



Общество с ограниченной ответственностью



БЮРО ПО ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 651/03

Дата составления отчета: 28.03.2024

Объекты оценки:

Жилой дом, общей площадью 570,6 кв.м., кадастровый номер 70:14:0108001:1242, расположенная по адресу: обл. Томская р-н. Томский д. Кисловка ул. Советская, 47
Земельный участок, общей площадью 1110 кв.м., кадастровый номер 70:14:0108001:113, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Томская р-н. Томский д. Кисловка ул. Советская, 47.

Цель оценки:

Оценка рыночной стоимости имущества для утверждения условий торгов, в т.ч. начальной продажной цены имущества Должника, являющегося обеспечением по кредитам Банка

Собственник (и) объектов оценки:

Литвиненко Александр Борисович

Заказчик оценки:

Акционерное общество «Российский сельскохозяйственный банк» (АО «Россельхозбанк»)

Дата определения стоимости
объекта оценки:

28.03.2024

Исполнитель:

ООО «Бюро по оценке имущества»

Адрес: 410017 г. Саратов,
ул. Новоузенская, д.46/52
тел.: 8 (8452) 90-44-48.

Саратов, 2024 г.

Сопроводительное письмо
к отчету № 651/03 от 28.03.2024

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

Уважаемая Ирина Владимировна!

В соответствии с Договором № 32312741471 от 12.10.2023, специалистом ООО «Бюро по оценке имущества» были проведены работы по определению рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: обл. Томская р-н. Томский д. Кисловка ул. Советская, 47.

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 28.03.2024, составляет округленно:

Таблица 1 Рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта. Адрес.	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом, общей площадью – 570,6 кв.м., кадастровый номер 70:14:0108001:1242, расположенная по адресу: обл. Томская р-н. Томский д. Кисловка ул. Советская, 47.	13 660 000 (Тринадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 коп. *
2	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, общей площадью 1110 кв.м., кадастровый номер 70:14:0108001:113, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Томская р-н. Томский д. Кисловка ул. Советская, 47.	970 000 (Девятьсот семьдесят тысяч) рублей 00 коп. **
Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.		14 630 000 (Четырнадцать миллионов шестьсот тридцать тысяч) рублей 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

(*) в соответствии с 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

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 «Русское общество оценщиков» (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, 49-16-69, 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	3
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	4
2.3. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	4
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	5
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.	7
5.3. Анализ местоположения объектов оценки	10
5.4. Другие сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	11
6. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	11
7. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	12
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости	12
8. Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки.	15
8.1. Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости.	15
8.2. Обзор рынка жилой недвижимости	16
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже недвижимости в районах, приближенных к местонахождению объектов оценки.	17
8.4. Основные выводы по разделу анализ рынка объектов оценки.	19
9. Анализ ликвидности объектов оценки	19
10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	20
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	20
10.2. Описание подходов и методов оценки	20
10.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	21
11. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты	22
11.1. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом	22
11.1.1. Определение стоимости земельного участка	23
11.1.2. Определение рыночной стоимости улучшений земельного участка в рамках сравнительного подхода	28
12. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки	33
12.1. Согласование результатов о рыночной стоимости объекта оценки	34
12.2. Ограничения и пределы применения полученного результата	34
13. Декларация качества (заявление о соответствии)	35
14. Основные термины, сокращения, условные обозначения, единицы	35
15. Список информационных источников	37
Приложение 1. Исходные данные, используемые в расчетах	39
Приложение 2. Копии документов, представленных Заказчиком	47
Приложение 3. Данные об исполнителе	75
Приложение 4. Фотоматериалы	78

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	651/03
Дата составления отчета об оценке	28.03.2024
Основание для проведения оценки:	Оценка проведена в соответствии с Договором № 32312741471 от 12.10.2023 на проведение оценки
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Оценка рыночной стоимости имущества для утверждения условий торгов, в т.ч. начальной продажной цены имущества Должника, являющегося обеспечением по кредитам Банка

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 – 570,6 кв.м., кадастровый номер 70:14:0108001:1242, расположенная по адресу: обл. Томская р-н. Томский д. Кисловка ул. Советская, 47.	Жилой дом	По прямому назначению
2	Земельный участок, общей площадью 1110 кв.м., кадастровый номер 70:14:0108001:113, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Томская р-н. Томский д. Кисловка ул. Советская, 47.	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. Собственнику 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 – 570,6 кв.м., кадастровый номер 70:14:0108001:1242, расположенная по адресу: обл. Томская р-н. Томский д. Кисловка ул. Советская, 47.	Не применялся	13 660 000 (Тринадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 коп. *	Не применялся
2	Земельный участок, общей площадью 1110 кв.м., кадастровый номер 70:14:0108001:113, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Томская р-н. Томский д. Кисловка ул. Советская, 47.	Не применялся	970 000 (Девятьсот семьдесят тысяч) рублей 00 коп. **	Не применялся

Источник информации: расчеты Оценщика

(*) в соответствии с 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

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 – 570,6 кв.м., кадастровый номер 70:14:0108001:1242, расположенная по адресу: обл. Томская р-н. Томский д. Кисловка ул. Советская, 47.	13 660 000 (Тринадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 коп. *
2	Земельный участок, общей площадью 1110 кв.м., кадастровый номер 70:14:0108001:113, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Томская р-н. Томский д. Кисловка ул. Советская, 47.	970 000 (Девятьсот семьдесят тысяч) рублей 00 коп. **
Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.		14 630 000 (Четырнадцать миллионов шестьсот тридцать тысяч) рублей 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

(*) в соответствии с 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

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, общей площадью 570,6 кв.м., кадастровый номер 70:14:0108001:1242, расположенная по адресу: обл. Томская р-н. Томский д. Кисловка ул. Советская, 47 Земельный участок, общей площадью 1110 кв.м., кадастровый номер 70:14:0108001:113, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Томская р-н. Томский д. Кисловка ул. Советская, 47.
Состав объекта (ов) оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Жилой дом, общей площадью 570,6 кв.м., кадастровый номер 70:14:0108001:1242, расположенный на земельном участке, общей площадью 1110 кв.м., кадастровый номер 70:14:0108001:113.
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 на Жилой дом; Выписка из ЕГРН на земельный участок; Технический паспорт на дом; Задание на оценку.
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости Вид, номер и дата государственной регистрации права (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреесстр»)	Жилой дом, кадастровый номер 70:14:0108001:1242: Собственность № 70:14:0108001:1242-70/052/2018-3 от 06.09.2018 Земельный участок: Собственность № 70:14:0108001:113-70/052/2018-1 от 06.09.2018
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости, номер и дата государственной регистрации (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреесстр»)	Жилой дом, кадастровый номер 70:14:0108001:1242: Ипотека в силу закона № 70:14:0108001:1242-70/052/2018-2 от 06.09.2018 Земельный участок: Ипотека в силу закона № 70:14:0108001:113-70/052/2018-3 от 06.09.2018 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации

Характеристика	Данные
Субъект права	Литвиненко Александр Борисович
Цель оценки	Оценка рыночной стоимости имущества для утверждения условий торгов, в т.ч. начальной продажной цены имущества Должника, являющегося обеспечением по кредитам Банка
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	28.03.2024
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	В связи с отсутствием доступа, осмотр не проводился. Фотоматериал предоставлен Заказчиком.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН на Жилой дом; Выписка из ЕГРН на земельный участок; Технический паспорт на дом; Задание на оценку.
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 стандартами оценки	Проведение дополнительных исследований не требуется, определение иных расчетных величин не предусмотрено.

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.

В связи с отсутствием доступа, осмотр не проводился. Фотоматериал предоставлен Заказчиком.

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 «Русское общество оценщиков» (в действующей редакции) 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 «Русское общество оценщиков».

«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 проведении 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	Источники информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Обзор макроэкономической ситуации в РФ	Источники информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок
6	Итоги социально-	Источники информационно-	

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
	экономического развития региона	телекоммуникационной сети «Интернет»	оцениваемого объекта
7	Информация о продаже недвижимости, аналогичной объекту оценки	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», Справочник оценщика недвижимости – 2024 под редакцией Лейфера Л. А, «Жилые дома», 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 (ОГРН) и дата присвоения:	1086454002249. Дата присвоения: 15.07.2008 г.
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 № 922/2521104881 от 10 января 2024 года. Период страхования с «01» февраля 2024 по «31» января 2025 года. Страховая сумма 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей.

Таблица 10 Данные об Оценщике

Характеристики	Данные
Ф.И.О	Бабич Анастасия Андреевна
Номер контактного телефона	8 (8452) 90-44-48, 49-16-69
Почтовый адрес	410017 г. Саратов, ул. Новоузенская, д. 46/52
Адрес электронной почты	info@ocenka.vip
Информация о членстве СРОО	СРО Ассоциация "РОО", дата вступления 23.11.2022, дата выдачи св-ва 23.11.2022, номер в реестре СРО 010658
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке - Частное учреждение «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия 642417 №152070, регистрационный номер 2022/050-8953. Дата выдачи 30.06.2022 года Дата начала стажа деятельности в оценке: 06.09.2019 Аттестат по оценке недвижимости № №034587-1 Дата выдачи аттестата: 18.11.2022
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2019 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис №122/23/134/982, страховая сумма: 3 000 000 рублей, дата выдачи: 07.11.2023, срок действия полиса: с 21.11.2023 по 20.11.2024
Номер контактного телефона	8 (8452) 90-44-48, 49-16-69
Независимость оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является

	кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
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, 49-16-69
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

Параметры	Описание (значение)
ФИО, квалификация	Бабич Анастасия Андреевна, оценщик
Степень участия	Выполнение комплекса работ по проведению оценки с составлением отчета об оценке

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 на Жилой дом;
- Выписка из ЕГРН на земельный участок;
- Технический паспорт на дом;
- Задание на оценку.

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	Литвиненко Александр Борисович
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Жилой дом, кадастровый номер 70:14:0108001:1242: Собственность № 70:14:0108001:1242-70/052/2018-3 от 06.09.2018 Земельный участок: Собственность № 70:14:0108001:113-70/052/2018-1 от 06.09.2018
Обременения	Жилой дом, кадастровый номер 70:14:0108001:1242: Ипотека в силу закона № 70:14:0108001:1242-70/052/2018-2 от 06.09.2018 Земельный участок: Ипотека в силу закона № 70:14:0108001:113-70/052/2018-3 от 06.09.2018 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации
Документы, подтверждающие вид права собственника.	Выписка из ЕГРН на Жилой дом; Выписка из ЕГРН на земельный участок
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	Информация отсутствует

Таблица 13 Количественные и качественные характеристики Жилого дома.

