка в соответствии с вышеуказанной типизацией, объект оценки принадлежит к сегменту рынка недвижимости:

- *застроенный земельный участок, назначения – Земли населенных пунктов.*

категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, относится к сегменту рынка недвижимости - застроенный земельный участок.

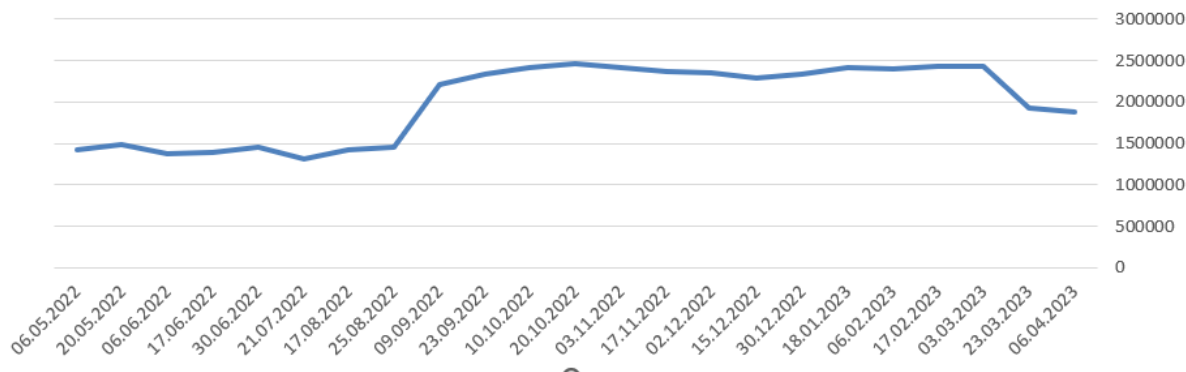
Таким образом, после проведенных исследований, Оценщик пришел к выводу, что оцениваемое улучшение, имеющее зарегистрированное разрешенное использование как: Жилой дом, относится к готовым объектам жилой недвижимости, с условной доходностью, широко распространенные объекты с активным рынком недвижимости.

Оцениваемый земельный участок, категория Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, относится к сегменту рынка недвижимости - застроенный земельный участок.

Источник: <http://realty.web-3.ru/definitions/market/>
<https://studfiles.net/preview/7414085/page:10/>

8.2. Обзор рынка жилой недвижимости

Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках за объект



Даты	Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках за объект	Изменение
06.04.2023	1885067,9	-2.12%
23.03.2023	1924953,11	-26.25%
03.03.2023	2430201,37	+0.09%
17.02.2023	2427998,43	+1.43%
06.02.2023	2393193,2	-0.87%
18.01.2023	2414076,3	+3.22%
30.12.2022	2336460,13	+2.38%
15.12.2022	2280902,03	-3.15%
02.12.2022	2352836	-0.94%
17.11.2022	2374851	-1.6%
03.11.2022	2412903,8	-1.93%
20.10.2022	2459356,9	+2.07%
10.10.2022	2408534,1	+2.92%
23.09.2022	2338199,1	+5.45%
09.09.2022	2210774,3	+34.22%
25.08.2022	1454241	+2.23%
17.08.2022	1421848,8	+8%
21.07.2022	1308161,88	-11.4%
30.06.2022	1457280,3	+4.33%
17.06.2022	1394130,8	+1.78%
06.06.2022	1369325,6	-8.56%
20.05.2022	1486476,1	+4.4%
06.05.2022	1421086,6	

Источник информации: <https://kurgan.restate.ru/graph/>

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже недвижимости в районах, приближенных к местонахождению объектов оценки.

В соответствии с п. 22 в ФСО № 7, «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Ниже описаны и проанализированы доступные оценщику источники рыночных данных об объектах-аналогах.

8.3.1. Объявления о продаже земельных участков с улучшениями, от агентств и частных лиц в интернет-источниках.

При анализе рынка продажи земельных участков с улучшениями, Оценщик исходил из информации, предоставленной в общедоступных источниках, специализированных ресурсах информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

При отсутствии в свободном доступе информации с ценами реальных сделок Оценщиком используется более доступная информация с ценами предложений или «публичных ofert» (Ст. 435 и 437 ГК РФ) как наиболее близкие к реальным ценам сделок купли-продажи (с учетом соответствующих корректировок).

Были проанализированы следующие общедоступные источники:

Интернет-портал «Авито» раздел «Недвижимость» <https://www.avito.ru/>.

Интернет-портал «Мультилистинг.ру» <https://multilisting.ru/>

Интернет-портал «Домофонд». <https://www.domofond.ru/>

Интернет-портал «ДомКлик» <https://domclick.ru/>

Сайт бесплатных объявлений о продаже недвижимости <https://tvoyadres.ru/>

Сайт бесплатных объявлений о продаже недвижимости <https://realty.yandex.ru/>

Необходимо отметить, по итогам изучения представленной вышеуказанными источниками информации было выявлено, что лица, размещающие объявления о продаже объектов недвижимости зачастую дублируют объявление о продаже одного и того же объекта на различных площадках. Соответственно, объекты-дубли уже учтенных объектов были исключены из выборки после уточнения характеристик, изложенных в объявлении.

8.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже земельных участков, категории Земли населенных пунктов.

На дату проведения оценки на рынке продаж земельных участков категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенных в непосредственной близости от объектов оценки было выявлено достаточное количество объявлений

При проведении анализа цен предложений продажи земельных участков в сегменте объекта оценки, в близлежащих районах от объекта оценки, выявлено несколько предложений сопоставимых с объектом оценки.

В районах приближенных к объекту оценки, предлагалось достаточное количество объектов-аналогов сопоставимых по своим основным экономическим, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Количество выявленных предложений, является достаточным для определения рыночной стоимости земельного участка, в рамках сравнительного подхода.

По мнению Оценщика, важнейшими ценно-образующими факторами сравнения Объекта оценки – земельного участка, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства, с объектами-аналогами являются следующие факторы:

- дата предложения;
- общая площадь;
- назначение земельного участка;
- наличие/отсутствие коммуникаций;

Таким образом, для расчётов стоимости объекта оценки были выбраны наиболее подходящие по своим параметрам и со схожими характеристиками с объектом оценки объекты-аналоги. Выбранные объекты аналоги и объект оценки относятся к одному сегменту рынка – земельные участки населенных пунктов и сопоставимы по основным ценообразующим факторам. В частности, имеют единый состав основных ценообразующих факторов.

В качестве единицы сравнения принят - 1 м² общей площади объекта оценки.

Для объектов аналогов при реализации метода сравнения продаж делаются общепринятые стандартные корректировки стоимости на передаваемые права, условия финансирования условия совершения сделки и время заключения сделки.

Далее в ходе анализа к ценам объектов аналогов сравнения вносятся корректировки на различия, существующие между объектами аналогами и объектом оценки.

Отрицательная корректировка вносится, если по данному показателю объект аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Таблица 18. Результаты выборки объявлений о продаже земельных участков из общедоступных источников.

№, п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, 1 кв.м., руб.	Источник информации.
1	Курган, микрорайон Черёмухово, Полевая улица	250 000	1200,0	208	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-6604815343
2	Курган, Петровская улица	160 000	800,0	200	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-168972291
3	Курган, микрорайон Черёмухово, Зелёный переулок	200 000	1 200	167	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-3406219420
4	Курган, Армейская улица	200 000	1 200	167	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-6639373076
5	Курган, микрорайон Черёмухово	210 000	700	300	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-6667349503
6	Курган, Красноармейская улица	150 000	600	250	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-3738263349
7	Курган, улица Здоровья	170 000	1300	131	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-4715563000
8	Курган, Лыжная улица	250 000	1000	250	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-254881669
9	Курган, улица Здоровья	215 000	1000	215	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-4978722057
10	Курган, микрорайон Черёмухово	315 000	1200	263	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-4610581906
11	Курган, Туманная улица	200 000	800	250	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-6506580645
12	Курган, микрорайон Черёмухово	265 000	1100	241	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-2256525190
13	Курган, микрорайон Черёмухово	300 000	1100	273	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-3929450338
14	Курган, микрорайон Черёмухово, Бездонная улица	200 000	1449	138	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-6416312041
15	городской округ Курган	140 000	1600	88	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-6347821398
16	городской округ Курган	130 000	1400	93	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-2725891465
17	мкр. Черёмухово, ул. Короткая, 6ж	110 000	1500	73	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-5930093809

Таблица 19. Вывод по выборке объявлений о продаже земельных участков из общедоступных источников информации.

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
600 - 1300	73	300	194

Источник информации: расчеты Оценщика

В выборке учтены земельные участки ИЖС и ЛПХ поскольку фактически не было выявлено зависимости цены от принадлежности к вышеуказанным назначениям, что позволяет сделать вывод о сопоставимости вышеуказанных назначений земельных участков.

Таким образом из приведенной выше таблицы, с учетом сопоставимости ИЖС и ЛПХ, стоимость предложений за 1 кв. м земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства в районе местоположения объекта оценки, находится в диапазоне 73 – 300 руб. за 1 кв. м.

Средняя стоимость предложения за 1 кв. м земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства в районе местоположения объекта оценки, составляет 194 руб. без учета скидки на торг.

Такой разброс цен объясняется, различием в площадях земельных участков, а также стихийностью рынка, поскольку зачастую собственники предлагают участки на продажу, исходя из личных представлений о цене.

8.3.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже земельных участков с улучшениями и схожих типов объектов недвижимости.

На дату проведения оценки на рынке продаж жилых домов и схожих типов объектов недвижимости было выявлено достаточное количество объявлений,

При проведении анализа цен предложений продажи объектов недвижимости, выявлено несколько предложений по продаже земельных участков с улучшениями.

Таким образом, Оценщиком выявлено достаточное количество объектов-аналогов сопоставимых по своим основным экономическим, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Количество выявленных предложений, является достаточным для определения рыночной стоимости улучшений земельного участка в составе объекта оценки, в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, для расчётов стоимости объекта оценки были выбраны наиболее подходящие по своим параметрам и со схожими характеристиками с объектом оценки объекты-аналоги.

Большинство выявленных предложений объектов-аналогов расположенных в районе расположения объектов оценки, включают в состав объекта, объект недвижимости (ОКС) и земельный участок (категории – Земли населенных пунктов)

К расчетам принимались объекты-аналоги в составе объекта недвижимости, расположенных на земельном участке, с выделением земельного участка из состава объекта в процессе проведения расчета рыночной стоимости объекта недвижимости.

По мнению Оценщика, важнейшими ценно-образующими факторами сравнения Объекта оценки – Жилой дом, назначение жилое, с объектами-аналогами являются следующие факторы:

- дата предложения;
- общая площадь помещений;
- материал стен здания;
- состояние внутренней отделки помещения;

Таким образом, для расчётов стоимости объекта оценки были выбраны наиболее подходящие по своим параметрам и со схожими характеристиками с объектом оценки объекты-аналоги.

Выбранные объекты аналоги и объект оценки относятся к одному сегменту рынка – жилого назначения и сопоставимы по основным ценообразующим факторам. В частности, имеют единый состав основных ценообразующих факторов.

В качестве единицы сравнения принят - 1 м² общей площади объекта оценки.

Для объектов аналогов при реализации метода сравнения продаж делаются общепринятые стандартные корректировки стоимости на передаваемые права, условия финансирования условия совершения сделки и время заключения сделки.

Далее в ходе анализа к ценам объектов аналогов сравнения вносятся корректировки на различия, существующие между объектами аналогами и объектом оценки.