Техническое описание объекта оценки согласно данным предоставленным Заказчиком:	
Наименование	Жилой дом
Кадастровый номер	70:14:0108001:1242
Адрес	обл. Томская р-н. Томский д. Кисловка ул. Советская, 47
Стены	Кирпич, к/засыпные, брус (по данным Технического паспорта)
Перегородки	Нет данных
Перекрытия	Нет данных
Крыша/состояние кровли	Удовлетворительное
Текущее использование:	Эксплуатируется по прямому назначению
Год постройки	1998

Техническое описание объекта оценки согласно данным предоставленным Заказчиком:	
Общая площадь, кв. м	570,6
Жилая площадь, кв. м	202,7
Кухня, кв. м	11,9
Износ улучшения	26%*
Число этажей надземной части	2
Число этажей подземной части	1
Инженерные коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение (по данным технического паспорта)
Состояние внутренних помещений	Требуется косметического ремонта (по данным фотоматериалов, предоставленных Заказчиком)
Состояние дома	Удовлетворительное

*Сведения об износе и устаревании

Физический износ здания, в котором находится оцениваемая квартира, рассчитан методом эффективного возраста и составил $8\% = ((2024 - 1998) / 100) * 100\%$

Группа зданий	Характеристика здания и конструктивных элементов	Срок службы здания, лет
I	Здания каменные, особо капитальные; фундаменты каменные и бетонные; стены каменные (кирпичные) и крупноблочные; перекрытия железобетонные	150
II	Здания каменные, обыкновенные; фундаменты каменные; стены каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия железобетонные или смешанные, а также каменные своды по металлическим балкам	125
III	Здания каменные, облегченные; фундаменты каменные и бетонные; стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков, ракушечника; перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	100
IV	Здания сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные, фахверковые; фундаменты на деревянных столбах при бутовых столбах; стены каркасные и др.; перекрытия деревянные	30
V	Здания каркасно-камышитовые, из досок и прочие облегченные	15

Источник информации: <https://snus-outlet.ru/advise/srok-sluzby-panelnogo-doma-strogo-po-gostu-i-v-realnoj-zizni.html>

Характеристики объекта оценки по данным интернет-портала «Росреестр» <https://lk.rosreestr.ru/>


Здание
Дата обновления информации: 15.01.2024
действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости

Здание

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

70:14:0108001:1242

Дата присвоения кадастрового номера

02.11.2011

Форма собственности

Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Томская область, р-н. Томский, д. Кисловка, ул. Советская, д. 47

Площадь, кв.м

570.6

Назначение

Жилое

Количество этажей

2

Количество подземных этажей

1

Материал наружных стен

Каркасно-засыпные

Год завершения строительства

1998

Год ввода в эксплуатацию

1998

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

8425653.69

Дата определения

01.01.2023

Дата внесения

15.01.2024

Ранее присвоенные номера

Уголовный номер	70-70-01/130/2013-468
Инвентарный номер	46980
Инвентарный номер	069:254:002:006000300

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 70:14:0108001:1242-70/052/2018-3 от 06.09.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 70:14:0108001:1242-70/052/2018-2 от 06.09.2018

*Сведения об износе и устаревании

Физический износ здания, в котором находится оцениваемая квартира, рассчитан методом эффективного возраста и составил $8\% = ((2024-2011)/150) * 100\%$

Группа зданий	Характеристика здания и конструктивных элементов	Срок службы здания, лет
I	Здания каменные, особо капитальные; фундаменты каменные и бетонные, стены каменные (кирпичные) и крупноблочные; перекрытия железобетонные	150
II	Здания каменные, обыкновенные; фундаменты каменные; стены каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия железобетонные или смешанные, а также каменные своды по металлическим балкам	125
III	Здания каменные, облегченные; фундаменты каменные и бетонные, стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков, ракушечника; перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	100
IV	Здания сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные, фахверковые; фундаменты на деревянных столбах при бутовых столбах; стены каркасные и др.; перекрытия деревянные	30
V	Здания каркасно-камышитовые, из досок и прочие облегченные	15

Источник информации: <https://snus-outlet.ru/advise/srok-sluzby-panelnogo-doma-strogo-po-gostu-i-v-realnoj-zizni.html>

Таблица 14 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: обл. Томская р-н. Томский д. Кисловка ул. Советская, 47.
Площадь	1110 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование участка	Для индивидуального жилищного строительства
Кадастровый	70:14:0108001:113
Рельеф участка	Ровный

Характеристики объекта оценки по данным интернет-портала «Росреестр» <https://lk.rosreestr.ru/>


Земельный участок
 Дата обновления информации: 08.11.2023

Действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	70:14:0108001:113
Дата присвоения кадастрового номера	20.10.2004
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Томская р-н. Томский д. Кисловка ул. Советская, 47
Площадь, кв.м	1110
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	611343.60
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	28.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права

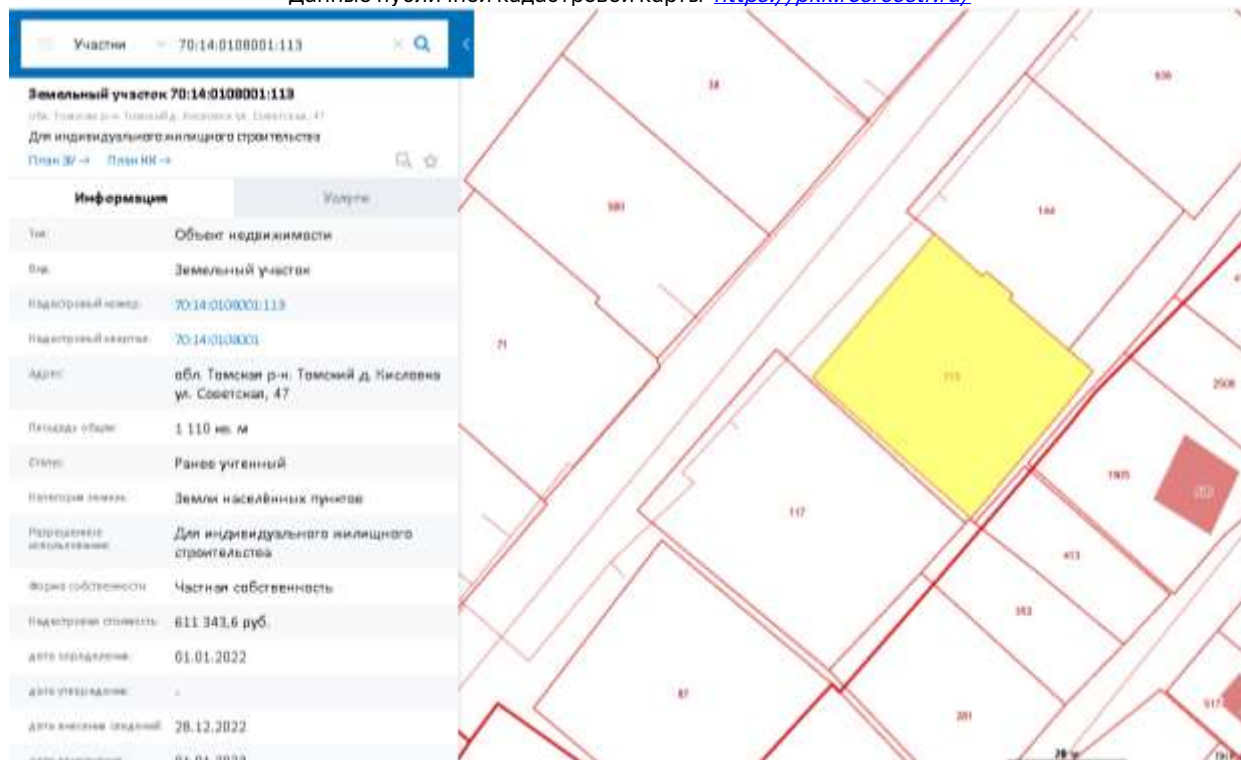
Собственность
№ 70:14:0108001:113-70/052/2018-1
от 06.09.2018

Собственность
№ 41624

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости

Ипотека в силу закона
№ 70:14:0108001:113-70/052/2018-3
от 06.09.2018

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации
отсутствует

Данные публичной кадастровой карты <https://pkk.rosreestr.ru/>

5.3. Анализ местоположения объектов оценки

Объекты оценки: застроенный земельный участок и Жилой дом, назначение: жилое расположены по адресу обл. Томская р-н. Томский д. Кисловка ул. Советская, 47.

Кисловка – деревня в Томском районе Томской области России. Входит в состав Заречного сельского поселения. Находится в пригородной зоне Томска. Население 9482 человек.

Деревня лидер Заречного сельского поселения по численности населения, социально-экономическому потенциалу.

Деревня расположена на реке Кисловка (левый приток Томи).

В деревне работает несколько предприятий, преимущественно связанных с сельским хозяйством. ЗАО «Овощевод» выращивает картофель, овощные и зеленные культуры. В январе 2005 на базе животноводческого комплекса этого ЗАО создано ООО «Кисловское» (производство молока). С 1996 работает частное предприятие Е. Тулупова, изготавливающее овсяную и гречневую муку и крупы. В 2001 открыто предприятие ООО «Кристалл-Оптторг», занимающееся переработкой рыбы. Кроме того, действуют предприятия ООО «Аконит», АОЗТ «Кисловское», ТОО «Орнамент», ТОО «Сельхозмонтаж», ООО «Статус», «Томксельхозводстрой».

С 1985 года действует подразделение Сибирского научно-исследовательского института сельского хозяйства и торфа (СибНИИСХИТ), ранее входившее в состав Сибирского НИИ торфа Сибирского отделения РАН. В его составе лаборатория, производственная база, цех мицелия и цех гуматов.

Население Численность населения										
2002 ^[13]	2008 ^[14]	2009 ^[14]	2010 ^[13]	2011 ^[14]	2012 ^[15]	2013 ^[16]	2014 ^[17]	2015 ^[18]	2021 ^[2]	
2624	2588	2638	2929	2937	3047	3123	3139	3180	3482	

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

Таблица 15 Описание местоположения оцениваемого объекта

Характеристика/показатель	Значение
Адрес	обл. Томская р-н. Томский д. Кисловка ул. Советская, 47
Инфраструктура района расположения	Средне развита
Транспортная доступность	Средняя
Экологическая обстановка в районе расположения	Благоприятная
Ближайшая магистраль	ул. Советская

Источник информации: анализ Оценщика

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

Рисунок 1. Расположение объектов оценки на карте

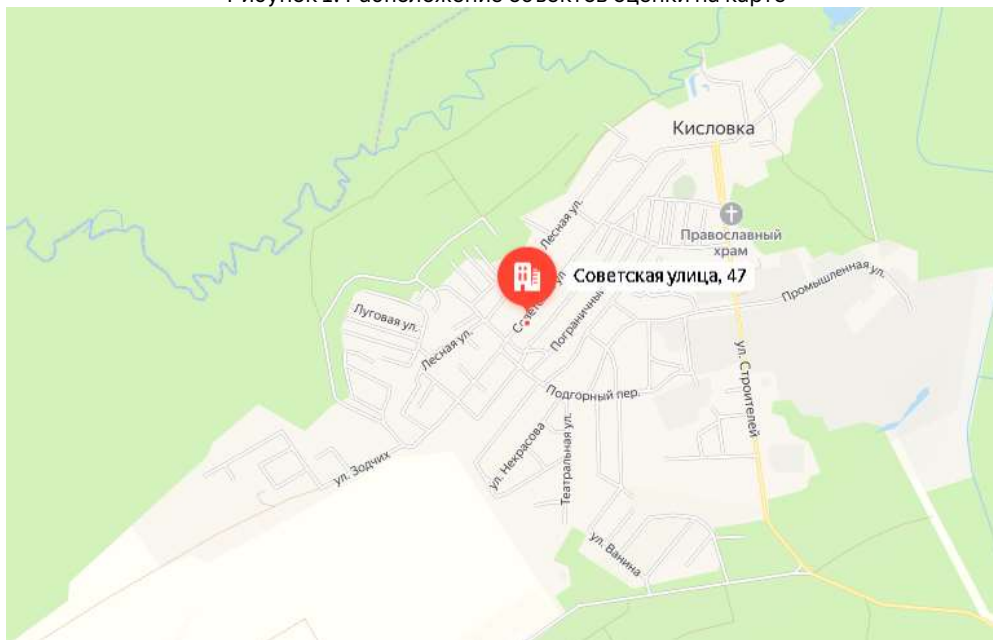
Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Таблица 16 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 индивидуального жилищного строительства.

Финансовая осуществимость. Этот критерий предполагает оценку рыночного спроса на допустимое использование. Рассматриваемый участок правилами зонирования предназначен для использования согласно назначения: Для индивидуального жилищного строительства, Для индивидуального жилищного строительства, 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 индивидуального жилищного строительства.

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 индивидуального жилищного строительства, Для индивидуального жилищного строительства.

Из выше перечисленного можно сделать вывод о наилучшем и наиболее эффективном использовании незастроенного участка – Для индивидуального жилищного строительства, Для индивидуального жилищного строительства.

Анализ участка с имеющейся застройкой.

Рассматриваемый участок на данный момент улучшен строением: Жилой дом.

Юридически правомочное использование. Целевое назначение – Для индивидуального жилищного строительства. 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 индивидуального жилищного строительства, 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 ставок 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

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в феврале 2024 года.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в январе 2024 года в 4,6% после увеличения на 4,4% в декабре прошлого года. Также ведомство сообщило, что к уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на 1,9%.