Отрицательная корректировка вносится, если по данному показателю объект аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Таблица 20. Результаты выборки объявлений о продаже улучшений земельного участка (Жилой дом) из общедоступных источников информации.

№, п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, 1 кв.м., руб.	Источник информации.
1	Курганская область, 37Н-0824	5 000 000	200,0	25 000	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-kurgan-6256572975
2	Курган, микрорайон Черёмухово, Абрикосовая улица	3 950 000	127,0	31 102	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-kurgan-4445066345
3	Курган, мкр Черёмухово	2 000 000	64	31 250	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-kurgan-3005957134
4	Курган, микрорайон Осиновка	3 500 000	80	43 750	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-kurgan-6694491892
5	Курган, микрорайон Черёмухово	2 000 000	150	13 333	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-kurgan-5844850833
6	Курган, микрорайон Черёмухово, Черешневый переулок	4 500 000	120	37 500	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-kurgan-3253091640
7	Курганская область, Кетовский муниципальный округ, НДПК Светлогорье	980 000	31	31 613	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-kurgan-3803223594
8	Курган, микрорайон Черёмухово	6 000 000	120	50 000	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-kurgan-6142234504
9	Курган, микрорайон Черёмухово, Зелёный переулок	3 300 000	240	13 750	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-kurgan-2298377823
10	Курган, микрорайон Черёмухово, Октябрьская улица	690 000	20	34 500	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-kurgan-5391888762
11	Курган, ТСН Прогон	3 800 000	90	42 222	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-kurgan-5362694445
12	Курган, микрорайон Черёмухово, Ровная улица, 13	4 200 000	159	26 415	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-kurgan-6533035590

Таблица 21. Вывод по выборке объявлений о продаже жилой недвижимости из общедоступных источников информации.

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
20 - 240	13 333	50 000	31 703

Источник информации: расчеты Оценщика

Как видно из приведенной выше таблицы, стоимость предложений за 1 кв. м, жилых домов, в районах, приближенных к объекту оценки, лежит в диапазоне 13 333 – 50 000 руб.

Средняя стоимость предложения за 1 кв. м., улучшений земельного участка (Жилой дом) в районах, приближенных к объекту оценки, составляет 31 703 руб.

Такой разброс цен объясняется, различием в качестве строительства улучшений, наличием коммуникаций, а также стихийностью рынка, поскольку зачастую собственники предлагают дома на продажу, исходя из личных представлений о цене.

8.4. Основные выводы по разделу анализ рынка объектов оценки.

Рынок продажи земельных участков:

1. Рынок продажи земельных участков, категории – Земли населенных пунктов назначения, в районах приближенных к объекту оценки достаточно развит и активен.

2. На рынке продажи земельных участков приближенных к объекту оценки отмечается большой разброс цен за 1 кв. м..

3. В качестве объектов сравнения сделана выборка земельных участков свободных от построек, категории – Земли населенных пунктов назначения: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенных в районах приближенных к объекту оценки.

4. Одним из наиболее важных ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость земельных участков, на дату оценки, является площадь участка.

Рынок продажи улучшений земельного участка (Жилой дом), назначение – жилое:

1. Рынок продажи объектов недвижимости назначения – жилое и схожих типов объектов в районах приближенных к объекту оценки, достаточно развит и активен.

По результатам выборки, выявлено достаточное количество объектов-аналогов жилого назначения

2. На рынке отмечается значительное расхождение в стоимости 1 кв. м. объектов недвижимости, назначение – жилое, зависит от материала капитальных стен, площади объекта, физического состояния дома.

3. Основная часть выявленных объектов по результатам выборки, предлагаются к продаже в составе с земельными участками. Все дома являются зданиями, из дерева (бревно, брус)..

Так как, к расчетам принимались объекты-аналоги в составе объектов недвижимости (Жилой дом с земельным участком), необходимо выделить стоимость земельного участка из состава объекта в процессе проведения расчета рыночной стоимости объекта недвижимости.

Источники информации: Исследования оценщика

9. Анализ ликвидности объектов оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации¹ ликвидность имеет следующие градации:

Низкая		Средняя		Высокая	
более 24 мес	12-24 мес	9-12 мес	6-9 мес	3-6 мес	1-3 мес
					до 1 мес.

При определении ликвидности объекта оценки оценщик должен обосновать сделанные выводы приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта.

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

Жилая недвижимость пользуется стабильным спросом на рынке, что обуславливается их ограниченным предложением.

В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры.

Объект оценки находится в зоне подтопления р. Тобол, что значительно снижает его ликвидность.

Состояние Объекта оценки, находится в пределах естественного износа, пригодно для проживания и не снижает ликвидность объекта.

Площадь Объекта оценки является типичной.

Как следствие, ликвидность объекта находится на уровне ниже среднего.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на уровне ниже среднего. Срок реализации составит от 6 до 9 месяцев.

10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179);

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

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

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

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке)

¹ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

10.2. Описание подходов и методов оценки

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» при оценке имущества применяются три подхода к оценке:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

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

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Рынок недвижимости в сегменте объекта оценки достаточно активный, информации о продаже аналогичной объектам оценки недвижимости достаточно для применения сравнительного подхода.

Поэтому, методы сравнительного подхода можно применить для определения стоимости объектов оценки.

Доходный подход в соответствии с п. 11 ФСО V – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Затратный подход в соответствии с п. 24 ФСО V – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

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

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Применение затратного подхода может быть обусловлено наличием информации о конструктивном исполнении объекта оценки, стоимости строительства аналогичного объекта в базисных ценах, изменении стоимости строительства с базисного периода по дату оценки. Кроме того, объект должен быть доступен для осмотра, с целью определения технического состояния для расчета износа и устареваний. Также необходимым условием применения затратного подхода является возможность расчета стоимости земельного участка, которая является неотъемлемой частью стоимости единого объекта недвижимости, причем это является обязательным условием применения затратного подхода.

10.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с пунктом 2 ФСО V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Обоснование выбора методов затратного подхода.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем жилого дома, Оценщик не располагает. Таким образом, настоящий подход к расчету стоимости подразумевает, что стоимость объекта недвижимости на дату проведения расчета стоимости есть текущая стоимость чистых

доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, от сдачи объекта в аренду или непосредственного использования его территории в доходном предприятии владельца. Поэтому Оценщиком принято решение отказаться от расчета рыночной стоимости объекта затратным подходом.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

Обоснование выбора методов сравнительного подхода.

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 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.

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.

Объектами оценки являются Жилой дом и земельный участок с назначением: Для ведения личного подсобного хозяйства. Рынок объекта оценки развит, активный, информации для применения методов сравнительного подхода достаточно.

Исходя из цели и предполагаемого использования результатов оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки Оценщик счел целесообразным применить сравнительный подход на основе метода рыночных сравнений.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка недвижимости, земельных участков с улучшениями. Учитывая, что рынок подобных объектов недвижимости в районах приближенных к объекту оценки, достаточно развит, в том числе с точки зрения информационного обеспечения, сравнительный подход наиболее объективно отражает рыночную стоимость объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод о возможности применения сравнительного подхода для расчета стоимости земельного участка и улучшений с использованием метода сравнения продаж (метода корректировок).

Обоснованный отказ от использования доходного 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.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости

В результате анализа рынка аренды единых объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки по местоположению и характеристикам не выявлено достаточного количества достоверной информации об аренде объектов-аналогов.

Учитывая вышеизложенное, доходный подход не применялся для определения рыночной стоимости объектов оценки.

Таким образом, в настоящем отчете стоимость объектов оценки - земельного участка с улучшениями, определяется сравнительным подходом, как наиболее в данном случае информационно обеспеченным и наиболее отвечающим цели оценки.

11. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты
11.1. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом

Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V). При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

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.

Обоснование выбора аналогов

В качестве аналогов были выбраны сопоставимые объекты, с аналогичным наиболее эффективным использованием.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

На основании анализа рынка объектов оценки, для использования в расчетах выбраны предложения о продаже объектов недвижимости, соответствующие объектам оценки по основным характеристикам из общедоступных источников информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В соответствии с п. 8 ФСО VI подтверждение полученной из внешних источников информации, должно быть выполнено следующим образом:

- в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);
- в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

В Приложении к отчету приведены «скрин-копии» предложений о продаже объектов-аналогов. Ссылки на используемые ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» приведены в таблицах далее по тексту отчета.

Сравнительная характеристика объектов оценки и аналогов, расчет стоимости объектов оценки с применением корректировок приведены в таблицах далее по тексту отчета.

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Исходя из вышеизложенного, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена предложения за 1 кв. м общей площади объекта капитального строительства и земельного участка.

Данный выбор обусловлен сложившимися на рынке отношениями, согласно которым данный показатель является основным ориентиром для всех участников при обороте аналогичных объектов на открытом рынке.

11.1.1. Определение стоимости земельного участка

Исходя из имеющихся в распоряжении оценщика данных, им был выполнен расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спрос).

Отбор аналогов. В распоряжении Оценщика имеется информация о земельных участках из земель населённых пунктов, выставленных на продажу на момент проведения оценки, сопоставимых с объектом оценки, которые могут быть использованы в качестве объектов-аналогов по основным ценообразующим параметрам стоимости для определения стоимости объекта оценки методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

В качестве единицы сравнения для земельных участков принята цена за 1 кв. м. общей площади земельных участков.

Для расчётов стоимости объекта оценки были выбраны наиболее подходящие по своим параметрам и со схожими характеристиками с объектом оценки объекты-аналоги. Выбранные объекты-аналоги и объект оценки относятся к одному сегменту рынка – земельные участки (категория земель: Земли населённых пунктов) – и сопоставимы по ценообразующим факторам. Далее представлено описание отобранных Оценщиком объектов аналогов сравнения, наиболее близких к объекту оценки по своим характеристикам выставленных на продажу на открытом рынке:

Анализ достаточности и достоверности информации. Оценщиком выбраны объекты-аналоги, сравнимые по характеристикам с объектом оценки. С использованием найденной информации можно объективно рассчитать рыночную стоимость права собственности объекта оценки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Используя доступные средства и методы, Оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация найдена в независимых открытых источниках и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определения итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Таблица корректировок отобранных объектов-аналогов приведена далее по тексту отчета.