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 2024 года промышленное производство ускорило свой рост до 4,6% к соответствующему периоду предыдущего года после увеличения на 2,7% в декабре прошлого года.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в январе снижение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» на 1,1% в декабре сменилось ростом на 0,8%. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост ускорился до 7,5% после 5,1% в декабре. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь также произошло ускорение темпа роста с 1,6% в декабре до 4,6%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, рост выпуска в январе замедлился до 3,5% после увеличения на 5,4% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % нам. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Сентябрь '23	-0,8	+11,6	-3,1	-1,5
Октябрь '23	-0,5	+10,0	+1,0	+1,2
Ноябрь '23	-0,7	+8,9	-0,7	+1,1
Декабрь '23	-1,1	+5,1	+1,6	+5,4
2023 год	-1,3	+7,5	+6,2	-2,5
Январь '24	+0,8	+7,5	+4,6	+3,5

Таким образом, ускорение темпов роста совокупного индекса промышленного производства в январе было обусловлено улучшением динамики во всех сегментах за исключением «Водоснабжения». Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

Вид продукции	Январь 2024	Январь 2024 / Январь 2023	Январь 2024 / Декабрь 2023
Добыча угля, млн тонн	35,4	+1,7%	-8,6%
Природный газ, млрд м3	55,7	+6,8%	+3,8%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	3,1	+12,9%	-4,5%
Мясо скота, тыс. тонн	284,0	+1,4%	-12,9%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	419,0	-1,3%	-2,9%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	355,0	+16,9%	+17,9%
Текстильные и кожаные изделия, млн штук	14,6	+1,5%	-16,9%
Спецодежда прочая, млрд руб.	3,4	-0,7%	-10,6%
Кирпичи керамический, млн усл. ед.	374	+1,3%	-12,1%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	1,7	+5,0%	-20,2%
Цемент, млн тонн	2,6	-1,3%	-23,3%
Бетон товарный, млн м3	2,6	-3,4%	-46,4%
Прокат горячий, млн тонн	5,0	-2,6%	-5,9%
Трубы стальные, млн тонн	0,9	-16,3%	-18,6%
Автомобили легковые, тыс. штук	42,1	+90,1%	-24,2%
Автомобильные грузовой средства, тыс. штук	12,9	> в 2,2 раза	-22,6%

В добывающем секторе отметим увеличение объемов добычи в январе по всем представленным видам сырья, при этом наибольшие темпы роста – у СПГ (+12,9% к январю 2023 года). Однако объемы его производства несколько снизились по сравнению с декабрем прошлого года. Что касается добычи угля, то у нее наименьшие темпы роста из товаров добывающего сегмента (+1,7%), а по сравнению с декабрем 2023 года добыча упала на 8,6%. В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась разнонаправленной: так, производство мяса скота в январе показало слабый рост на 1,4%, выпуск мяса домашней птицы – слабое снижение на 1,3%, в то время как производство рыбной продукции выросло двузначными темпами (+16,9%). В легкой промышленности значительных изменений по сравнению с январем 2023 года не происходило (выпуск изменился в пределах 1-2%), причем существенный рост объемов производства спецодежды, наблюдавшийся ранее, сошел на нет. Динамика выпуска стройматериалов также была разнонаправленной, причем объемы производства менялись в пределах 5%. Увеличились объемы выпуска кирпичей (+1,3%) и строительных блоков (+5%), а производство цемента и бетона снижалось (на 1,3% и 3,4% соответственно). Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что производство готового проката снизилось на 2,6%, а выпуск стальных труб упал на 16,3%. При этом производство автомобилей продолжает расти высокими темпами: рост объема легковых авто превысил в январе 90,1%, в то время как выпуск грузовых авто вырос в 2,2 раза.

Росстат отчитался о статистике сальдированного финансового результата деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 2023 года только в начале марта. Этот показатель составил 33,31 трлн руб., в то время как за 2022 год сопоставимый круг предприятий заработал 24,63 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий в 2023 году выросла на 35,2%.

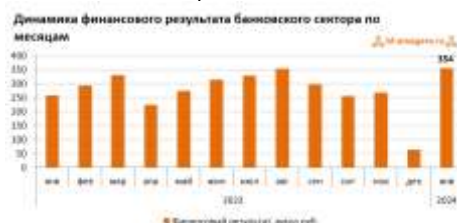
Показатель	2023 г.	Справочно: 2022 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+33 306,3	+24 632,5
Доля убыточных предприятий	24,7%	26,3%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,4 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 24,7%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в 2023 г., млрд руб.	2023 г. / 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+728,9	+7,1%
Добыча полезных ископаемых	+6 577,5	+10,6%
Обрабатывающее производство	+9 547,5	+5,0%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+1 666,8	> в 2,1 раза
и т.ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+1 605,1	> в 2,1 раза
Водоснабжение	+99,8	+59,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+5 127,9	+14,1%
Строительство	+835,0	+79,4%
Транспортные и хранения	+2 080,7	+54,7%
и т.ч. ж/д транспорт	+32,1	+66,7%
Пассажирские перевозки	-	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-12,1	-
Информация и связь	+688,0	+75,7%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+44,1	+81,2%

По итогам 2023 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 -12,3 млрд руб. Что касается динамики финреза по отраслям, то в отличие от ситуации месяцем ранее, когда присутствовали виды деятельности, ухудшившие свой результат, по итогам 2023 года все представленные отрасли показали увеличение финреза. Сегмент Сельское хозяйство показывал снижение финреза по итогам 11 месяцев на 1,5%, однако за 2023 год он увеличил свой финрез на 7,1%. Наилучший результат по динамике финреза за прошедший год – у сегмента Обеспечение электроэнергией, газом и паром и у входящего в него сегмента Производство, передача и распределение электроэнергии (у обоих рост в 2,1 раза). Кроме того, выделяется Строительство, нарастившее свой финансовый результат на 79,4%, а также вид деятельности Информация и связь (+75,7%). Помимо этого, на фоне низкой базы значительный относительный прирост финреза показали Гостиницы и предприятия общественного питания (+81,2%), Пассажирские перевозки на ж/д транспорте (+66,7%) и Водоснабжение (+59,9%). Также отметим вид деятельности Транспортировка и хранение, абсолютное значение финреза в котором превысило 2 трлн руб., а в относительном выражении рост составил 54,7%.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в январе 2024 года составила 354 млрд руб., что в 5,5 раза выше результата декабря 2023 года (64 млрд руб.) и на 37% выше итога за январь 2023 года (258 млрд руб.). По пояснениям Банка России, чистую прибыль поддержало в первую очередь восстановление резервов по корпоративным кредитам ряда банков, а также низкие операционные расходы по сравнению с декабрьскими. В то же время прибыль сдерживало сокращение основных доходов из-за замедления кредитования.



Банк России в обзоре ключевых тенденций января 2023 года отмечает, что рост корпоративного кредитования приостановился (изменение составило -0,01%) после активного роста в декабре (+1,8%). Объем портфеля по состоянию на начало февраля составляет 73,8 трлн руб. Банк России поясняет, что на динамику корпоративных кредитов влияет сезонность в финансировании госрасходов. Поскольку значительная часть госконтрактов оплачивается в конце года, в январе после поступления бюджетных средств потребность компаний в оборотных кредитах снижается. Помимо этого, кредитование сдерживалось ужесточением кредитных условий после увеличения ключевой ставки до 16% годовых в декабре. Что касается ипотечных кредитов, то в январе произошло ожидаемое охлаждение ипотечного рынка. Так, оценочно прирост ипотеки замедлился до умеренных 0,6% после роста на 2,9% месяцем ранее, что соответствует динамике января 2023 года. Для января характерно снижение ипотечных выдач из-за длинных праздников, но в этот раз замедление связано также с ужесточением условий по ипотеке с господдержкой (первоначальный взнос по программам льготной ипотеки был повышен с 20 до 30%, а максимальный размер кредита был сокращен до 6 млн руб. для всех регионов). В январе 2024 года было выдано ипотечных кредитов на 275 млрд руб., что почти в три раза меньше, чем месяцем ранее. По состоянию на начало февраля объем портфеля составил 18,3 трлн руб.

Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что оно показало умеренный рост (+0,8%) после сокращения на 0,1% в декабре 2023 года. Помимо январских праздников, сдержанная динамика также могла быть обусловлена действием макроprudенциальных ограничений, которые вынуждают банки критичнее подходить к выбору заемщиков, а также высокой стоимостью кредитов. Объем портфеля на начало февраля составил 13,7 трлн руб.

Отметим также, что в январе объем средств юридических лиц практически не изменился после ускоренной динамики в декабре (-0,1% после +5,2% месяцем ранее). По данным ЦБ, объем остатков средств компаний на счетах по состоянию на начало февраля составляет 53,5 трлн руб. Что же касается средств населения, то в январе они снизились на 0,7% после значительного притока в декабре 2023 года на 6,9%. В целом, снижение остатков на счетах физлиц характерно для января и обусловлено снятием средств и ростом расходов в праздники после традиционно крупного притока в декабре. Однако, как правило, отток в январе значительно больше, а умеренная динамика в прошедшем месяце могла объясняться высоким уровнем ставок по вкладам. На начало февраля размер средств населения остался на уровне 44,9 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в феврале 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0,09-0,21%. За февраль рост цен составил 0,68% (в феврале прошлого года инфляция составила 0,46%). В годовом выражении по состоянию на 1 марта потребительские цены выросли на 7,69% по сравнению с 7,44% на 1 февраля.

Динамика инфляции по месяцам в 2022-2023 гг.

bf.arsagera.ru

Месяц	2023	2022
Ноябрь	1,11%	0,37%
Декабрь	0,73%	0,78%
	2024	2023
Январь	0,86%	0,84%
Февраль	0,68%	0,46%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на некоторое увеличение средней цены на нефть по итогам февраля по сравнению с январем, средний курс рубля за месяц снизился. Так, среднее значение курса доллара в феврале 2024 года составило 91,5 руб. после 88,7 руб. месяцем ранее. При этом на конец февраля его значение составило 91,9 руб. после 89,3 руб. месяцем ранее.

Динамика официального курса доллара США в 2023 г.

bf.arsagera.ru

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Ноябрь '23	93,2	88,9	90,4
Декабрь '23	88,9	89,7	90,8
Январь '24	89,7	89,3	88,7
Февраль '24	89,3	91,9	91,5

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России опубликовал оценку внешней торговли товарами по итогам января 2024 года уже в марте.



На графике выше видно, что динамика импорта весь 2023 год опережала динамику экспорта. При этом в январе 2024 года падение экспорта в годовом выражении начало замедляться (с 30% в декабре 2023 до 14% в январе 2024), составив \$28,9 млрд. Динамика импорта, напротив, ухудшилась: снижение показателя в январе составило 13% (до \$21,0 млрд) после сокращения на 7% месяцем ранее. Такая динамика показателей привела к тому, что сальдо внешней торговли товарами упало на 17,8% и составило \$7,8 млрд. (уровень февраля 2023 года).

Кроме того, в середине февраля Банк России опубликовал предварительную оценку основных агрегатов платежного баланса страны по итогам января 2024 года. Здесь нужно отметить то, что предварительные данные по величине торгового баланса за январь текущего года не будут совпадать с уточненным значением, которое было приведено выше. Впоследствии оценка ключевых агрегатов платежного баланса будет также уточняться.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

bf.arsagera.ru

Показатель	Январь 2024 г.	Сравнение: Январь 2023 г.	Изменение
Счет текущих операций	6,8	5,4	+25,3%
Торговый баланс	9,7	9,5	+2,1%
Баланс услуг	-1,6	-2,4	-33,3%
Баланс торговля и торговые доходы	-1,7	-1,7	-
	1.02.24	1.02.23	
Объем валютноэквивалентных резервов ЦБ, \$ млрд	585,448	597,035	-1,9%

Положительное сальдо счета текущих операций в январе 2024 года составило \$6,4 млрд, что на 18,5% выше соответствующего значения годом ранее. ЦБ поясняет, что профицит торгового баланса в размере \$9,7 млрд был близок к значению января 2023 года (\$9,5 млрд) на фоне одновременного сезонного уменьшения экспорта и импорта. Что касается баланса услуг, то дефицит по этой статье сократился на 33,3% до \$1,6 млрд за счет снижения суммы полученных от нерезидентов прочих услуг и услуг по статье «Поездки» (выездного туризма). Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов составил \$1,7 млрд и не изменился относительно января 2023 года, однако по сравнению с декабрем 2023 года сократился с \$5,3 млрд вследствие сезонного сокращения объема объявленных российскими компаниями дивидендов.