Таблица 22. Сравнительная характеристика объекта оценки – земельного участка и аналогов

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Дата предложения	на дату оценки	мар.23	апр.23	апр.23	апр.23
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл., г. Курган, мкр. Черёмухово, ул. Октябрьская, 3	Курган, микрорайон Черёмухово, Полевая улица	Курган, Петровская улица	Курган, микрорайон Черёмухово, Зелёный переулок	Курган, Армейская улица
Местоположение (преобладающий тип локальной застройки; расположение относительно красной линии; расположение относительно областного центра, в том числе расстояние до обл. центра и т.д.)	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение/Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Вид передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь, кв.м.	2 547	1 200	800	1 200	1 200
Доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.)	Объект оценивается как условно-свободный	По границе	По границе	По границе	По границе
Транспортная доступность (дорога с твердым покрытием; грунтовая дорога)	Дорога с твердым покрытием	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
Топография, форма	Ровный / Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Наличие улучшений/ухудшений (в том числе наличие на ЗУ ж/д путей)	Объект оценивается как условно-свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Источник информации		https://www.domofond.ru/uc/hastokzemli-na-prodazhu-kurgan-6604815343	https://www.domofond.ru/uc/hastokzemli-na-prodazhu-kurgan-168972291	https://www.domofond.ru/uc/hastokzemli-na-prodazhu-kurgan-3406219420	https://www.domofond.ru/uc/hastokzemli-na-prodazhu-kurgan-6639373076
Контактный телефон		8 982 691-13-69	8 912 520-09-18	8 983 112-89-57	8 909 179-56-17
Стоимость предложения, руб.		250 000	160 000	200 000	200 000
Стоимость 1 кв.м., руб.		208	200	167	167

Таблица 23. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости – земельного в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость 1 кв.м., руб.		208	200	167	167
Дата предложения	на дату оценки	мар.23	апр.23	апр.23	апр.23
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		208	200	167	167
Цена предложения/сделки (торг)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		190	182	152	152
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		190	182	152	152
Местоположение (преобладающий тип локальной застройки; расположение относительно красной линии; расположение относительно областного центра, в том числе расстояние до обл. центра и т.д.)	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		190	182	152	152
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		190	182	152	152
Назначение/Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		190	182	152	152
Транспортная доступность (дорога с твердым покрытием; грунтовая дорога)	Дорога с твердым покрытием	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
Корректировка, %		6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		201	193	161	161
Площадь зем. участков кв.м.	2 547	1 200	800	1 200	1 200
Корректировка, %		-8,64%	-12,97%	-8,64%	-8,64%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		184	168	147	147
Наличие улучшений/ухудшений (в том числе наличие на 3У ж/д путей)	Объект оценивается как условно-свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		184	168	147	147
Доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.)	Объект оценивается как условно-свободный	По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		184	168	147	147
Топография, форма	Ровный / Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка, %		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		149	136	119	119

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<i>Σ корректировки абсолютной</i>		<i>42,64%</i>	<i>46,97%</i>	<i>42,64%</i>	<i>42,64%</i>
Скорректированная цена, руб.		149	136	119	119
Коэффициент соответствия объекту оценки		2,345	2,129	2,345	2,345
Вес объекта-аналога		0,2559	0,2323	0,2559	0,2559
Взвешенные цены		38	32	30	30
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	131				
Средняя стоимость 1 сотки, руб.	13 100				
Площадь объекта оценки, кв.м.	2 547				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	333 657				
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления, руб.	334 000				

В результате выполненных расчетов, получена величина рыночной стоимости объекта недвижимости (земельный участок), составляющая с учетом округления:

334 000

(триста тридцать четыре тысячи) рублей 00 коп.*

(*) в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС.

Обоснование вносимых корректировок

При внесении корректировок Оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение специалиста или привлеченного Оценщиком специалиста, для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки Оценщиком привлекаются специалисты (Эксперты), Оценщик должен указать в заключении их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Права

У всех объектов сравнения при заключении сделки передаются одинаковые права на объект, поэтому корректировка на объём передаваемых прав не применяется.

Условия финансирования сделки

Цены, по которым выставлены объекты аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами, корректировка не применяется.

Условия сделки

Все выбранные объекты аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям продажи. корректировка не применяется.

Снижение цены в процессе торгов

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 оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

Величина скидки принята в соответствии с данными НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт».

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 16.01.2023 г.)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statirelt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог.	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развития населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,97	0,91	0,93	0,91	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,98	0,89	0,92	0,89	0,86
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,94	0,84	0,88	0,84	0,79
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукцией, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,93	0,87	0,90	0,87	0,83

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения/сделки (торг)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%

Вид разрешенного использования (назначение)

Вид разрешенного использования - это установленное в публичном порядке допустимое функциональное использование земельного участка, а также существующих и возводимых на нем капитальных объектов. Под функциональным использованием в данном случае понимается конкретный вид деятельности, который может быть осуществлен на конкретном земельном участке.

Объект оценки и аналоги имеют сопоставимое назначение, стоимость аналогов не корректируется.

Категория земельного участка

Категория земельного участка в составе объекта оценки: Земли населенных пунктов. Объекты аналоги, использованные в расчете имеют такую же категорию, стоимость аналогов не корректируется.

Местоположение

Основывается на административно-территориальном делении населенного пункта расположения объекта оценки и объектов аналогов, учитывая удаленность от районного центра, и приближенность к районному центру района, особенности района расположения и типа окружающей застройки. В рамках данной оценки корректировка на местоположение не производилась.

Транспортная доступность

Учитывает совокупно транспортную доступность местоположения объекта оценки и объектов аналогов, в частности имеется ли дорога к объекту и какого она качества. Для расчета корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости – 2022» под редакцией Лейфера Л.А, «Земельные участки. Часть 1».

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,94	0,93	0,95

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Транспортная доступность (дорога с твердым покрытием; грунтовая дорога)	Дорога с твердым покрытием	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
Корректировка, %		6,00%	6,00%	6,00%	6,00%

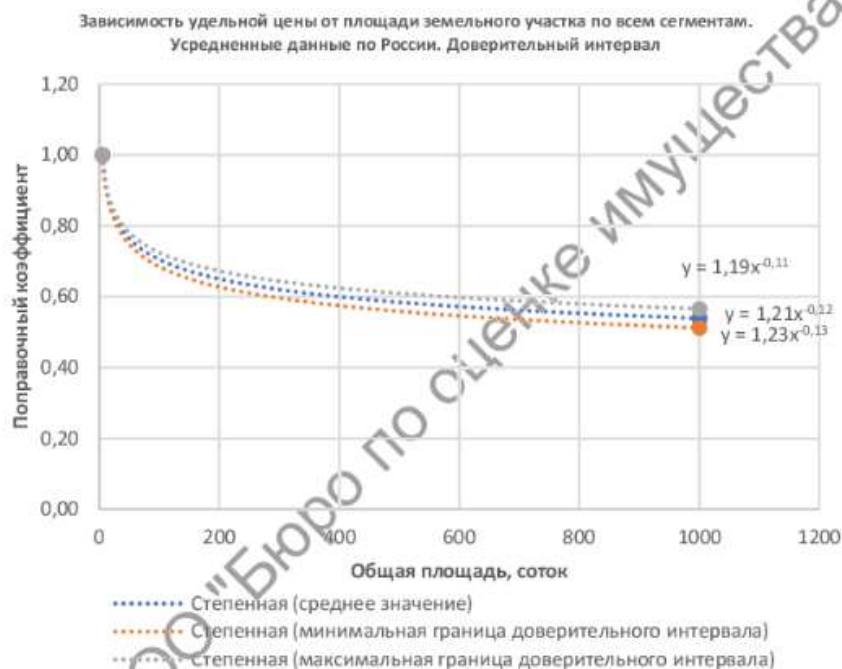
Общая площадь

Анализ рынка недвижимости показывает, что при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

Размер учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Величина поправочного коэффициента рассчитана на основе анализа рыночных данных о зависимости цены предложения недвижимости от ее общей площади.

Корректировка рассчитывается по формуле: $(1 - (1,21^X (\text{площадь объекта оценки})^{-0,12}) / (1,21^X (\text{площадь объекта аналога})^{-0,12}))$.

Для расчета корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости – 2022» под редакцией Лейфера Л.А, «Земельные участки. Часть 2». стр. 125 Рис.15⁹.



Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь зем. участков кв.м.	2 547	1 200	800	1 200	1 200
Корректировка, %		-8,64%	-12,97%	-8,64%	-8,64%

Наличие улучшений

Вносится при необходимости. В качестве источника для определения размера корректировки использовалась информация в соответствии с данными НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт». Корректировка на снос ветхих зданий и сооружений составляет 0,87-0,98 при среднем значении по РФ 0,92.

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** на основе актуальной рыночной информации

№	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)	0,87	0,98	0,92

Корректировка не производилась.

Наличие коммуникаций

Вносится при необходимости. 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 плановностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий. Корректировка на наличие коммуникаций, определялась согласно данным информационно-аналитического портала «Статриелт»

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральный или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,17	1,11

Корректировка не производилась.

Топография, форма

Вносится при необходимости. В качестве источника для определения размера корректировки использовалась информация в соответствии с данными НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт».

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)



В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета StatExpert на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с искривленными или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20,3%; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,75	0,87	0,81
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,19	1,12
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Топография, форма	Ровный / Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка, %		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%

Расчет весовых коэффициентов

При применении в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж в методиках по оценке объектов недвижимости существуют требования о том, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от степени схожести объекта оценки и объекта-аналога.

Весовые коэффициенты для всех объектов аналогов сравнения выбираются на основании предположения, что чем меньше величина корректировки единиц сравнения для объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к объекту оценки. То есть, чем меньше величина относительной корректировки объекта аналога, тем большее значение весового коэффициента принимается для этого объекта аналога в расчёте итоговой стоимости Объекта оценки.

Весовые коэффициенты для каждого объекта аналога рассчитывались в соответствии с методикой ООО «ТОП-оценка», автор Слепцов С.В. 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;

S₁ – сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ – 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 получается:

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

Формула показывает, что чем больше корректировка, тем меньше ее вес и при увеличении величин корректировок разница в весах снижается.

В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу вводится минимальный параметр 1, который дает возможность определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таким образом, данный метод согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Наиболее точно объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по объектам-аналогам.

В результате произведенных расчетов, величина рыночной стоимости объекта недвижимости - земельный участок, общей площадью 2547 кв. м, кадастровый номер 45:25:110304:10, расположенный по адресу: Российская Федерация, Курганская обл, Курган г, Черёмухово мкр, Октябрьская ул, д. 3 на дату оценки 18.04.2023, составляет с учетом округления:

334 000

(триста тридцать четыре тысячи) рублей 00 коп.*

11.1.2. Определение рыночной стоимости улучшений земельного участка в рамках сравнительного подхода

Исходя из имеющихся в распоряжении оценщика данных, им был выполнен расчет рыночной стоимости улучшения земельного участка (Жилой дом) методом сравнения продаж.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок продажи объектов недвижимости, являющихся аналогами оцениваемого объекта. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Отбор аналогов. В распоряжении Оценщика имеется информация об объектах недвижимости, выставленных на продажу на дату оценки, сопоставимых с объектом оценки, которые могут быть использованы в качестве объектов-аналогов по основным ценообразующим параметрам стоимости для определения стоимости объекта оценки методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

В качестве единицы сравнения принята цена за 1 кв. м. общей площади улучшения земельного участка (Жилой дом).

Для расчётов стоимости объекта оценки были выбраны наиболее подходящие по своим параметрам и со схожими характеристиками с объектом оценки объекты-аналоги. Выбранные объекты-аналоги и объект оценки относятся к одному сегменту рынка и сопоставимы по ценообразующим факторам. Далее представлено описание отобранных Оценщиком объектов аналогов сравнения, наиболее близких к объекту оценки по своим характеристикам выставленных на продажу на открытом рынке.

Анализ достаточности и достоверности информации. Оценщиком выбраны объекты-аналоги, сравнимые по характеристикам с объектом оценки. С использованием найденной информации можно объективно рассчитать рыночную стоимость права собственности объекта оценки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Используя доступные средства и методы, Оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация найдена в независимых открытых источниках и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определения итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Таблица корректировок отобранных объектов-аналогов приведена далее по тексту отчета.

Таблица 24. Сравнительная характеристика объекта оценки (Жилой дом) и аналогов

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Дата предложения	на дату оценки	апр.23	апр.23	мар.23	апр.23
Адрес	Российская Федерация, Курганская обл, Курган г, Черёмухово мкр, Октябрьская ул, д. 3	Курганская область, 37Н- 0824	Курган, микрорайон Черёмухово, Абрикосовая улица	Курган, мкр Черемухово	Курган, микрорайон Осиновка
Местоположение (преобладающий тип локальной застройки; расположение относительно красной линии)	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки
Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Общая площадь жилого дома, кв.м.	218,9	200,0	127,0	64,0	80,0
Передаваемые имущественные права на улучшение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь зем. участка, соток	25,47	15,00	12,60	15,00	10,00
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Год постройки основного здания	2017	н/д	2014	н/д	н/д
Материал стен	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
Коммуникации	электроснабжение: есть; газоснабжение: нет; канализация: есть (септик); водоснабжение: есть; отопление: есть (электр.)	электроснабжение: есть; газоснабжение: есть; канализация: есть (септик); водоснабжение: есть; отопление: есть (газ.)	электроснабжение: есть; газоснабжение: есть; канализация: есть (септик); водоснабжение: есть; отопление: есть (газ.)	электроснабжение: есть; газоснабжение: есть; канализация: есть (септик); водоснабжение: есть; отопление: есть (газ.)	электроснабжение: есть; газоснабжение: есть; канализация: есть (септик); водоснабжение: есть; отопление: есть (газ.)
Состояние фасада/конструктивных элементов здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Тип внутренней отделки помещений (без отделки/ простая/ улучшенная/ "бизнес" или "премиум") / Состояние внутренней отделки (требуется ремонт/ удовлетворительное/ хорошее/ отличное)	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Современный	Под чистовую отделку	Современный
Наличие дополнительных улучшений на участке: бани, гаражи, элементы ландшафта (рекомендуется указывать вид улучшения, материал стен, примерную площадь)	Хоз.постройки, Жилой дом, пл.28,4 кв.м. кад.№45:25:110304:239, 1949 г.п., расп.по адресу: Курганская область, г. Курган, мкр. Черемухово, ул. Октябрьская, д. 3	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Имеются
Наличие неотделимых улучшений	Оценивается без учета неотделимых улучшений	Отсутствуют	Имеются	Отсутствуют	Имеются

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-kurgan-6256572975	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-kurgan-4445066345	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-kurgan-3005957134	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-kurgan-6694491892
Контактный телефон		8 912 062-71-26	+79120622404	8 905 822-93-38	8 919 580-33-98
Стоимость предложения, руб.		5 000 000	3 950 000	2 000 000	3 500 000

Таблица 25. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости (Жилой дом) в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общие корректировки к единому объекту					
Стоимость предложения, руб.		5 000 000	3 950 000	2 000 000	3 500 000
Дата предложения	на дату оценки	апр.23	апр.23	мар.23	апр.23
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		5 000 000	3 950 000	2 000 000	3 500 000
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		5 000 000	3 950 000	2 000 000	3 500 000
Выделение земельного участка					
Расчетная стоимость 1 сотки зем. участка для сравнения, руб.		13 100	13 100	13 100	13 100
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		13 100	13 100	13 100	13 100
Местоположение (преобладающий тип локальной застройки; расположение относительно красной линии)	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		13 100	13 100	13 100	13 100
Площадь зем. участка, соток	25,47	15,00	12,60	15,00	10,00
Корректировка, %		6,56%	8,81%	6,56%	11,87%
Скорректированная ст-ть, руб.		13 959	14 254	13 959	14 655
Топография, форма	Ровный / Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка, %		19,00%	19,00%	19,00%	19,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		16 612	16 963	16 612	17 440
Стоимость земельного участка, руб.		249 174	213 731	249 174	174 398
Стоимость улучшений за вычетом стоимости земельного участка, руб.		4 750 826	3 736 269	1 750 826	3 325 602
Корректировки к жилому дому					
Ст-ть 1 кв.м. жилого дома/коттеджа, руб.		23 754	29 419	27 357	41 570

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения/сделки (торг)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		21 616	26 772	24 895	37 829
Передаваемые имущественные права на улучшение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		21 616	26 772	24 895	37 829
Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		21 616	26 772	24 895	37 829
Общая площадь жилого дома, кв.м.	218,9	200,0	127,0	64,0	80,0
Корректировка, %		-1,27%	-7,39%	-15,92%	-13,23%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		21 343	24 793	20 932	32 823
Материал стен	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		21 343	24 793	20 932	32 823
Наличие дополнительных улучшений на участке: бани, гаражи, элементы ландшафта (рекомендуется указывать вид улучшения, материал стен, примерную площадь)	Хоз.постройки, Жилой дом, пл.28,4 кв.м. кад.№45:25:110304:239, 1949 г.п., расп.по адресу: Курганская область, г. Курган, мкр. Черемухово, ул. Октябрьская, д. 3	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Имеются
Корректировка, %		13,00%	13,00%	13,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		24 117	28 017	23 653	32 823
Коммуникации	электроснабжение: есть; газоснабжение: нет; канализация: есть (септик); водоснабжение: есть; отопление: есть (электр.)	электроснабжение: есть; газоснабжение: есть; канализация: есть (септик); водоснабжение: есть; отопление: есть (газ.)	электроснабжение: есть; газоснабжение: есть; канализация: есть (септик); водоснабжение: есть; отопление: есть (газ.)	электроснабжение: есть; газоснабжение: есть; канализация: есть (септик); водоснабжение: есть; отопление: есть (газ.)	электроснабжение: есть; газоснабжение: есть; канализация: есть (септик); водоснабжение: есть; отопление: есть (газ.)
Корректировка, %		-14,74%	-14,74%	-14,74%	-14,74%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		20 562	23 887	20 166	27 985
Наличие неотделимых улучшений	Оценивается без учета неотделимых улучшений	Отсутствуют	Имеются	Отсутствуют	Имеются
Корректировка, %		0,00%	-3,00%	0,00%	-3,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		20 562	23 170	20 166	27 146
Тип внутренней отделки помещений (без отделки/ простая/ улучшенная/ "бизнес" или "премиум") / Состояние внутренней отделки (требуется ремонт/ удовлетворительное/ хорошее/ отличное)	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Современный	Под чистовую отделку	Современный
Корректировка, руб.		0	-4 570	459	-4 570
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		20 562	18 600	20 625	22 576
Σ корректировки абсолютной		38,01%	66,85%	54,94%	56,81%
Скорректированная цена, руб.		20 562	18 600	20 625	22 576

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Коэффициент соответствия объекту оценки		2,631	1,496	1,820	1,760
Вес объекта-аналога		0,3414	0,1941	0,2362	0,2284
Взвешенные цены		7 020	3 610	4 871	5 156
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	20 656				
Площадь жилого дома/коттеджа, кв.м.	218,9				
Рыночная стоимость жилого дома/коттеджа, руб.	4 521 598				
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	333 657				
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	4 855 255				
Стоимость здания, округленно, руб.	4 522 000				
Стоимость ЗУ, округленно, руб.	334 000				
Итоговая стоимость округленно, руб	4 856 000				

В результате выполненных расчетов, получена величина рыночной стоимости объекта недвижимости (Жилой дом), составляющая с учетом округления:

4 522 000

(четыре миллиона пятьсот двадцать две тысячи) рубля 00 коп.*

(*) НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)»; в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

Обоснование корректировок

При корректировке цен объектов сравнения все поправки производятся от объекта сравнения к объекту оценки, то есть Эксперт как бы «меняет» характеристики аналогов на характеристики объекта оценки и пересчитывает, как при этом меняется стоимость имущества.

Поправки не вносятся, если характеристики объектов-аналогов идентичны характеристикам Объекта оценки или не влияют существенно на стоимость объекта.

Эксперт проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Площадь земельного участка - корректировка на площадь земельного участка. Данная поправка не вносилась во избежание внесения корректировок к общей стоимости Объекта недвижимости, так как Эксперт при вычислении стоимости объекта в последующих расчетах вносил корректировки, относящиеся к улучшениям, поэтому из общей стоимости объектов-аналогов вычиталась стоимость земельных участков.

Права

У всех объектов сравнения при заключении сделки передаются одинаковые права на объект, поэтому корректировка на объем передаваемых прав не применяется.

Условия финансирования сделки

Цены, по которым выставлены объекты аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами, корректировка не применяется.

Условия сделки

Все выбранные объекты аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям продажи. корректировка не применяется.

Выделение земельного участка

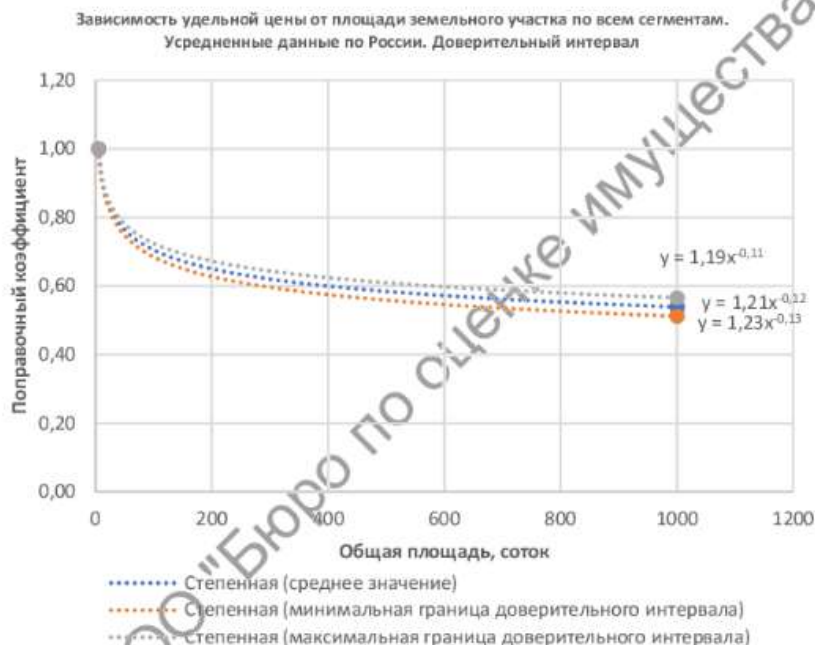
Для расчета стоимости улучшения (Жилой дом) без учета земельного участка, на котором он расположен, необходимо осуществить экстракцию стоимости земельного участка из цен объектов аналогов. Для этого необходимо использовать значение стоимости земельного участка, определенную как наиболее вероятную к объекту оценки и объектам аналогам соответственно и последовательно внести корректировки тех ценообразующих параметров, которые отличаются. В частности к таким параметрам относится площадь земельного участка, расположение конкретного земельного участка в составе коттеджного поселка, передаваемые права на участок, а также иные, уникальные показатели, которые могут быть присущи конкретному земельному участку. Корректировка на наличие коммуникаций на земельном участке объектов аналогов не производится, поскольку в текущий момент оценщиком выделяется стоимость земельного участка в предположении условно-свободного использования. Инженерные коммуникации, при этом, включаются в стоимость улучшений на этом земельном участке и рассчитываются отдельно.

Корректировка на площадь земельного участка объектов-аналогов.

Земельные участки в составе единых объектов недвижимости аналогов имеют разную площадь, поэтому стоимость участка, которая выделяется из стоимости единого объекта недвижимости необходимо скорректировать.

Корректировка рассчитывается по формуле: $-(1 - (1,21^X)) / (1,21^X)$ (площадь объекта-аналога $^{-0,12}$) / $(1,21^X)$ (площадь объекта оценки $^{-0,12}$)).

Для расчета корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости – 2022» под редакцией Лейфера Л.А, «Земельные участки. Часть 2». стр. 125 Рис.15⁹.



Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь зем. участка, соток	25,47	15,00	12,60	15,00	10,00
Корректировка, %		6,56%	8,81%	6,56%	11,87%

Местоположение

Основывается на административно-территориальном делении населенного пункта расположения объекта оценки и объектов аналогов, учитывая удаленность от районного центра, и приближенность к районному центру района, особенности

района расположения и типа окружающей застройки. В рамках данной оценки корректировка на местоположение не производилась.