Говоря об объеме золотовалютных резервов по состоянию на начало февраля, на годовом окне их объем сократился на 1,9% до \$592,35 млрд.

Выводы:

- ВВП в январе 2024 года вырос в годовом выражении на 4,6% после роста на 4,4% в декабре 2023 года;
- Промпроизводство в январе 2024 года в годовом выражении выросло на 4,6% после увеличения на 2,7% месяцем ранее;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам 2023 года составил 33,3 трлн руб., продемонстрировав рост на 35,2% по сравнению с предыдущим годом;
- В банковском секторе по итогам января 2024 года прибыль составила 354 млрд руб. на фоне восстановления резервов после 64 млрд руб. месяцем ранее;
- На потребительском рынке в феврале 2024 года цены выросли на 0,68% после увеличения на 0,86% в январе, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция ускорилась до 7,69% после 7,44% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в феврале 2023 года увеличилось до 91,5 руб. после 88,7 руб. месяцем ранее;
- Экспорт товаров в январе 2024 года сократился на 14% до \$28,9 млрд, в то время как импорт товаров снизился на 13% до \$21,0 млрд. В итоге сальдо внешней торговли составило \$7,9 млрд, показав падение на 17,8%;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января 2024 года увеличилось на 18,5% до \$6,4 млрд по сравнению с \$5,4 млрд в аналогичном периоде предыдущего года;
- Международные резервы по состоянию на 1 февраля текущего года на годовом окне сократились на 1,9% и составили \$585,4 млрд.

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2024/

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 индивидуального жилищного строительства, Для индивидуального жилищного строительства, 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 индивидуального жилищного строительства, 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

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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 21.03.2024)
Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках (объект)	7 436 528 руб.	+ 617 108 руб. За объект	950 000 ... 25 000 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках, за объект, руб.	Изменение
21 марта 2024	7436527.6	+23.44%
07 марта 2024	5693205.2	+0.89%
22 февраля 2024	5642440.3	-1.66%
08 февраля 2024	5736022.3	-4.06%
25 января 2024	5968724.6	+3.89%
11 января 2024	5736455.2	+1.95%
28 декабря 2023	5624833.4	+5.95%
14 декабря 2023	5290324.2	-6.59%
30 ноября 2023	5638947.1	+2.06%
16 ноября 2023	5522639.1	+8.16%
02 ноября 2023	5071780.9	+0.33%
19 октября 2023	5055154.2	-1.76%
05 октября 2023	5144037.8	+2.78%
21 сентября 2023	5001267.7	-1.07%
07 сентября 2023	5054688.5	+5.5%
24 августа 2023	4776568.5	+3.88%
11 августа 2023	4591061.5	+8.35%
27 июля 2023	4207867.4	-46.19%
13 июля 2023	6151397	+1.56%
29 июня 2023	6055557	-1.33%

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

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 оферт» (Ст. 435 и 437 ГК РФ) как наиболее близкие к реальным ценам сделок купли-продажи (с учетом соответствующих корректировок).

Были проанализированы общедоступные интернет – источники.

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 индивидуального жилищного строительства, 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 индивидуального жилищного строительства, 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 17 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	Томская область, Томский район, Зоркальцевское с/пос, Боровое коттеджный поселок, ул. Лесная	1 000 000,00	1000,0	1 000	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/296799072/
2	Томская область, Томский район, Тахтамышево село, Фабричная ул.	1 500 000,00	1500,0	1 000	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/298468902/
3	Томская обл., Томский р-н, с. Тахтамышево	1 550 000,00	1500,0	1 033	https://www.avito.ru/tomsk/zemelye_uchastki/uchastok_15_sot._izh_s_2127275780
4	Томская обл., Томский р-н, с. Тахтамышево, Гвардейская ул.	980 000,00	1 000	980	https://www.avito.ru/tomsk/zemelye_uchastki/uchastok_10_sot._izh_s_3764102427
5	Томская область, Томский район, Тахтамышево село, Октябрьская ул.	1 450 000,00	1 300	1 115	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/275458876/
6	Томская обл., Томский р-н, д. Кисловка, ул. Мира	3 200 000,00	1920	1 667	https://www.avito.ru/tomsk/zemelye_uchastki/uchastok_192_sot._izh_s_3451806299
7	Томская обл., Томский р-н, д. Кисловка	2 500 000,00	1300	1 923	https://www.avito.ru/tomsk/zemelye_uchastki/uchastok_13_sot._izh_s_3853632392
8	Томская обл., Томский р-н, д. Кисловка, Сиреневая ул.	1 250 000,00	750	1 667	https://www.avito.ru/tomsk/zemelye_uchastki/uchastok_75_sot._izh_s_3403945419
9	Томская обл., Томский р-н, д. Головина, ул. Пушкина	1 200 000,00	2000	600,00	https://www.avito.ru/tomsk/zemelye_uchastki/uchastok_20_sot._izh_s_3579130162
10	Томская обл., Томский р-н, д. Головина, Светлая ул.	600 000,00	1500	400,00	https://www.avito.ru/tomsk/zemelye_uchastki/uchastok_15_sot._izh_s_1045924614

Таблица 18 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
750 - 2000	400	1 923	1 139

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, из приведенной выше таблицы стоимость предложений за 1 кв. м земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства в районе местоположения объекта оценки, находится в диапазоне 400 – 1923 руб. за 1 кв. м.

Средняя стоимость предложения за 1 кв. м земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства в районе местоположения объекта оценки, составляет 1 139 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 расчетов стоимости объекта оценки были выбраны наиболее подходящие по своим параметрам и со схожими характеристиками с объектом оценки объекты-аналоги.

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 расчетов 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 19 Результаты выборки объявлений о продаже домовладений из общедоступных источников информации.

№, п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, 1 кв.м., руб.	Источник информации.
1	Томская обл., Томский р-н, с. Тахтамышево, Сибирская ул., 9А	11 990 000,00	224,0	53 526,79	https://www.avito.ru/tomsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_224_m_na_uchastke_25_sot_3249447286
2	Томская область, Томский район, Барабинка деревня, Кедровая ул., 20	8 000 000,00	246,0	32 520,33	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/289005301/
3	Томская область, Томский район, Кафтанчиково село, Совхозная ул.	7 370 000,00	235,8	31 255,30	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/293563935/
4	Томская обл., г.О. Томск, с. Тимирязевское, Больничная ул., 27с1	15 000 000,00	900,0	16 666,67	https://www.avito.ru/tomsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_900_m_na_uchastke_116_sot_956150079
5	Томская обл., Томский р-н, с. Тахтамышево, Заречная ул.	16 500 000,00	400,0	41 250,00	https://www.avito.ru/tomsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_400_m_na_uchastke_30_sot_2561453284
6	Томская обл., Томский р-н, д. Кисловка	12 000 000,00	197,0	60 913,71	https://www.avito.ru/tomsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_197_m_na_uchastke_6_sot_3647848540
7	Томская обл., Томский р-н, д. Кисловка, Лесная ул., 32	17 000 000,00	323,5	52 550,23	https://www.avito.ru/tomsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_3235_m_na_uchastke_15_sot_3056306694
8	Томская область, Томский район, Черная Речка деревня, Советская ул.	16 500 000,00	296,0	55 743,24	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/229594508/
9	село Кафтанчиково, Береговая улица	3 400 000,00	283,0	12 014,13	https://realty.ya.ru/offer/7143239114194747747/
10	Томская обл., Томский р-н, д. Казанка	12 000 000,00	316,0	37 974,68	https://www.avito.ru/bogashevo/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_316_m_na_uchastke_27_sot_1909159083

Таблица 20 Вывод по выборке объявлений о продаже домовладений из общедоступных источников информации.

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
197,0 – 900,0	12 014	60 914	39 442

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 12 014 – 60 914 руб./кв.м.

Средняя стоимость предложения за 1 кв. м., улучшений земельного участка (Жилой дом) в районах, приближенных к объекту оценки, составляет 39 442 руб./кв.м.

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 недостаточно развит и неактивен.

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 индивидуального жилищного строительства, 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 объектов недвижимости, назначение – жилое:

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

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.

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.

Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. Однако, инфраструктура района расположение объекта оценки не развита.

Состояние Объекта оценки, находится в пределах естественного износа.

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.

Площадь Объекта оценки является типичной.

Как следствие, ликвидность объекта находится на среднем уровне.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 3 до 6 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)

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.

Согласно п. 24 в ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют), в настоящем случае достаточное количество аналогов позволяет применить сравнительный подход, в связи с чем Оценщик считает целесообразным отказаться от применения Затратного подхода.

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 индивидуального жилищного строительства, Для индивидуального жилищного строительства. 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 населенных 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 21 Сравнительная характеристика объекта оценки – земельного участка и аналогов

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Дата предложения	I квартал 2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Томская р-н. Томский д. Кисловка ул. Советская, 47.	Томская область, Томский район, Зоркальцевское с/пос, Боровое коттеджный поселок, ул. Лесная	Томская область, Томский район, Тахтамышево село, Фабричная ул.	Томская обл., Томский р-н, с. Тахтамышево	Томская обл., Томский р-н, с. Тахтамышево, Гвардейская ул.	Томская область, Томский район, Тахтамышево село, Октябрьская ул.
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение/Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ЛПХ	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Вид передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь, кв.м.	1 110	1 000	1 500	1 500	1 000	1 300
Доступная инфраструктура	Оценивается как условно - свободный	Электричество	По границе участка	Газоснабжение	По границе участка	По границе участка
Наличие улучшений/ухудшений	Оценивается как условно - свободный	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Источник информации		https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/296799072/	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/298468902/	https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2127275780	https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3764102427	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/275458876/
Контактный телефон		8-913-851-91-46	8-913-881-00-97	8-913-821-35-39	8-913-881-37-69	8-906-959-41-08
Стоимость предложения, руб.		1 000 000	1 500 000	1 550 000	980 000	1 450 000
Стоимость 1 кв.м., руб.		1 000	1 000	1 033	980	1 115

Таблица 22 Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости – земельного в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Стоимость 1 кв.м., руб.		1 000	1 000	1 033	980	1 115
Дата предложения	I квартал 2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		1 000	1 000	1 033	980	1 115
Цена предложения/сделки (торг)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-13,70%	-13,70%	-13,70%	-13,70%	-13,70%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		863	863	892	846	963
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		863	863	892	846	963
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		863	863	892	846	963
Назначение/Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ЛПХ	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		863	863	892	846	963

Площадь зем. участков кв.м.	1 110	1 000	1 500	1 500	1 000	1 300
Корректировка, %		-1,24%	3,68%	3,68%	-1,24%	1,91%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		852	895	925	835	981
Наличие улучшений/ухудшений	Оценивается как условно - свободный	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		852	895	925	835	981
Доступная инфраструктура	Оценивается как условно - свободный	Электричество	По границе участка	Газоснабжение	По границе участка	По границе участка
Корректировка, %		-4,76%	0,00%	-14,53%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		812	895	790	835	981
<i>Σ корректировки абсолютной</i>		<i>19,71%</i>	<i>17,38%</i>	<i>31,91%</i>	<i>14,94%</i>	<i>15,61%</i>
Скорректированная цена, руб.		812	895	790	835	981
Коэффициент соответствия объекту оценки		5,074	5,754	3,134	6,691	6,404
Вес объекта-аналога		0,1875	0,2127	0,1158	0,2473	0,2367
Взвешенные цены		152	190	92	207	232
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	873					
Средняя стоимость 1 сотки, руб.	87 300					
Площадь объекта оценки, кв.м.	1 110					
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	969 030					
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления, руб.	970 000					

В результате выполненных расчетов, получена величина рыночной стоимости объекта недвижимости (земельный участок), составляющая с учетом округления:
970 000

(Девятьсот семьдесят тысяч) 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 достигнуть тех или иных значений. Если при проведении оценки Оценщиком привлекаются специалисты (Эксперты), Оценщик должен указать в заключении их

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.