Топография, форма

Вносится при необходимости. В качестве источника для определения размера корректировки использовалась информация в соответствии с данными НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт».

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)



В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета StatExpert на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вырпелениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,75	0,87	0,81
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,19	1,12
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Топография, форма	Ровный / Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка, %		19,00%	19,00%	19,00%	19,00%

Далее приведены обоснования внесения корректировок в цены объектов аналогов, с выделенной стоимостью земельного участка в своем составе.

Корректировка по условиям торга

Согласно проведенному анализу рынка текущая экономическая ситуация вынуждает собственников делать значительные скидки с изначально запрашиваемых цен. Цены предложения отличаются от цен реальных сделок на рынке жилой недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

На основе данных, предоставленных ведущими риэлтерскими компаниями, цены предложений отличаются от цен реальных сделок на уровне 8-10 % на активных рынках по объектам с достаточно большим количеством предложений и стабильным спросом.

Скидка на торг определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л. А, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021.

12.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 117

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,9%	8,8%	11,0%
2. Дома	9,0%	8,6%	10,0%
3. Таунхаусы	8,5%	7,6%	9,5%
4. Коттеджи	9,1%	7,7%	10,5%

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения/сделки (торг)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%

Назначение объекта

Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по назначению. Корректировка не вносилась.

Корректировка на материал стен

Вносится при необходимости. В качестве источника для определения размера корректировки использовалась информация в соответствии с данными НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт».

на Материал стен, конструкцию индивидуального дома - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 16.01.2023 г.)



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).

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	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.	1,01	1,03	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.д.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные.	0,89	0,95	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.	0,57	0,85	0,70
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.	0,49	0,78	0,63

Корректировка не производилась.

Корректировка на наличие дополнительных построек

Вносится при необходимости. Наличие дополнительных строений (построек) влияет на стоимость объекта. Величина данной поправки рассчитывается на основании соотношения цен жилых домов, на придомовой территории которых расположены типовые хозяйственные постройки (сарай, баня, склад инвентаря и т.д.), к ценам таких же домов, на придомовой территории которых нет хозяйственных построек.

Корректировка на наличие дополнительных строений на участке, определялась согласно данным Справочника оценщика недвижимости (Справочник оценщика недвижимости – 2019. Жилые дома. Под редакцией Лейфера Л.А.).

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 55

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1.Дачи, 2.Дома, 4.Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (сарай, баня, склад инвентаря и т.д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозпостроек	1,13	1,11	1,14

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие дополнительных улучшений на участке: бани, гаражи, элементы ландшафта (рекомендуется указывать вид улучшения, материал стен, примерную площадь)	Хоз.постройки, Жилой дом, пл.28,4 кв.м. кад.№45:25:110304:239, 1949 г.п., расп.по адресу: Курганская область, г. Курган, мкр. Черемухово, ул. Октябрьская, д. 3	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Имеются
Корректировка, %		13,00%	13,00%	13,00%	0,00%

Корректировка на наличие коммуникаций

Анализируя данные Справочника оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л. А, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021, оценщиком было выявлено, что наличие коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, канализация и водопровод) делает дом более привлекательным на рынке, что в свою очередь делает его стоимость более высокой.

Матрица коэффициентов

Таблица 90

Канализация		аналог		
		без канализации	канализация в виде септика	центральная канализация
объект оценки	без канализации	1,00	0,93	0,85
	канализация в виде септика	1,08	1,00	0,92
	центральная канализация	1,17	1,09	1,00

Матрица коэффициентов

Таблица 78

Отопление		аналог				
		без отопления	печное	электрическое	газовое	центральное
объект оценки	без отопления	1,00	0,91	0,86	0,84	0,83
	печное	1,10	1,00	0,94	0,93	0,91
	электрическое	1,17	1,06	1,00	0,98	0,96
	газовое	1,19	1,08	1,02	1,00	0,98
	центральное	1,21	1,10	1,04	1,02	1,00

Матрица коэффициентов

Таблица 85

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог		
		без водоснабжения	автономное водоснабжение	центральное водоснабжение
объект оценки	без водоснабжения	1,00	0,93	0,88
	автономное водоснабжение	1,08	1,00	0,95
	центральное водоснабжение	1,14	1,05	1,00

Таблица 93

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с центральным газоснабжением к цене такого же дома без газоснабжения	1,13	1,12	1,14

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Коммуникации	электроснабжение: есть; газоснабжение: нет; канализация: есть (септик); водоснабжение: есть; отопление: есть (электр.)	электроснабжение: есть; газоснабжение: есть; канализация: есть (септик); водоснабжение: есть; отопление: есть (газ.)	электроснабжение: есть; газоснабжение: есть; канализация: есть (септик); водоснабжение: есть; отопление: есть (газ.)	электроснабжение: есть; газоснабжение: есть; канализация: есть (септик); водоснабжение: есть; отопление: есть (газ.)	электроснабжение: есть; газоснабжение: есть; канализация: есть (септик); водоснабжение: есть; отопление: есть (газ.)

Корректировка, %		-14,74%	-14,74%	-14,74%	-14,74%
------------------	--	---------	---------	---------	---------

Корректировка на состояние внутренней отделки

Для расчета корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости - 2021». Под редакцией Лейфера Л.А. «Жилые дома» Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия по состоянию на март 2021 г.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 70

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	590	-4 789	-5 248	-9 818	-13 628	-21 705
	Требуется капитальный ремонт	-590	0	-5 379	-5 838	-10 407	-14 218	-22 295
	Под чистовую отделку	4 789	5 379	0	-459	-5 029	-8 839	-16 916
	Требуется косметического ремонта	5 248	5 838	459	0	-4 570	-8 381	-16 457
	Современный	9 818	10 407	5 029	4 570	0	-3 811	-11 887
	Комфортный	13 628	14 218	8 839	8 381	3 811	0	-8 076
	Элитный	21 705	22 295	16 916	16 457	11 887	8 076	0

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип внутренней отделки помещений (без отделки/ простая/ улучшенная/ "бизнес" или "премиум") / Состояние внутренней отделки (требуется ремонт/ удовлетворительное/ хорошее/ отличное)	Требуется косметического о ремонта	Требуется косметического о ремонта	Современный	Под чистовую отделку	Современный
Корректировка, руб.		0	-4570	459	-4570

Корректировка на наличие неотделимых улучшений

Вносится при необходимости. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. В качестве источника для определения размера корректировки использовалась информация в соответствии с данными НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт».

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,05	1,03
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,03	1,02

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие неотделимых улучшений	Оценивается без учета неотделимых улучшений	Отсутствуют	Имеются	Отсутствуют	Имеются
Корректировка, %		0,00%	-3,00%	0,00%	-3,00%

Корректировка на площадь

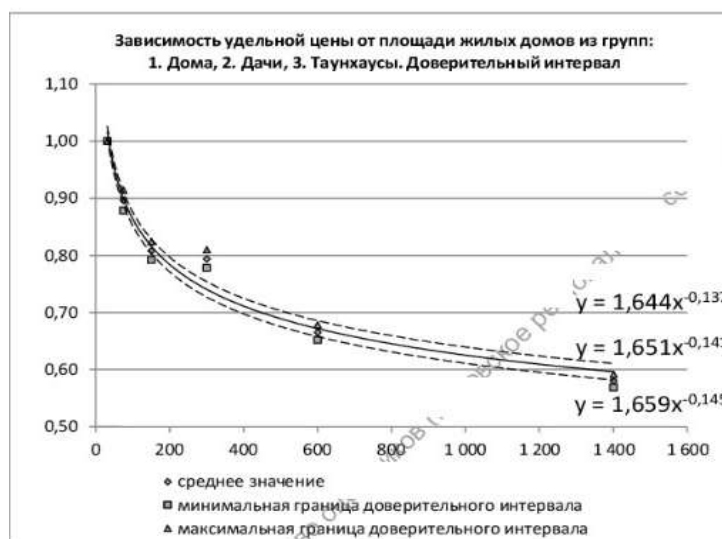
Анализ рынка недвижимости показывает, что при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

Корректировка рассчитывается по формуле: $-1 - (1 - (1,651 \cdot X (\text{площадь объекта оценки})^{-0,141}) / (1,651 \cdot X (\text{площадь объекта-аналога})^{-0,141}))$.

Для расчета корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости - 2021». Под редакцией Лейфера Л.А. «Жилые дома» Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия по состоянию на март 2021 г.

Графики зависимостей

Рис. 22¹⁸

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь жилого дома, кв.м.	218,9	200,0	127,0	64,0	80,0
Корректировка, %		-1,27%	-7,39%	-15,92%	-13,23%

Расчет весовых коэффициентов

При применении в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж в методиках по оценке объектов недвижимости существуют требования о том, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от степени схожести объекта оценки и объекта-аналога.

Весовые коэффициенты для всех объектов аналогов сравнения выбираются на основании предположения, что чем меньше величина корректировки единиц сравнения для объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к объекту оценки. То есть, чем меньше величина относительной корректировки объекта аналога, тем большее значение весового коэффициента принимается для этого объекта аналога в расчёте итоговой стоимости Объекта оценки.

Весовые коэффициенты для каждого объекта аналога рассчитывались в соответствии с методикой ООО «ТОП-оценка», автор Слепцов С.В. 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;

S₁ – сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ – 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 получается:

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

Формула показывает, что чем больше корректировка, тем меньше ее вес и при увеличении величин корректировок разница в весах снижается.

В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу вводится минимальный параметр 1, который дает возможность определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таким образом, данный метод согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Наиболее точно объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по объектам-аналогам.

Таким образом, стоимость единого объекта недвижимости (земельный участок и Жилой дом на нём), рассчитанная сравнительным подходом, методом сравнения продаж, округленно составляет:

4 856 000

(четыре миллиона восемьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей, НДС не облагается

12. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки

В соответствии с пунктом 3 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Не следует применять среднюю арифметическую величину

или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Если в рамках применения какого-либо используемого в целях оценки Объектов оценки подхода оценщиком было использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы между собой с целью определения стоимости Объектов оценки, установленной в результате применения подхода.

Многочисленные методы согласования результатов оценки можно объединить в несколько групп.

1. Прямое экспертное назначение весов. Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

2. Методика А. Шаскольского. Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским. Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

В рамках данного метода используются критерии, которыми описываются те или иные преимущества или недостатки примененного подхода (метода) расчета стоимости с учетом особенностей оценки конкретного объекта. Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя основными критериями

- определяется сумма баллов по каждому подходу, затем общая сумма баллов

- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода в процентах

- расчетные веса подходов округляются;

- проводится согласование результатов расчета.

3. Методика группы оценщиков ООО «РМС-ОЦЕНКА» (Григорьев А.В., Козин П.А., Остапчук А.В.) Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов. Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов. Для этого разработаны специальные анкеты: по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода; каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности; осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

4. Методики, основанные на методе агрегированной иерархии (МАИ) В основе таких методик лежит разработанный американским математиком Т. Саати метод агрегированной иерархии (МАИ). Метод относится к классу критериальных и в настоящее время активно применяется, в том числе и в оценочной деятельности. Для целей согласования используются следующие критерии согласования:

А. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов: размеры, местоположение, доходность и другие.

Б. Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились расчеты.

В. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца.

Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

5. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений. Парные сравнения проводятся в терминах доминирования одного элемента над другим. Эти суждения затем выражаются в целых числах, и для этого используется следующая шкала:

Таблица 26. Шкала отношений для парного сравнения

Важность параметра оценки	Значение
Одинаковая важность	1
Умеренное превосходство	3
Значительное превосходство	5
Явное превосходство	7
Абсолютное превосходство	9

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$W_{ij} = (A_{ij})^{1/n}$, где a_{ij} - важность критерия (индекса)

3. Полученные веса нормируются:

$W_{ij} = W_{ij} / W$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.

5. Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

Для определения весов результатов, полученных различными подходами, используется метод согласования по критериям².

В рамках данного метода используются критерии, которыми описываются те или иные преимущества или недостатки примененного подхода (метода) расчета стоимости с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя основными критериями;

- определяется сумма баллов по каждому подходу, затем общая сумма баллов;

- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода в процентах;

- расчетные веса подходов округляются.

При расчете рыночной стоимости земельного участка и расположенных на нем улучшений, применен только сравнительный подход (обоснованный отказ от применения доходного и затратного подходов приведен в разделе 10.3. настоящего отчета об оценке). Результат, полученный сравнительным подходом, учитываем с весовым коэффициентом равным 1.

² Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса «СЕРЕАН» 15-19 октября 2002 г.

12.1. Согласование результатов о рыночной стоимости объекта оценки

В результате проведенного анализа мы пришли к выводу, что рыночная стоимость оцениваемых объектов НДС не облагается, составляет на дату оценки:

Таблица 27. Согласование результатов оценки

№ п/п	Объект оценки. Адрес	Рыночная стоимость, полученная в каждом из подходов, руб.			Рыночная стоимость, с учетом округления, руб.
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
1	Жилой дом, общей площадью – 218,9 кв. м, кадастровый номер 45:25:110304:737, расположенный по адресу: Российская Федерация, Курганская обл, Курган г, Черёмухово мкр, Октябрьская ул, д. 3.	Не применялся	4 522 000 (четыре миллиона пятьсот двадцать две тысячи) рублей 00 коп.	Не применялся	4 522 000 (четыре миллиона пятьсот двадцать две тысячи) рублей 00 коп. *
2	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, общей площадью 2547 кв. м, кадастровый номер 45:25:110304:10, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл., г. Курган, мкр. Черёмухово, ул. Октябрьская, 3.	Не применялся	334 000 (триста тридцать четыре тысячи) рублей 00 коп.	Не применялся	334 000 (триста тридцать четыре тысячи) рублей 00 коп. **
Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.					4 856 000 (четыре миллиона восемьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

(*) НДС не облагается согласно п. п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)», в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

(**) в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

12.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

13. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися в его распоряжении данными:

- оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», общими федеральными стандартами оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI) и специальными стандартами оценки (ФСО № 7);
- также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является;
- обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют;
- факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничений, и являются профессиональными суждениями, мнениями и выводами оценщика;
- содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими документами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки;
- оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков, профессиональная ответственность застрахована;

- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику.

С уважением,

оценщик ООО «Бюро по оценке имущества»



Ямбулатов А.А.

14. Основные термины, сокращения, условные обозначения, единицы

Все сокращения слов и словосочетаний на русском языке, условные обозначения, символы и единицы использованы в соответствии с ГОСТ Р 7.0.60-2020. Национальный стандарт Российской Федерации. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Издания. Основные виды. Термины и определения (утв. приказом Росстандарта от 18.09.2020 № 655-ст)

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

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

Рыночная стоимость основана на предположках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

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

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

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

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

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

Ликвидность - характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимые короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между "истинной стоимостью" жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Недвижимое имущество (недвижимость, объекты недвижимости) – земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, здания и сооружения.

Оценка – наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

Оценщик (субъект оценочной деятельности) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которое заключило договор об оценке с Оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Оценочная организация – юридическое лицо, соответствующее условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ», и с которым оценщик заключил трудовой договор.

Пользователь Отчета об оценке – любое лицо, имеющее заинтересованность в результатах оценки.

Обременение – ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.). В оценке обременение, как правило, исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора (покупателя).

15. Список информационных источников

Нормативные документы

- Конституция РФ
 - Гражданский Кодекс РФ часть I, II
 - Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).
 - Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»:
 - федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)";
 - федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)";
 - федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)";
 - федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)";
 - федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)";
 - федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)".
 - Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)".
 - Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
 - Стандарты и Правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД».
- Методическая литература
- Лейфер, Лев Методы и модели оценки недвижимости / Лев Лейфер. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2015.- 104 с.
 - Литовченко, В. А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости / В. А. Литовченко, В. И. Наназашвили. - М.: Высшая школа, 2018. - 432 с.
 - Литовченко, В. А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости. Справочное пособие / В. А. Литовченко. - М.: Высшая школа, 2016. - 157 с.
 - Лепихина О. Ю., Киселёв В. А. Кадастровая оценка земель жилой застройки малых и средних городов / Ольга Юрьевна Лепихина und Владимир Алексеевич Киселёв. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2014. - 144 с.
 - Горемыкин В. А. Современный земельный рынок России. М.: Дашков и К, 2011 г.
 - Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО Лтд., Москва, 1995 г.
 - Харрисон Г.С., «Оценка недвижимости», Москва 1994г.
 - Тарасевич Е.И., «Оценка недвижимости», Издательство СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997 г.
 - Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
 - Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИН-ФРА-М., 1997 г.
 - С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997 г.
 - Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. Питер, С.-П., 2000 г.
 - Скотт М.К. Факторы стоимости. Олимп-бизнес.2000 г.
 - Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп.М.2009 г.
 - Каминский, А. В. Анализ практики оценки недвижимости / А.В. Каминский, Ю.И. Страхов, Е.М. Трейгер. - М.: РИО МАОК, 2018. - 238 с.

Копии представленных оценщику документов

Выписка из ЕГРН от 10.04.2023г. № КУВИ-001/2023-84100011;

Задание на оценку рыночной стоимости;

Акт приема-передачи исходных данных от 12.04.2023;

Письмо от 12.04.2023 №078-32-23/937;

Выписка из ЕГРН от 10.04.2023г. № КУВИ-001/2023-84098032;

Приложение 1. Исходные данные, используемые в расчетах
Копии страниц выбранных аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка, используемые в рамках
Сравнительного подхода.

Аналог №1: <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-6604815343>

Земли поселений, 12.2 соток на продажу — город Курган : Domofond.ru

250 000 Р

Земли поселений, 12 соток

Курган, микрорайон Черёмухово, Полевая улица, Курган,
Курганская область



В избранное



Получать похожие объявления



Связаться с владельцем

8 982 691-13-69

Земли поселений, 12 соток

Электричество и газовая труба по фасаду

Информация о предложении

Тип: Участок

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 12 соток

Цена: 250 000 Р

Цена за сотку: 20 492 Р

Тип объекта: Земли поселений

Дата публикации объявления: 27/3/2023

Дата обновления объявления: 27/3/2023

Номер в каталоге: 6604815343

Расположение

Курган, микрорайон Черёмухово, Полевая улица, Курган, Курганская область



Это предложение



Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-6604815343>

1/2

Аналог №2: <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-168972291>

Земли поселений, 8 соток на продажу — город Курган : Domofond.ru

160 000 Р

Земли поселений, 8 соток

Курган, Петровская улица, Курган, Курганская область



В избранное



Получать похожие объявления



Связаться с владельцем

8 912 520-09-18

Земли поселений, 8 соток

Земельный участок вторая улица от центральной. Все вопросы по телефону.

Информация о предложении

Тип: Участок

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 8 соток

Цена: 160 000 Р

Цена за сотку: 20 000 Р

Тип объекта: Земли поселений

Дата публикации объявления: 30/8/2016

Дата обновления объявления: 3/4/2023

Номер в каталоге: 168972291

Расположение

Курган, Петровская улица, Курган, Курганская область



Это предложение



Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-168972291>

1/2

Аналог №3: <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-3406219420>

Земли поселений, 12 соток на продажу — город Курган : Domofond.ru

200 000 Р

Земли поселений, 12 соток

Курган, микрорайон Черёмухово, Зелёный переулок, Курган,
Курганская область



В избранное



Получать похожие объявления



Связаться с владельцем

8 983 112-89-57

Земли поселений, 12 соток

ПРОДАМ!!!! СОБСТВЕННИКИ! Участок под ИЖС, находится в не затопляемой зоне, есть возможность провести газ и электричество. Реальному покупателю СКИДКА!!!! документы готовы

Информация о предложении

Тип: Участок

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 12 соток

Цена: 200 000 Р

Цена за сотку: 16 667 Р

Тип объекта: Земли поселений

Дата публикации объявления: 10/4/2021

Дата обновления объявления: 11/4/2023

Номер в каталоге: 3406219420

Расположение

Курган, микрорайон Черёмухово, Зелёный переулок, Курган, Курганская область



Это предложение



Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-3406219420>

1/2

Аналог №4: <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-6639373076>

Земли поселений, 12 соток на продажу — город Курган : Domofond.ru

200 000 Р

Земли поселений, 12 соток
Курган, Армейская улица, Курган, Курганская область

★ В избранное
🔔 Получать похожие объявления



Связаться с владельцем 8 909 179-56-17

Земли поселений, 12 соток

12 соток, ИЖС, собственник, у церкви. Рядом остановка.

Информация о предложении

Тип: Участок
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 12 соток
Цена: 200 000 Р
Цена за сотку: 16 667 Р
Тип объекта: Земли поселений
Дата публикации объявления: 2/4/2023
Дата обновления объявления: 2/4/2023
Номер в каталоге: 6639373076
Расположение

Курган, Армейская улица, Курган, Курганская область

● Это предложение ● Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-6639373076>

1/2

Копии страниц выбранных аналогов для расчета рыночной стоимости улучшений земельного участка (Жилой дом), используемые в рамках Сравнительного подхода

Аналог №1: <https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-kurgan-6256572975>

Коттедж на продажу — город Курган : Domofond.ru

5 000 000 Р

Коттедж, 1500 / 200 м²
Курганская область, 37Н-0824, Курган, Курганская область.

★ В избранное
🔔 Получать похожие объявления



Связаться с владельцем 8 912 062-71-26

Коттедж, 1500 / 200 м²

Продается 2х этажный дом. Материал стен брус, утеплен. Полностью благоустроенный: отопление от настенного газового котла, вода из скважины, септик на 10 куб.м. Планировка 1го этажа, включает гостиную, спальню, большую кухню, санузел, коридор. Сделан ремонт: натяжные потолки, пластиковые окна, стены готовы под обои на ваш вкус. Отдельно пристроена веранда. 2й этаж утеплен, в черновой отделке. Там можно еще выделить 3 комнаты с балконом и санузел. Остановка около дома, до Метрополиса 10 мин ходьбы. Заинтересовало предложение, звоните!