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.

Для расчета корректировки использовались данные «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.

Таблица 122. Значения скидок на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4% 19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3% 17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4% 22,3%
Земельные участки под жилищную застройку (МЖС)	15,9%	14,1% 17,7%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	13,7%	12,3% 15,0%
Земельные участки под объекты размещения	16,3%	17,0% 19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты складского назначения)	17,2%	15,6% 18,9%

Корректировка применяется ко всем объектам – аналогам в размере -13,7%.

Общая площадь

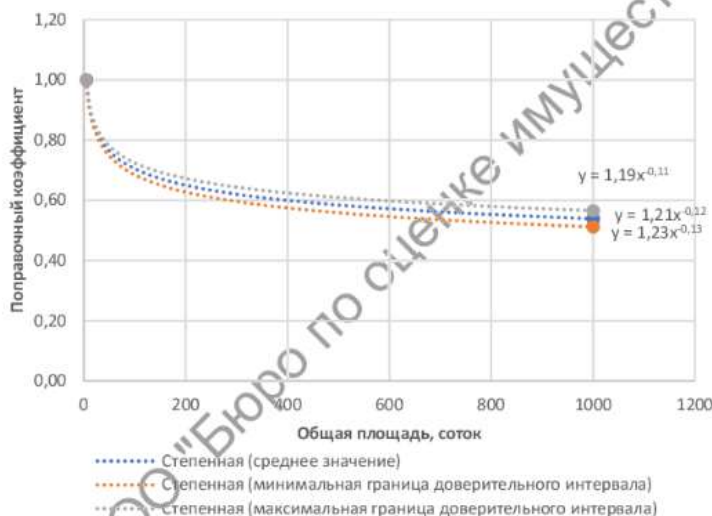
Анализ рынка недвижимости показывает, что при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

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

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

Зависимость удельной цены от площади земельного участка по всем сегментам. Усредненные данные по России. Доверительный интервал



Корректировка на функциональное назначение земельного участка

Корректировка не применяется по земельному участку между видами разрешенного использования ЛПХ и ИЖС (в случае, если на земельном участке расположен жилой дом, а также, в соответствии с ПЗЗ, зона в которой расположен объект оценки и аналоги соответствуют территориальным зонам: Ж-1; Ж-4; Ж-4.1; Ж-5).

Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости; выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1
Для ведения личного подсобного хозяйства (присадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, содержание сельскохозяйственных животных	2.2

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

Корректировка на местоположение

Корректировка может быть принята согласно рекомендации некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.01.2024.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Корректировка применяется к объекту аналогу №1 в размере -4,76%=1/1,05-1, к объекту аналогу №3 в размере -14,53%=1/1,17-1.

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 расчете 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 1110 кв.м., кадастровый номер 70:14:0108001:113, расположенная по адресу: Местоположение установлено

относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Томская р-н. Томский д. Кисловка ул. Советская, 47 на дату оценки 28.03.2024, составляет с учетом округления:

970 000

(Девятьсот семьдесят тысяч) 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*

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.

В связи с тем, что рынок не развит и не активен к расчету принималось 3 аналога.

Таблица 23 Сравнительная характеристика объекта оценки (Жилой дом, кадастровый номер: 70:14:0108001:1242) и аналогов

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Дата предложения	I квартал 2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Адрес	обл. Томская р-н. Томский д. Кисловка ул. Советская, 47	Томская обл., Томский р-н, с. Тахтамышево, Сибирская ул., 9А	Томская область, Томский район, Барабинка деревня, Кедровая ул., 20	Томская область, Томский район, Кафтанчиково село, Совхозная ул.
Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Общая площадь жилого дома, кв.м.	570,6	224,0	246,0	235,8
Передаваемые имущественные права на улучшение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь зем. участка, соток	11,10	25,00	12,00	15,00
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Материал стен	Кирпич, к/засыпные, брус	Кирпич	Дерево	Дерево
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение
Состояние фасада/конструктивных элементов здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Тип внутренней отделки помещений	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Источник информации		https://www.avito.ru/tomsk/dom_a_dachi_kottedzhi/dom_224_m_n_a_uchastke_25_sot._3249447286	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/289005301/	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/293563935/
Контактный телефон		8-983-598-32-68	8-962-783-76-60	8-913-810-59-06
Стоимость предложения, руб.		11 990 000	8 000 000	7 370 000

Таблица 24 Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости (Жилой дом, кадастровый номер: 70:14:0108001:1242) в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общие корректировки к единому объекту				
Стоимость предложения, руб.	I квартал 2024	11 990 000	8 000 000	7 370 000
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		11 990 000	8 000 000	7 370 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		11 990 000	8 000 000	7 370 000
Выделение земельного участка				
Расчетная стоимость 1 сотки зем. участка для сравнения, руб.		87 300	87 300	87 300
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		87 300	87 300	87 300
Площадь зем. участка, соток	11,10	25,00	12,00	15,00
Корректировка, %		-9,28%	-0,93%	-3,55%
Скорректированная ст-ть, руб.		79 195	86 487	84 202
Стоимость земельного участка, руб.		1 979 886	1 037 845	1 263 029
Стоимость улучшений за вычетом стоимости земельного участка, руб.		10 010 114	6 962 155	6 106 971
Корректировки к жилому дому				
Ст-ть 1 кв.м. жилого дома/коттеджа, руб.		44 688	28 301	25 899
Цена предложения/сделки (торг)		Предложение	Предложение	Предложение

Корректировка, %		-14,10%	-14,10%	-14,10%
Скорректированная ст-ть, руб.		38 387	24 311	22 247
Передаваемые имущественные права на улучшение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		38 387	24 311	22 247
Общая площадь жилого дома, кв.м.	570,6	224,0	246,0	235,8
Корректировка, %		-9,27%	-8,38%	-8,78%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		34 830	22 274	20 294
Материал стен	Кирпич, к/засыпные, брус	Кирпич	Дерево	Дерево
Корректировка, %		-11,00%	14,10%	14,10%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		30 999	25 415	23 156
Тип внутренней отделки помещений	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Корректировка, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		27 899	22 874	20 840
<i>Σ корректировки абсолютной</i>		<i>44,37%</i>	<i>46,58%</i>	<i>46,98%</i>
Скорректированная цена, руб.		27 899	22 874	20 840
Коэффициент соответствия объекту оценки		2,254	2,147	2,128
Вес объекта-аналога		0,3452	0,3288	0,3260
Взвешенные цены		9 631	7 521	6 794
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	23 945			
Площадь жилого дома/коттеджа, кв.м.	570,6			
Рыночная стоимость жилого дома/коттеджа, руб.	13 663 017			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	969 030			
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	14 632 047			
Стоимость здания, округленно, руб.	13 660 000			
Стоимость ЗУ, округленно, руб.	970 000			
Итоговая стоимость округленно, руб.	14 630 000			

Обоснование корректировок

При корректировке цен объектов сравнения все поправки производятся от объекта сравнения к объекту оценки, то есть Оценщик 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.

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

В связи с тем, что объект оценки фактически представляет собой часть жилого дома, расположенного на земельном участке. В качестве объектов аналогов приняты к расчету объекты недвижимости сопоставимые по типу (жилой дом, часть жилого дома).

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.

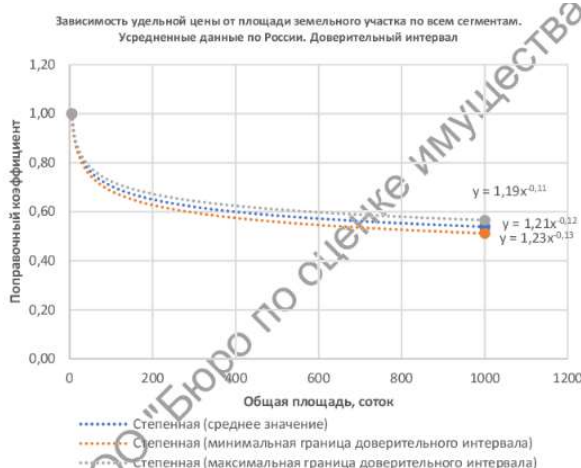
Корректировка на площадь земельного участка объектов-аналогов.

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»..

Т.к. данная корректировка применена к участкам аналогов для выделения стоимости земельных участков из стоимости ЕОН, корректировка принята «обратная»



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

Корректировка по условиям торго

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.

Скидка на торг определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2024. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024. В размере -14,1% ко всем аналогам, так как рынок не активен и не развит.

Таблица 305. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

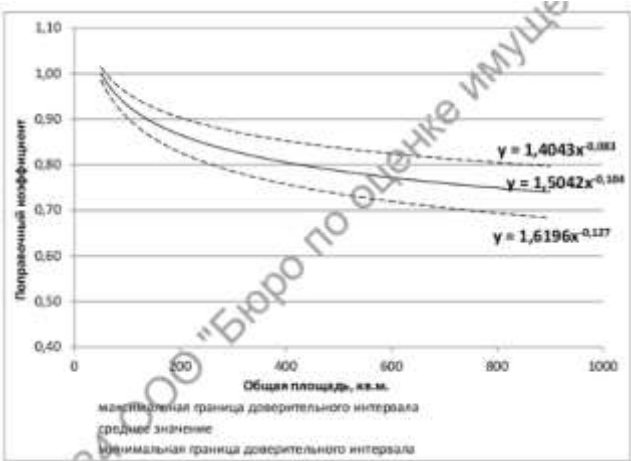
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	15,1%	13,2%	17,0%
2. Дома	14,1%	12,4%	15,8%
3. Таунхаусы	14,5%	12,6%	16,3%
4. Коттеджи	15,2%	13,4%	17,0%

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: $-1 - (1 - (1,5042^X)) / (1,5042^X)$ (площадь объекта оценки $^{-0,104}$ / (1,5042^X (площадь объекта-аналога) $^{-0,104}$)).

Для расчета корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости - 2024». Под редакцией Лейфера Л.А. «Жилые дома» Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г.



Корректировка на материал стен
Корректировка может быть принята согласно рекомендации некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.01.2024.

№	Тип (конструкцию) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - по сборным или монолитному железобетону. Стены наружные - утепленные (применительно каменные (габитно - из ячеек блоков), с облицовкой или оштукатуренные)			1,00
2	Монолитные железобетонные здания	Фундамент, стены, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные кирпичные или блочные и с наружной отделкой облицовочными материалами	1,02	1,27	1,04
3	Обложенные здания	Фундамент - каменный. Стены наружные - утепленные преимущественно из обложенных каменных материалов (панель, ячеистый или газобетонные блоки, ячеистый-ракушечный, плотный изловый и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Батки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,90	0,93	0,92
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-звнтовой. Батки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - преимущественно деревянные. Стены наружные - деревянные (облицованные или оштукатуренные)	0,72	0,83	0,78
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-звнтовой. Батки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,60	0,78	0,70

Корректировка применяется к объекту аналогу №1 в размере -11%=(0,78/1-1)*0,5, к объектам аналогам №2, №3 в размере 14,1% =(1/0,78-1)*0,5.

Корректировка на состояние отделки
Для расчета корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости - 2024». Под редакцией Лейфера Л.А. «Жилые дома» Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 157. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояние отделки		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,16	1,26	1,38
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,87	1,00	1,11	1,20
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,78	0,90	1,00	1,08
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,72	0,84	0,93	1,00

Корректировка применяется ко всем объектам аналогам в размере -10%.
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 Жилого дома, кадастровый номер: 70:14:0108001:1242, рассчитанная сравнительным подходом, методом сравнения продаж, округленно составляет:

13 660 000

(Тринадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) рублей*

() в соответствии с 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)»*

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. Сущность 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:

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 25 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:

$W_{ij} = (P_{aij})^{\frac{1}{n}}$, 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.

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 26 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 – 570,6 кв.м., кадастровый номер 70:14:0108001:1242, расположенная по адресу: обл. Томская р-н. Томский д. Кисловка ул. Советская, 47.	Не применялся	13 660 000 (Тринадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 коп. *	Не применялся	13 660 000 (Тринадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 коп. *
2	Земельный участок, общей площадью 1110 кв.м., кадастровый номер 70:14:0108001:113, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Томская р-н. Томский д. Кисловка ул. Советская, 47.	Не применялся	970 000 (Девятьсот семьдесят тысяч) рублей 00 коп. **	Не применялся	970 000 (Девятьсот семьдесят тысяч) рублей 00 коп. **
Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.					14 630 000 (Четырнадцать миллионов шестьсот тридцать тысяч) рублей 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

(*) в соответствии с 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

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.

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.

13. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии 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» _____ Бабич 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 предположении 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 необходимо 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 «Русское общество оценщиков» (в действующей редакции).
- ### 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.

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

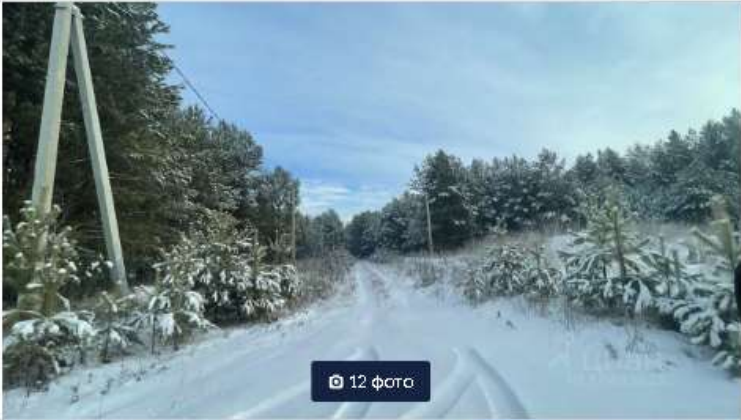
Аналог №1. <https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/296799072/>

Только на Циан

Участок, 10 сот.

Томская область, Томский район, Зоркальцевское с/пос, Боровое коттеджный поселок, ул. Лесная [На карте](#)

Помаловатся



12 фото



Площадь участка
10 сот.

Статус участка
ИЖС

Продам участок в ЖК Боровое, 10 соток, ровный, к участку подведено электричество, земля Ижс. На участке сосны.

Об участке

Площадь	10 сот.
Категория земель	Земли населённых пунктов
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство

Коммуникации и удобства

Электричество	Есть
Газ	Нет

Информация из Росреестра

Данные получены 19 марта 2024 года

Об участке

Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	Для индивидуальной жилой застройки
Обременение	Нет сведений

[Читать дальше](#)

1 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 970 000

Цена за метр100 000 ₽/сот.

+7 913 851-91-46

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник
ID 104636282

РЕКЛАМА

Мигрируйте выгодно 3 месяца бесплатно

Бесплатные ресурсы на 3 месяца при миграции в Cloud.ru

циан.ипотека

1 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 970 000

Цена за метр100 000 ₽/сот.

+7 913 851-91-46

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник
ID 104636282

РЕКЛАМА

Мигрируйте выгодно 3 месяца бесплатно

39

Аналог №2. <https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/298468902/>

Участок, 15 сот.

Томская область, Томский район, Тахтамышевое село, Фабричная ул. На карте

Пожалуйста



Площадь участка 15 сот. Статус участка ЛПХ

Продается земельный участок с отличным расположением, на улице Фабричная, село Тахтамышевое. Участок ровный, 10 соток земли. Межевание проведено. Подходит под любой вид расчета. Отличный вариант для строительства дома. Категория земли: Земля населенных пунктов, ЛПХ. Дороги к участку чистятся зимой. Звоните по всем вопросам, договоримся о просмотре!

Об участке

Коммуникации и удобства

Площадь 15 сот. Электричество Есть
Статус участка Личное подсобное хозяйство

Информация из Росреестра

Данные получены 12 февраля 2024 года

Об участке

Категория земель Земли населенных пунктов
Разрешённое использование Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
Обременение Нет сведений

Читайте дальше

1 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 455 000

>

Цена за метр 100 000 ₽/сот.

+7 913 881-00-97

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

ЭРА

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Эра

Суперагент

РИЕЛТОР

Айк Яврумян

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 6%

1 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 455 000

>

Цена за метр 100 000 ₽/сот.

+7 913 881-00-97

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

ЭРА

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Эра

Суперагент

РИЕЛТОР

Айк Яврумян

Аналог №3. https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2127275780

Участок 15 сот. (ИЖС)

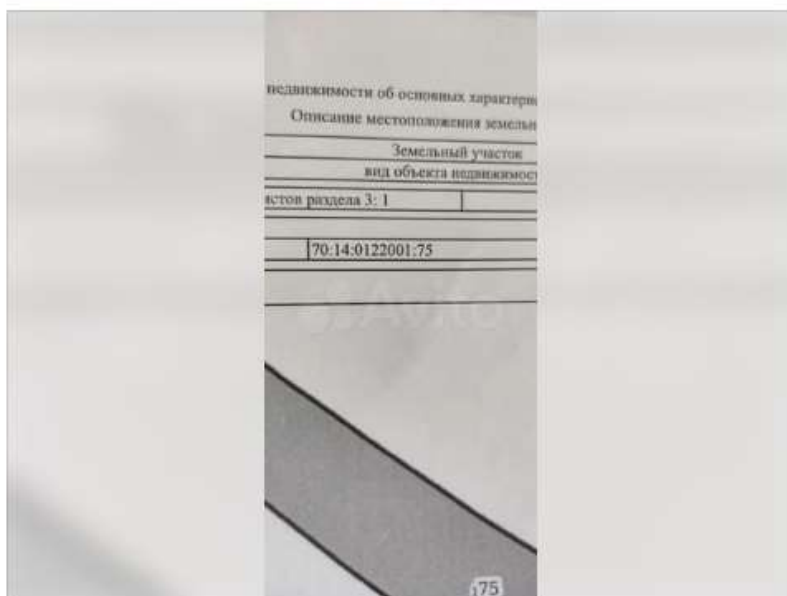
♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

1 550 000 Р

103 333 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)



8 913 821-35-39

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ольга

Частное лицо
На Авито с июня 2018

Эковклад: -10 кг CO₂

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расположение

Томская обл., Томский р-н, с. Тахтамышево

[Скрыть карту ^](#)



1 550 000 Р

103 333 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 913 821-35-39

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ольга

Частное лицо
На Авито с июня 2018

Эковклад: -10 кг CO₂

Описание

Продам земельный участок 15 соток в деревне Тахтамышево, ул. Октябрьская. Участок ровный сухой, газ, готов к строительству. Документы в идеале!!!

Аналог №4. https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3764102427

Участок 10 сот. (ИЖС)

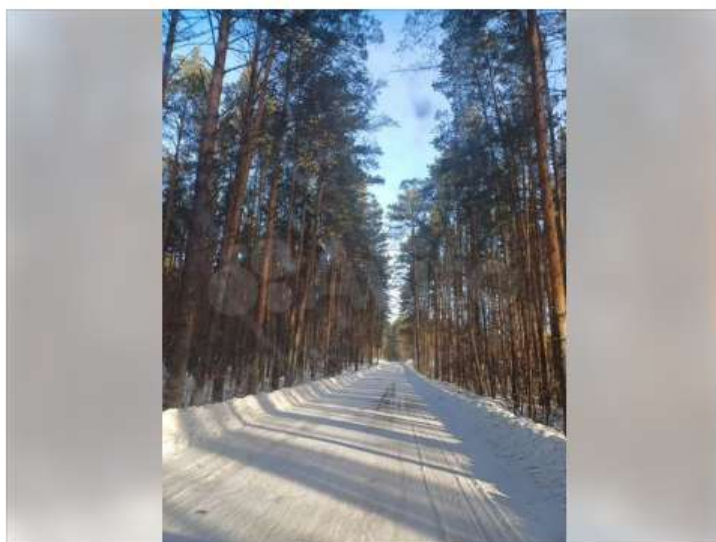
♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

■ Добавить заметку

980 000 Р

98 000 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)



8 913 881-37-69

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торгуместен?

Когда можно посмотреть?

Елена

Риелтор

На Авито с января 2023

Завершено 19 объявлений

E

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

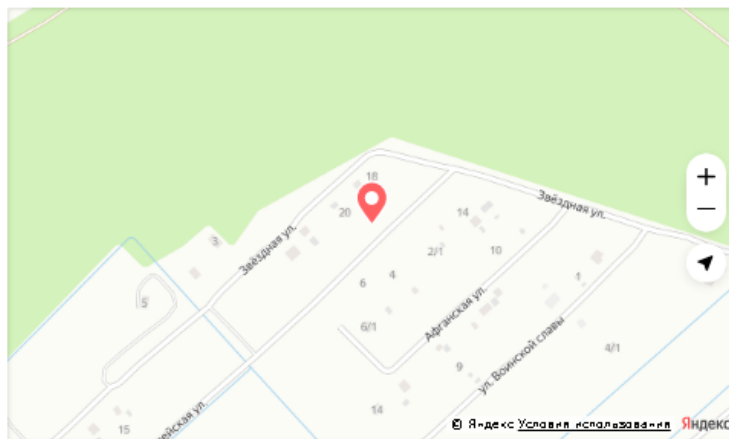
Площадь: 10 сот.

Площадь: 10 сот.

Расположение

Томская обл., Томский р-н, с. Тахтамышево, Гвардейская ул.

[Скрыть карту ^](#)



Описание

Срочно продам участок в с. Тахтамышево, СНТ Ветеран-3. Категория земель: Земли населенных пунктов. Участок ровный, не затопливаемый. Вдоль участка проходит свет, газ, скважина на два участка (можно договориться). По документам 10 соток, по факту больше, около 15 соток. В этом районе уже все застроено, живут на постоянной основе. Дороги чистят хорошо и качественно. Рядом находится красивейший лес и имеется дополнительная дорога, которая выходит на трассу. Кадастровый номер 70:14:0100039:1709

980 000 Р

98 000 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 913 881-37-69

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торгуместен?

Когда можно посмотреть?

Елена

Риелтор

На Авито с января 2023

Завершено 19 объявлений

E

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Аналог №5. <https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/275458876/>

Только на Циан

Участок, 13 сот.

Томская область, Томский район, Тахтамышеве село, Октябрьская ул. На карте



Площадь участка
13 сот.

Статус участка
ИЖС

Продам земельный участок в с. Тахтамышеве 13 соток под постройку жилого дома или коттеджа. Участок ровный. Газ проходит в 10 метрах. Документы в собственности. Небольшой торг уместен. Все вопросы по телефону. Собственник.

Связаться с продавцом

еще продаются

Агент по недвижимости

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



Об участке

Площадь

13 сот.

Статус участка

Индивидуальное жилищное строительство

1 450 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 406 500



Цена за метр 111 538 ₽/сот.

+7 906 959-41-08

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗨 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



СОБСТВЕННИК
ID 92863416



Седан С-класса KIA Niro E5
в Энгельсе от 1 590 000 ₽!



циан.ипотека

1 450 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 406 500



Цена за метр 111 538 ₽/сот.

+7 906 959-41-08

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗨 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

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

Аналог №1. https://www.avito.ru/tomsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_224_m_na_uchastke_25_sot._3249447286

Дом 224 м² на участке 25 сот.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить ➦ Добавить заметку



О доме

Количество комнат: 5

Площадь дома: 224 м²

Площадь участка: 25 сот.