Информация о предложении

Тип: Дом

Этажность: 3

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 1500 / 200 м²

Цена: 5 000 000 Р

Цена за м²: 25 000 Р

Материал здания: Брус

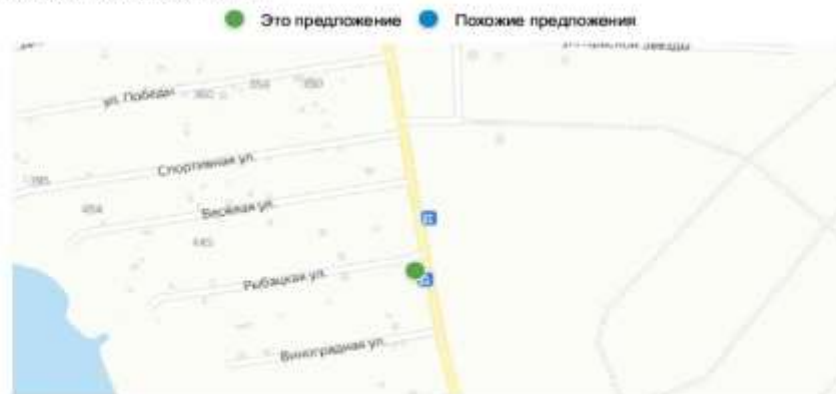
Тип объекта: Коттедж

Дата публикации объявления: 18/1/2023

Дата окончания объявления: 18/4/2023

Номер в каталоге: 6256572975

Курганская область, 37Н-0824, Курган, Курганская область



<https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-kurgan-6256572975>

1/2

Аналог №2: <https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-kurgan-4445066345>

Дом на продажу — город Курган : Domofond.ru

3 950 000 Р

Дом, 1260 / 127 м²

Курган, микрорайон Черёмухово, Абрикосовая улица, Курган,
Курганская область

☆ В избранное

🔔 Получать похожие объявления



Связаться с владельцем

+79120622404

Дом, 1260 / 127 м²

Продаю благоустроенный дом 2014 года постройки из оцилиндрованного бревна диаметром 23-25 см. Дом построен с соблюдением принципов экологичности. На 1 этаже просторная гостиная, совмещенный санузел, коридор, кухня, туалет – плитка, теплый пол. На 2 этаже 3 комнаты + санузел. Установлены стеклопакеты, отопление обеспечивает универсальный газовый котел, водоснабжение центральное. Остается кухонный гарнитур, газовая плита Gefest. Развитая инфраструктура, в шаговой доступности магазин, остановка.

Информация о предложении

Тип: Дом

Этажности: 2

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 1260 / 127 м²

Цена: 3 950 000 Р

Цена за м²: 31 102 Р

Материал здания: Бревно

Тип объекта: Дом

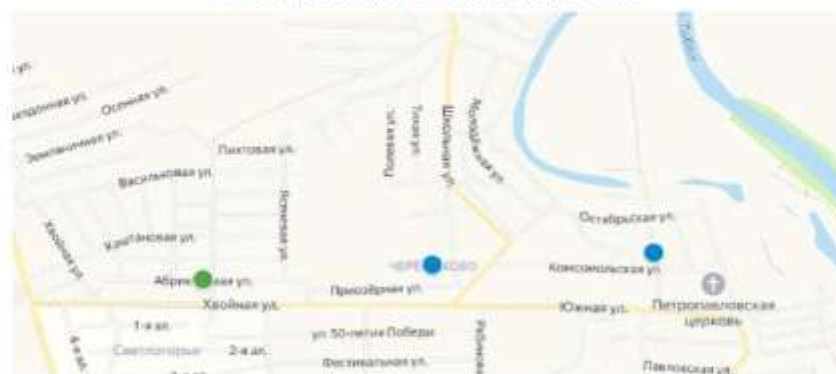
Дата публикации объявления: 21/12/2021

Дата окончания публикации: 17/4/2023

Номер в каталоге: 4445066345

Курган, микрорайон Черёмухово, Абрикосовая улица, Курган, Курганская область

● Это предложение ● Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-kurgan-4445066345>

1/2

Аналог №3: <https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-kurgan-3005957134>

Дом на продажу — город Курган : Domofond.ru

2 000 000 Р

Дом, 1500 / 64 м²

Курган, Курган, Курганская область



В избранное



Получать похожие объявления



Связаться с владельцем

8 905 822-93-38

Дом, 1500 / 64 м²

Продаётся брусовой дом на участке 15 соток. Расположен в мкр Черемухово. Экологически чистый район, полное отсутствие городской суеты. Земля очень плодородная. В доме электричество, газовое отопление, скважина, септик. Закуплен гипсокартон для внутренней отделки. Дом пригоден для проживания. Отличная возможность для реализации своих творческих мыслей. Технические предусмотрено обустройство 2 этажа. Документы готовы. Небольшой торг. Собственник. Рассмотрю варианты обмена, на квартиру, машину. Цена на обмен 2300000

Информация о предложении

Тип: Дом

Этажность: 1

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 1500 / 64 м²

Цена: 2 300 000 Р

Цена за м²: 35 938 Р

Материал здания: Брус

Тип объекта: Дом

Дата публикации объявления: 14/11/2020

Дата обновления объявления: 17/4/2023

Номер в каталоге: 3005957134

Курган, Курган, Курганская область

● Это предложение ● Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-kurgan-3005957134>

1/2

Аналог №4: <https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-kurgan-6694491892>

Дом на продажу — город Курган : Domofond.ru

3 500 000 Р

Дом, 1000 / 80 м²

Курган, микрорайон Осиновка, Курган, Курганская область

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления



Связаться с владельцем

8 919 580-33-98

Дом, 1000 / 80 м²

Продаю брусовой дом 2005 года постройки, общая площадь — 80 кв.м, 1 этаж - кухня=12 кв.м, комната=16 кв.м, санузел, 2 этаж - 2 жилые отапливаемые комнаты=12+14 кв.м. Стеклопакеты, дом очень теплый и сухой. Скважина, септик-8 куб.м, в доме: газ, эл-во, вода, канализация, душевая кабина, отопление-газовый котел. Домофон при входе у калитки, система видеонаблюдения за всем участком. При продаже в доме остается мебель и бытовая техника.

Земельный участок 10 соток в собственности, огорожен мет.профлистом. Имеется баня, хозблок, три теплицы. Плодоносящий сад: яблони, вишня, смородина, ягодники. Территория города Кургана. Городская прописка. Регулярно 2 рейсовых автобуса. Хорошая асфальтированная дорога. Близко остановка автобуса. Дороги и улицы зимой чистятся. Близко пляж на р.Тобол. Чистая продажа.

Информация о предложении

Тип: Дом

Этажность: 2

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 1000 / 80 м²

Цена: 3 500 000 Р

Цена за м²: 43 750 Р

Материал здания: Брус

Тип объекта: Дом

Дата публикации объявления: 12/4/2023

Дополнительные условия

Дата основания объявления: 12/4/2023

Номер в каталоге: 6694491892

Мультимедиа: Wi-Fi, Кабельное / цифровое ТВ

Расположение

Курган, микрорайон Осиновка, Курган, Курганская область

● Это предложение ● Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-kurgan-6694491892>

1/2

Приложение 2. Копии документов, представленных Заказчиком



Восстановительная терапия "Эксперт" в Волгоградской области

Согласие о сотрудничестве с органами внутренних дел

The authors declare no conflict of interest.

[illegible]


 National Society for Human Rights
 1100 17th Street, NW
 Washington, DC 20036
 Tel: 202/462-4000
 Fax: 202/462-4001
 E-mail: nsfhr@nsfhr.org

[illegible]

Chapter 2

2000

[illegible][illegible]

Year	Number of cases	Percentage of cases
1990	10	10.0
1991	15	15.0
1992	20	20.0
1993	25	25.0
1994	30	30.0
1995	35	35.0
1996	40	40.0
1997	45	45.0
1998	50	50.0
1999	55	55.0
2000	60	60.0
2001	65	65.0
2002	70	70.0
2003	75	75.0
2004	80	80.0
2005	85	85.0
2006	90	90.0
2007	95	95.0
2008	100	100.0
2009	105	105.0
2010	110	110.0
2011	115	115.0
2012	120	120.0
2013	125	125.0
2014	130	130.0
2015	135	135.0
2016	140	140.0
2017	145	145.0
2018	150	150.0
2019	155	155.0
2020	160	160.0
2021	165	165.0
2022	170	170.0
2023	175	175.0
2024	180	180.0
2025	185	185.0
2026	190	190.0
2027	195	195.0
2028	200	200.0
2029	205	205.0
2030	210	210.0
2031	215	215.0
2032	220	220.0
2033	225	225.0
2034	230	230.0
2035	235	235.0
2036	240	240.0
2037	245	245.0
2038	250	250.0
2039	255	255.0
2040	260	260.0
2041	265	265.0
2042	270	270.0
2043	275	275.0
2044	280	280.0
2045	285	285.0
2046	290	290.0
2047	295	295.0
2048	300	300.0
2049	305	305.0
2050	310	310.0
2051	315	315.0
2052	320	320.0
2053	325	325.0
2054	330	330.0
2055	335	335.0
2056	340	340.0
2057	345	345.0
2058	350	350.0
2059	355	355.0
2060	360	360.0
2061	365	365.0
2062	370	370.0
2063	375	375.0
2064	380	380.0
2065	385	385.0
2066	390	390.0
2067	395	395.0
2068	400	400.0
2069	405	405.0
2070	410	410.0
2071	415	415.0
2072	420	420.0
2073	425	425.0
2074	430	430.0
2075	435	435.0
2076	440	440.0
2077	445	445.0
2078	450	450.0
2079	455	455.0
2080	460	460.0
2081	465	465.0
2082	470	470.0
2083	475	475.0
2084	480	480.0
2085	485	485.0
2086	490	490.0
2087	495	495.0
2088	500	500.0
2089	505	505.0
2090	510	510.0
2091	515	515.0
2092	520	520.0
2093	525	525.0
2094	530	530.0
2095	535	535.0
2096	540	540.0
2097	545	545.0
2098	550	550.0
2099	555	555.0
2100	560	560.0

Proposition 2 (Jensen & Jensen)

Выражаю благодарность профессору кафедры философии и социологии
(Секция философии) за помощь и поддержку.

Journal of Management Education 33(1)

[illegible]


 2015年11月第1版
 2015年11月第1次印刷
 定价：38.00元
 ISBN 978-7-309-11111-1
 9 78730911 111111 >

[illegible]

January 6

[illegible]


 Department of Health and Human Services
 1000 Pennsylvania Avenue, NW
 Washington, DC 20492-4635
 Telephone: (202) 201-4500
 TDD: (202) 201-4500
 Fax: (202) 201-4500

Year	Number of cases	Percentage of cases
1990	10	10.0
1991	15	15.0
1992	20	20.0
1993	25	25.0
1994	30	30.0
1995	35	35.0
1996	40	40.0
1997	45	45.0
1998	50	50.0
1999	55	55.0
2000	60	60.0
2001	65	65.0
2002	70	70.0
2003	75	75.0
2004	80	80.0
2005	85	85.0
2006	90	90.0
2007	95	95.0
2008	100	100.0
2009	105	105.0
2010	110	110.0
2011	115	115.0
2012	120	120.0
2013	125	125.0
2014	130	130.0
2015	135	135.0
2016	140	140.0
2017	145	145.0
2018	150	150.0
2019	155	155.0
2020	160	160.0
2021	165	165.0
2022	170	170.0
2023	175	175.0
2024	180	180.0
2025	185	185.0
2026	190	190.0
2027	195	195.0
2028	200	200.0
2029	205	205.0
2030	210	210.0
2031	215	215.0
2032	220	220.0
2033	225	225.0
2034	230	230.0
2035	235	235.0
2036	240	240.0
2037	245	245.0
2038	250	250.0
2039	255	255.0
2040	260	260.0
2041	265	265.0
2042	270	270.0
2043	275	275.0
2044	280	280.0
2045	285	285.0
2046	290	290.0
2047	295	295.0
2048	300	300.0
2049	305	305.0
2050	310	310.0
2051	315	315.0
2052	320	320.0
2053	325	325.0
2054	330	330.0
2055	335	335.0
2056	340	340.0
2057	345	345.0
2058	350	350.0
2059	355	355.0
2060	360	360.0
2061	365	365.0
2062	370	370.0
2063	375	375.0
2064	380	380.0
2065	385	385.0
2066	390	390.0
2067	395	395.0
2068	400	400.0
2069	405	405.0
2070	410	410.0
2071	415	415.0
2072	420	420.0
2073	425	425.0
2074	430	430.0
2075	435	435.0
2076	440	440.0
2077	445	445.0
2078	450	450.0
2079	455	455.0
2080	460	460.0
2081	465	465.0
2082	470	470.0
2083	475	475.0
2084	480	480.0
2085	485	485.0
2086	490	490.0
2087	495	495.0
2088	500	500.0
2089	505	505.0
2090	510	510.0
2091	515	515.0
2092	520	520.0
2093	525	525.0
2094	530	530.0
2095	535	535.0
2096	540	540.0
2097	545	545.0
2098	550	550.0
2099	555	555.0
2100	560	560.0