Этажей в доме: 2

Для отдыха: баня или сауна, бассейн

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Терраса или веранда: есть

Санузел: в доме

Ремонт: косметический

Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение

Парковка: гараж

Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта

Инфраструктура: магазин, аптека

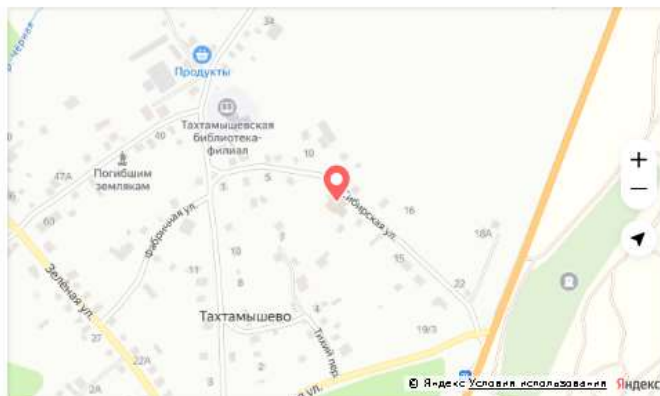
Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Томская обл., Томский р-н, с. Тахтамышево, Сибирская ул., 9А

[Скрыть карту](#)



11 990 000 Р ▾

53 527 Р за м²

В ипотеку от 119 294 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 983 598-32-68

Написать сообщение

Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торгуемен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости

"NOVA"

Агентство

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Антонина

11 990 000 Р ▾

53 527 Р за м²

В ипотеку от 119 294 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 983 598-32-68

Написать сообщение

Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торгуемен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости

"NOVA"

Агентство

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

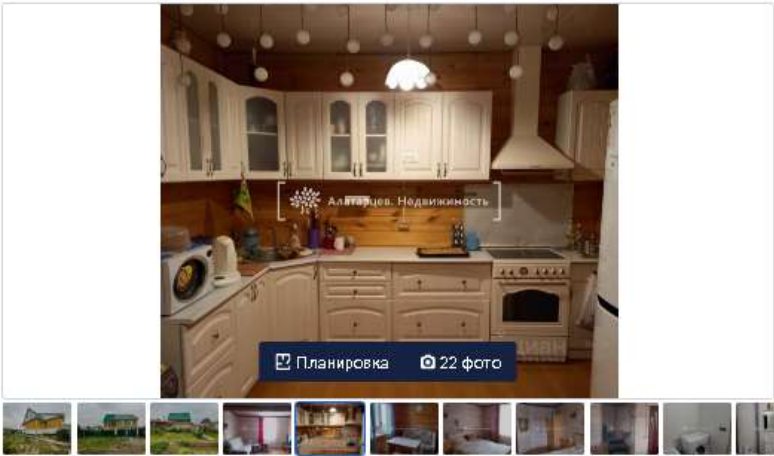
Контактное лицо

Антонина

Аналог №2. <https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/289005301/>

2-этажный дом, 246 м²

Томская область, Томский район, Барабинка деревня, Кедровая ул., 20 На карте



Общая площадь: 246 м² Участок: 12 сот. Этажей в доме: 2

В продаже каркасный дом 2015 г. постройки. Удачный вариант для большой и дружной семьи. Цоколь в полный рост и два этажа, второй этаж мансардный. Дом с гаражом на 2 машины. Выход в гараж из дома. Вода из своей скважины, отопление газовое. Земельный участок с насаждениями. Две теплицы во дворе, беседка, баня 3*6. Двор заасфальтирован и выложен тротуарной плиткой. Земли населенных пунктов. С удовольствием покажу вам дом и отвечу на все вопросы. Возможна любая форма расчёта.

Номер объекта: #1/710342/301

О доме

Площадь	246 м²
Количество этажей	2
Количество спален	6

Об участке

Площадь	12 сот.
Категория земель	Земли населённых пунктов
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство

Коммуникации и удобства

Отопление	Центральное газовое
Дополнительно	Гараж

Информация из Росреестра

Данные получены 21 июня 2023 года

О здании

Тип здания	Здание (строение)
Обременение	Нет сведений
Собственность	Единоличная с 09.02.2016

Читайте дальше

8 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 7 760 000

Ипотека

Цена за метр 32 520 ₽/м²

+7 962 783-76-60

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Алатарцев. Недвижимость
Суперагент



РИЕЛТОР
Ирина Павлова



Банкетные стулья от 1470₽.

8 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 7 760 000

Ипотека

Цена за метр 32 520 ₽/м²

+7 962 783-76-60

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Алатарцев. Недвижимость
Суперагент



РИЕЛТОР
Ирина Павлова



Банкетные стулья от 1470₽.

Аналог №3. <https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/293563935/>

2-этажный дом, 235,8 м²
в посёлке «Кафтанчиково»

Томская область, Томский район, Кафтанчиково село, Совхозная ул. На карте

📏 📐 📄 🖨️ 🔄 ⚠️ Пожаловаться



Общая площадь: 235,8 м²
Участок: 15 сот.
Материал дома: Деревянный
Этажей в доме: 2

Уютный дом отдельно стоящий с прекрасно продуманной планировкой расположенный на ровном правильной формы участке, также есть отдельно стоящая баня две теплицы, имеются всевозможные насаждения, гараж с ямой и погребом! Дом построен из бруса 15 утепление снаружи минвата обшит сайдингом, ГАЗ, септик, своя скважина, также действующая печь в кухне и в зале придающий уют и романтическое настроение камин. От Томска 15 км, автобус ходит каждый час, остановка в 10 минутах ходьбы. В селе есть всё для комфортного проживания, вся инфраструктура

О доме

Площадь	235,8 м²
Материал дома	Деревянный
Состояние дома	Можно жить
Количество этажей	2
Количество спален	5

Об участке

Площадь	15 сот.
Категория земель	Земли населённых пунктов
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство

Коммуникации и удобства

Санузел	1 в доме
Канализация	Септик
Водоснабжение	Скважина
Отопление	Автономное газовое
Электричество	Есть
Газ	Магистральный в доме или на участке
Дополнительно	Погреб Гараж Баня

7 370 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 7 148 900

Ипотека

Цена за метр

31 255 ₽/м²

Ипотека

возможна

+7 913 810-59-06

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если звоните оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОРОВАЯ ВЛЕНИЯ
ID 15768539



Банкетные стулья от 1470₽.
От производителя!

циан.ипотека

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

7 370 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 7 148 900

Ипотека

Цена за метр

31 255 ₽/м²

Ипотека

возможна

+7 913 810-59-06

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если звоните оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОРОВАЯ ВЛЕНИЯ
ID 15768539



Банкетные стулья от 1470₽.
От производителя!

циан.ипотека

Приложение 2. Копии документов, представленных Заказчиком

к Договору на оказание услуг по оценке рыночной стоимости залогового/незалогового движимого и недвижимого имущества, стоимости аренды и права аренды на недвижимость, дебиторской задолженности и прав требований для нужд Томского РФ АО «Россельхозбанк»
№ 32312741471 от «12» октября 2023 г.

**Техническое задание
на оказание услуг по оценке рыночной стоимости
залогового недвижимого имущества,
для нужд Томского РФ АО «Россельхозбанк»**

1. Наименование услуги: оказание услуг по оценке рыночной стоимости залогового недвижимого имущества, залогодатель Литвиненко А.Б. Заемщик: Литвиненко А.Б. требований для нужд Томского РФ АО «Россельхозбанк».

2. Имущественные права Заказчика на объект оценки: отсутствуют.

3. Цель оценки: определение рыночной стоимости залоговых объектов по состоянию на дату составления отчета, а именно:

- жилой дом (общей площадью 570,6 кв.м., кадастровый номер: 70:14:0108001:1242), находящийся по адресу: Томская область, Томский район, д. Кисловка, ул. Советская, д. 47;
- земельный участок общей площадью 1 110 кв. м с кадастровым номером 70:14:0108001:113, расположенный по адресу: Томская область, Томский район, д. Кисловка, ул. Советская, 47.

Заемщик/залогодатель: Литвиненко Александр Борисович для нужд Банка.

4. Предполагаемое использование результатов оценки.

Отчет об оценке рыночной стоимости залогового имущества Банка будет использоваться: **Отчет об оценке рыночной стоимости имущества** будет использоваться для утверждения условий торгов, в т.ч. начальной продажной цены имущества Должника, являющегося обеспечением по кредитам Банк.

5. Дата определения стоимости (дата оценки) объекта оценки: на дату составления отчета.

6. Общий срок оказания услуг – с даты заключения договора по 31.12.2024 (включительно).

7. Период направления Заказчиком задания на оценку: с даты заключения договора и не позднее 20.12.2024 (включительно).

8. Срок оказания услуг по каждому заданию на оценку: 7 (семь) рабочих дней с даты направления Исполнителю Задания на оценку.

9. Наименование и тип документа об оценке: Отчет (отчет об оценке рыночной стоимости залогового имущества Банка). Недвижимое имущество (далее – Объект оценки) указан Заказчиком в задании на оценку, форма которого приведена в Приложении № 1 к настоящему Техническому заданию (далее – Задание на оценку).

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость, под которой понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

–цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

–платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

10.1. Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, а также лично собранной информации в процессе посещения и осмотра оцениваемого имущества.

10.2. Оценщик или его представитель в обязательном порядке проводит осмотр объектов оценки. В случае невозможности проведения осмотра объектов оценки оценщик, с предварительного письменного согласия Заказчика, использует фотографии и другую информацию, предоставленную Заказчиком для проведения оценки. Осмотр объектов оценки проводится в период с даты заключения договора до окончания оказания услуг по проведению оценки.

10.3. Определение рыночной/ликвидационной стоимости имущества производится исходя из условия его реализации на территории Российской Федерации, за исключением случаев, когда согласно проведенному оценщиком анализу сделан вывод о невозможности такой реализации или обоснована целесообразность реализации за пределами Российской Федерации.

10.4. Оценка движимого имущества в рамках имущественного комплекса определяется при условии реализации всего имущественного комплекса целиком или отдельных функционально и экономически автономных технологических участков, за исключением случаев, когда в рамках анализа наиболее эффективного использования и по результатам оценки оценщиком сделан вывод о необходимости распродажи активов. В этом случае движимое имущество оценивается отдельно от объектов недвижимости, то есть при условии его дальнейшего перемещения.

10.5. Оценка отдельных позиций смонтированного узкоспециализированного движимого имущества, демонтаж и реализация которого отдельно от объектов недвижимости не представляются возможными в силу конструктивной специфики объекта, либо отсутствия ликвидности на вторичном рынке, производится с учетом затрат на монтаж и пуско-наладку и без учета затрат на демонтаж. В этом случае в отчете об оценке должно быть приведено обоснование такого подхода и сделаны соответствующие выводы о невозможности реализации оцениваемого имущества отдельно от имущественного комплекса.

10.6. Рыночная/ликвидационная стоимость, определенная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (Шести) месяцев с даты составления отчета об оценке, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Прочие допущения и ограничения формулируются оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые оценщиком при проведении расчетов и написании отчета об оценке, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности и должны быть предварительно согласованы с Заказчиком.

11. Общие требования к оформлению отчета об оценке:

11.1. Отчет об оценке должен быть представлен как в печатном виде, так и в электронном виде на электронный адрес Заказчика. В составе рыночной/ликвидационной стоимости объекта оценки следует указывать информацию о наличии или отсутствии величины НДС.

11.2. Отчет об оценке должен содержать рыночную/ликвидационную стоимость объектов оценки как с учетом НДС, так и без учета НДС.

11.3. Отчет об оценке должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью Исполнителя-юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

11.4. В отчете об оценке должны быть приведены сведения о рыночной/ликвидационной стоимости по каждому из объектов движимого и недвижимого имущества, включая права аренды земельных участков Томского РФ АО «Россельхозбанк».

11.5. Отчет об оценке может состоять из томов, один из которых должен включать в себя:

- основные факты и выводы по всем объектам оценки;
- задание на оценку;
- сведения о заказчике оценки и об оценщике;
- допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки;
- применяемые стандарты оценочной деятельности;
- этапы проведения оценки;
- заявления о соответствии;
- копии документов, подтверждающие правомочие проведения оценки.

В томах отчета об оценке должна быть представлена оценка объектов движимого и недвижимого имущества Томского РФ АО «Россельхозбанк». Допустимо предоставление приложений к томам отчета об оценке.