[illegible][illegible][illegible]

№	Итого по 2-му разделу	Итого по разделу 3	Итого по разделу 4	Итого по разделу 5
1	10	10	10	10
2	10	10	10	10
3	10	10	10	10
4	10	10	10	10
5	10	10	10	10
6	10	10	10	10
7	10	10	10	10
8	10	10	10	10
9	10	10	10	10
10	10	10	10	10
11	10	10	10	10
12	10	10	10	10
13	10	10	10	10
14	10	10	10	10
15	10	10	10	10
16	10	10	10	10
17	10	10	10	10
18	10	10	10	10
19	10	10	10	10
20	10	10	10	10
21	10	10	10	10
22	10	10	10	10
23	10	10	10	10
24	10	10	10	10
25	10	10	10	10
26	10	10	10	10
27	10	10	10	10
28	10	10	10	10
29	10	10	10	10
30	10	10	10	10
31	10	10	10	10
32	10	10	10	10
33	10	10	10	10
34	10	10	10	10
35	10	10	10	10
36	10	10	10	10
37	10	10	10	10
38	10	10	10	10
39	10	10	10	10
40	10	10	10	10
41	10	10	10	10
42	10	10	10	10
43	10	10	10	10
44	10	10	10	10
45	10	10	10	10
46	10	10	10	10
47	10	10	10	10
48	10	10	10	10
49	10	10	10	10
50	10	10	10	10
51	10	10	10	10
52	10	10	10	10
53	10	10	10	10
54	10	10	10	10
55	10	10	10	10
56	10	10	10	10
57	10	10	10	10
58	10	10	10	10
59	10	10	10	10
60	10	10	10	10
61	10	10	10	10
62	10	10	10	10
63	10	10	10	10
64	10	10	10	10
65	10	10	10	10
66	10	10	10	10
67	10	10	10	10
68	10	10	10	10
69	10	10	10	10
70	10	10	10	10
71	10	10	10	10
72	10	10	10	10
73	10	10	10	10
74	10	10	10	10
75	10	10	10	10
76	10	10	10	10
77	10	10	10	10
78	10	10	10	10
79	10	10	10	10
80	10	10	10	10
81	10	10	10	10
82	10	10	10	10
83	10	10	10	10
84	10	10	10	10
85	10	10	10	10
86	10	10	10	10
87	10	10	10	10
88	10	10	10	10
89	10	10	10	10
90	10	10	10	10
91	10	10	10	10
92	10	10	10	10
93	10	10	10	10
94	10	10	10	10
95	10	10	10	10
96	10	10	10	10
97	10	10	10	10
98	10	10	10	10
99				

[illegible][illegible][illegible]

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

[illegible][illegible][illegible]

姓名	王明	性别	男	出生日期	1990-01-01
身份证号	310101199001010001				
联系电话	13801234567				
电子邮箱	wangming@example.com				
职业	软件工程师				
住址	上海市浦东新区张江路1000号				
工作单位	上海某某科技有限公司				
紧急联系人	李强 13901234567				

[illegible][illegible][illegible][illegible]





- в факте несвоевременной уплаты страховых взносов;

3. Прочие условия Договора, не затрагивающие настоящего соглашения, остаются неизменными;

4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования, вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до окончания срока действия Договора;

5. Настоящее Соглашение подписано в 2 (два) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр хранится у Страхователя, второй экземпляр - у Страховщика;

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»
Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3.
Лейблинг Банка России СИ № 0001 от 30 июля 2018 г.
Банковские реквизиты:
ИНН: 7707257853, ОГРН: 5097900001,
ОГРН: 1027735046039
Расчетный счет: 40701810201730903433
в ПАО БАНК «СБ ОТКРЫТЫЙ»
Корр. счет: 301018103000030302955, БИК: 044525565

Начальник управления страховых операций филиала Департамента страхования специального риска Дирекции корпоративного директосека (Директорский №333-Д от 04.02.2020 г.)

(Морозов А.А.)



СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «Бюро по оценке имущества»
Адрес местонахождения: Российская Федерация, 415008, г. Саратов, 3-я Коммунальная проезд, д.17
Адрес для корреспонденции: Российская Федерация, 410017, г. Саратов, ул. Новоузенская, д. 40/52.
Банковские реквизиты:
ИНН: 6454260278, ОГРН: 5096464022243
Расчетный счет: 40702010660030302460 в ПАО БАНК «СБ ОТКРЫТЫЙ»
Корр. счет: 301018103000000000607, БИК: 043821607

Генеральный директор

(Морозов С.А.)



Дополнительное соглашение № 1 к ДОГОВОРУ № 423/134/982 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА от «13» января 2023 г.

г. Москва

«24» января 2023 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Начальника Управления страхования специального риска Департамента страхования специального риска Дирекции корпоративного директосека Морозова Андрея Александровича, действующего на основании Доверенности №333-Д от 07.02.2020 г., с одной стороны, и ООО «Бюро по оценке имущества», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Морозова Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее по тексту - Соглашение) к ДОГОВОРУ № 423/134/982 (о страховании ответственности оценщика от «13» января 2023 г. (далее по тексту - Договор)) в нижеследующем:

1. По соглашению Сторон вносятся в Договор следующие изменения:
1.1. Раздел Договора «СТРАХОВАЯ СУММА» изложить в следующей редакции:

«1. СТРАХОВАЯ СУММА»

1.1. Для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	501 000 000,00 руб.
1.2. При ущербе имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности по всем страховым случаям:	501 000 000,00 руб.
1.3. При ущербе, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения оценщиком, заключившим со Страховщиком трудовой договор, работ по оценке:	501 000 000,00 руб.
1.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 1.1, 1.2, 1.3 настоящего Соглашения:	501 000 000,00 руб.
1.5. Общая страховая сумма по Договору страхования по всем страховым случаям в течение срока действия договора составляет 501 000 000,00 (Пятьсот один миллион) рублей.	

1.2. Раздел Договора «СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ» изложить в следующей редакции:
120 240,00 (Сто двадцать тысяч, двести сорок и 00/100) руб.

1.3. Раздел Договора «ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ» изложить в следующей редакции:

«1.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Платеж), подлежит уплате:
в рассрочку, согласно следующему графику платежей:
- первый платеж в размере 18 060,00 (Восемнадцать тысяч, шестьсот и 00/100) руб. за часть срока страхования с «01» февраля 2023 г. по «30» апреля 2023 г. подлежит уплате до «01» февраля 2023 г.

- второй платеж в размере 12 000,00 (Двадцать тысяч и 00/100) руб. за часть срока страхования с «01» мая 2023 г. по «30» июля 2023 г. подлежит уплате до «01» мая 2023 г.
- третий платеж в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч, ноль и 00/100) руб. за часть срока страхования с «01» августа 2023 г. по «30» октября 2023 г. подлежит уплате до «01» августа 2023 г.
- четвертый платеж в размере 60 000,00 (Шестьдесят тысяч, ноль и 00/100) руб. за часть срока страхования с «01» ноября 2023 г. по «30» января 2024 г. подлежит уплате до «01» ноября 2023 г.

Страховщик информирует страхователя:

- о факте зачисления уплаты страховой премии

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 423/134/982 от «13» января 2023 г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОР НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва

«13» января 2023 г.

Настоящий полис выдан в соответствии с тем, что указано в Акте Страхователя и Страховщика, являющийся договором страхования, составленным в соответствии с законодательством Российской Федерации, заключенным в соответствии с условиями Договора страхования, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, и является неотъемлемой частью Договора страхования, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, и действует до окончания срока действия Договора страхования, указанного в п. 1.1 настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК:	ПАО СК «Росгосстрах», ИНН: 7707257853, ОГРН: 5097900001 Адрес: Россия, 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3 Расчетный счет: 40701810201730903433 в ПАО БАНК «СБ ОТКРЫТЫЙ» Корр. счет: 301018103000030302955, БИК: 044525565
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Бюро по оценке имущества», ИНН: 6454260278 Адрес: Российская Федерация, 415008, г. Саратов, 3-я Коммунальная проезд, д.17
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объект страхования является имущественными интересами Страхователя, состоящими из риска ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие нарушения требований законодательства Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности по всем страховым случаям, указанным в п. 1.1, 1.2, 1.3 настоящего Соглашения.
СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ:	Страховой случай является наступлением события, в результате которого Страхователь понес или понесет ущерб, составляющий сумму, подлежащую возмещению Страховщиком, в соответствии с условиями Договора страхования, указанного в п. 1.1 настоящего Договора.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 01 июля 2023 года по 30 января 2024 года
СТРАХОВАЯ СУММА:	501 000 000,00 (Пятьсот один миллион) рублей
ОЦЕНКА:	Не производится
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	120 240,00 (Сто двадцать тысяч, двести сорок и 00/100) руб.

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»
(Морозов А.А.)

СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «Бюро по оценке имущества»
(Морозов С.А.)

Приложение 4 Фотографии оцениваемого объекта

Источник: данные визуального осмотра

Прил.территория



Прил.территория



Прил.территория



Прил.территория



Прил.территория



Прил.территория



Прил.территория



Номер



Номер



Участок



Участок



Участок



Участок



Участок



Участок



Участок



Участок



Участок



Фасад



Фасад



Фасад



Внутр. помещения объекта оценки



Внутр. помещения объекта оценки



Внутр. помещения объекта оценки



Внутр. помещения объекта оценки



Внутр. помещения объекта оценки



Внутр. помещения объекта оценки



Внутр. помещения объекта оценки



Внутр. помещения объекта оценки



Внутр. помещения объекта оценки



Внутр. помещения объекта оценки



Внутр. помещения объекта оценки



Внутр. помещения объекта оценки



Внутр. помещения объекта оценки



Внутр. помещения объекта оценки



Внутр. помещения объекта оценки



Внутр. помещения объекта оценки



Внутр. помещения объекта оценки



Внутр. помещения объекта оценки



Внутр. помещения объекта оценки



Внутр. помещения объекта оценки



Внутр. помещения объекта оценки



РЕГИОНЫ РАБОТЫ БЮРО



ООО «Бюро по оценке имущества» оказывает услуги по оценке движимого, недвижимого имущества, акций, облигаций, нематериальных активов, прав требований с 15 июля 2008 года. За время работы ООО «Бюро по оценке имущества» накопило значительный опыт оказания услуг по оценке как для крупных государственных и коммерческих компаний, так и для физических лиц.

Адрес местонахождения: 410017 г. Саратов, ул. Новоузенская, д. 46/52
ОГРН: 1086454002249, ИНН/КПП: 6454090278 / 645401001,
Контактный телефон: 8 (8452)49-16-69; 8 (8452) 90-44-48
Электронная почта: info@ocenka.vip