11.6. В состав отчета об оценке должны входить приложения, в которых приводятся копии всех документов, использованных при выполнении оценки, в том числе правоустанавливающие, технические, бухгалтерские документы, бизнес-планы и прочие материалы, полученные от Заказчика, заключения специалистов и экспертов, опросные листы, распечатки интернет-страниц и страницы из периодических изданий с исчерпывающей информацией по анализу рынка, объектам-аналогам, фотоматериалы с пообъектной идентификацией и прочие документы.

11.7. Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов. Требования к составлению отчета об оценке, проводимой для специальных целей и отдельных видов объектов оценки, могут дополнять требования федеральных стандартов оценки (далее – ФСО) и устанавливаются соответствующими ФСО отдельных видов объектов оценки либо оценки для специальных целей.

11.8. Отчет об оценке должен отвечать требованиям Федерального закона Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в редакциях, действующих на дату составления отчета об оценке.

12. Отчет об оценке в обязательном порядке должен содержать следующие сведения:

- 12.1. Дата проведения оценки.
- 12.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности:
 - 12.2.1. Федеральные стандарты оценки.
 - 12.2.2. Нормативные правовые акты уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
 - 12.2.3. Стандарты и правила оценочной деятельности, используемые при проведении оценки.
 - 12.2.4. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости при проведении оценки данного объекта оценки.
- 12.3. Цели проведения оценки.
- 12.4. Дата составления отчета об оценке.

- 12.5. Порядковый номер отчета об оценке.
- 12.6. Основание для проведения оценки.
- 12.7. Сведения о Заказчике оценки:
 - 12.7.1. Организационно-правовая форма.
 - 12.7.2. Полное наименование.
 - 12.7.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН).
 - 12.7.4. Дата присвоения ОГРН.
 - 12.7.5. Место нахождения.
- 12.8. Сведения об оценщике:
 - 12.8.1. Об оценщике, работающем на основании трудового договора:
 - 12.8.1.1. Фамилия, имя, отчество.
 - 12.8.1.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.
 - 12.8.1.3. Номер и дата выдачи документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.
 - 12.8.1.4. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.
 - 12.8.1.5. Стаж работы в оценочной деятельности.
 - 12.8.1.6. Организационно-правовая форма, полное наименование, основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН, место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
 - 12.8.2. Об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой.
 - 12.8.2.1. Фамилия, имя, отчество.
 - 12.8.2.2. Серия и номер документа, удостоверяющего личность.
 - 12.8.2.3. Дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.
 - 12.8.2.4. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.
 - 12.8.2.5. Номер и дата выдачи документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.
 - 12.8.2.6. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.
 - 12.8.2.7. Стаж работы в оценочной деятельности.
 - 12.8.2.8. Место нахождения оценщика.
- 12.9. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки; а также обоснование необходимости их привлечения.
- 12.10. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:
 - 12.10.1. Подробное описание состава оцениваемого имущества, его расположения (нахождения), истории.
 - 12.10.2. Количественные характеристики объекта (площади, объемы и др.).
 - 12.10.3. Качественные характеристики объекта (технические и эксплуатационные характеристики, износ, устаревание и др.).
 - 12.10.4. Сведения об имущественных правах, обременениях, ограничениях связанных с объектом оценки.
 - 12.10.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.
 - 12.10.6. Информация о текущем использовании объекта оценки.
 - 12.10.7. Информация о техническом состоянии объекта оценки, первоначальной и остаточной балансовой или кадастровой стоимостях, окружения, обеспеченности инженерными сетями, транспортной доступности (где это применимо в соответствии с видом оцениваемого имущества).
 - 12.10.8. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

- 12.11. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки:
 - 12.11.1. Допущения.
 - 12.11.2. Ограничения и пределы применения полученного результата.
- 12.12. Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки.
- 12.13. Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.
- 12.14. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.
- 12.15. Основные факты и выводы:
 - 12.15.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.
 - 12.15.2. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.
 - 12.15.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.
 - 12.15.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.
 - 12.15.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки.
- 12.16. Задание на оценку.
- 12.17. Анализ:
 - 12.17.1. Анализ рынка объекта оценки (конкретного сегмента рынка, к которому относится оцениваемое имущество, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость).
 - 12.17.2. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.
 - 12.17.3. Информация по всем ценообразующим факторам, использованным при определении стоимости.
 - 12.17.4. Наличие обоснования значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.
 - 12.17.5. Анализ ликвидности оцениваемого имущества, с указанием потенциальных покупателей, условий продажи и обоснованием нормального срока экспозиции.
 - 12.17.6. Анализ состава прав, в том числе обременений, на оцениваемое имущество и пригодности оцениваемого имущества для целей залога.
 - 12.17.7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.
 - 12.17.8. В случае предполагаемого наилучшего использования, отличного от текущего, обязательно документальное подтверждение всех разрешений, согласований, проектов и экспертных заключений.
 - 12.17.9. Анализ ретроспективных данных бухгалтерского и налогового учета, данных бизнес-планов и их корреляция с прогнозируемым денежным потоком.
- 12.18. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке:
 - 12.18.1. Доходный подход – описание применения с приведением расчетов или обоснованный отказ:
 - 12.18.1.1. Установление периода прогнозирования.
 - 12.18.1.2. Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования и после.
 - 12.18.1.3. Определение ставки дисконтирования.
 - 12.18.1.4. Осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов в стоимость.
 - 12.18.2. Затратный подход – описание применения с приведением расчетов или обоснованный отказ:

12.18.2.1. Замена объекта оценки точной копией либо объектом, имеющим аналогичные полезные свойства.

12.18.2.2. Учет износа и всех видов устаревания.

12.18.3. Сравнительный подход – описание применения с приведением расчетов или обоснованный отказ:

12.18.3.1. Обоснованный выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога.

12.18.3.2. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок.

12.18.3.3. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по объектам-аналогам с обоснованием схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

12.19. Согласование результатов оценки:

12.19.1. Наличие описания процедуры согласования.

12.19.2. При использовании разных методов в рамках применения каждого подхода – описание процедуры соответствующего согласования.

12.19.3. Обоснование способа согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация.

12.19.4. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов (и методов в рамках подходов).

12.20. В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе:

12.20.1. правоустанавливающих и право подтверждающих документов;

12.20.2. документов технической инвентаризации;

12.20.3. заключений специальных экспертиз;

12.20.4. фотоматериалов, подготовленных в ходе визуального осмотра и предоставленных Заказчиком;

12.20.5. других документов по объекту оценки (при их наличии);

12.21. Описание информации, используемой при проведении оценки:

12.21.1. Наличие в отчете об оценке ссылок на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо наличие копий материалов и распечаток.

12.21.2. Наличие копий документов, в которых содержится информация, использованная при проведении оценки и не опубликованная в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации.

12.21.3. Наличие копий соответствующих материалов – в случае отсутствия свободного и необременительного доступа на сайт в сети Интернет на дату проведения оценки и после даты проведения оценки / или в будущем возможно изменение адреса страницы / или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации.

12.22. Наличие в отчете об оценке анализа значения (экспертного мнения), используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка, в случае использования экспертного мнения.

12.23. В случае если в отчете об оценке приводятся в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, характеристики (корректировки, скидки), значение которых определяется с использованием экспертного суждения оценщика или привлеченного специалиста (эксперта), в отчете об оценке описываются условия, при которых указанные характеристики могут достигать заданных значений.

12.24. Наличие описания последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющего понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта.

12.25. Наличие обоснования выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

12.26. Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов, в том числе полные расчеты и документальное обоснование всех:

12.26.1. Составных частей при определении коэффициента капитализации или ставки дисконтирования.

12.26.2. Вносимых корректировок и поправок в цены объектов-аналогов.

12.27. Расчет ликвидационной стоимости, с приведением обоснования срока экспозиции объекта оценки.

12.28. Итоговое значение стоимости после согласования результатов может быть представлено в округленной форме по правилам округления и должно быть выражено в валюте Российской Федерации (в российских рублях).

12.29. Указание на ответственность оценщика за достоверность информации, используемой в отчете об оценке, полученной из собственных источников и/или третьих лиц, а также положение, обязывающее оценщика указать в отчете об оценке на невозможность установления достоверности используемой информации с указанием соответствующей ссылки на источник данной информации.

12.30. Сведения о независимости Исполнителя-юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

12.31. Иные условия, являющиеся обязательными для включения в отчет об оценке в соответствии с:

– Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

– ФСО «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;

– ФСО «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;

– ФСО «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;

– ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

– ФСО «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328.

Требования к содержанию отчета об оценке указаны в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

13. При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

13.1. В отчете об оценке должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки.

13.2. Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

13.3. Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

14. Нормативные требования к составу и содержанию услуг по оценке и отчета об оценке (соответствию требованиям федерального законодательства, связанные с определением соответствия оказываемых услуг потребностям Заказчика):

–Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

–ФСО «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;

–ФСО «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;

–ФСО «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;

–ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

–ФСО «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328.

–иные стандарты оценки, которые могут быть приняты на момент проведения оценки государственными органами, саморегулируемыми организациями оценщиков. Примененные стандарты должны быть указаны в отчете об оценке.

15. Исполнитель должен обеспечить сохранность и конфиденциальность документов, получаемых от Заказчика и третьих лиц в ходе оказания услуг. По окончании оказания услуг в срок и в порядке, определенными договором, Исполнитель должен представить Заказчику письменный отчет об оценке.

16. Срок действия отчета об оценке не менее 6 (шести) месяцев с даты подписания сторонами акта об оказании услуг, по оценке объекта оценки.

17. Не позднее последнего дня срока оказания услуг Исполнитель должен вручить Заказчику по адресу: 634050, город Томск, улица Московский тракт, 8Б по акту приема-передачи 2 (два) экземпляра отчета об оценке объекта оценки в печатном виде, а также 1 (Один) экземпляр в электронном виде на электронный адрес Заказчика.

18. Подписавший отчет об оценке оценщик своей подписью удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

–факты, изложенные в отчете об оценке, верны и соответствуют действительности;

–содержащиеся в отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью отчета об оценке;

–оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам;

–вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете об оценке;

–оценка была проведена, а отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, № 298, № 299, ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 (там, где применимо), а также ФСО №10, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328 (там, где применимо);

–приведенные в отчете об оценке факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщика и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.

19. Информация (исходные данные) для проведения оценки предоставляются Заказчиком Исполнителю в день направления Задания на оценку в электронном виде на электронный адрес.

20. Информация (исходные данные) для проведения оценки предоставляются Заказчиком Исполнителю по акту приема-передачи исходных данных с фиксацией в данном акте приема-передачи исходных данных даты приема-передачи. Информация (исходные данные) для проведения оценки предоставляются Заказчиком Исполнителю по адресу: info@ocenka.vip.

ПОДПИСИ СТОРОН

Заместитель директора Томского регионального
филиала АО «Россельхозбанк»



/Гайдученко Т.Г./

М.П.

Генеральный директор
ООО «Бюро по оценке имущества»



/Черников С.А./

Приложение № 1

к Техническому заданию на оказание услуг по оценке рыночной стоимости залогового/незалогового движимого и недвижимого имущества, стоимости аренды и права аренды на недвижимость, дебиторской задолженности и прав требований для нужд Томского РФ АО «Россельхозбанк»

Задание на оценку рыночной стоимости незалогового недвижимого имущества, для нужд Томского РФ АО «Россельхозбанк» № 32312741471 от «12» октября 2023г.

№ п/п	Наименование регионального филиала	Адрес (-а) (местоположение) объекта (-ов) оценки подлежащего оценке	Технические характеристики объекта (-ов) оценки имущества		
			Наименование объекта оценки, в отношении которого проводится оценка рыночной стоимости	Средства идентификации объекта оценки (кадастровый (инвентарный) номер, площадь, этажность/модель автомобиля, VIN, пробег, год выпуска и пр.)	Права на объект (-ы) оценки, в отношении которого производится оценка рыночной стоимости
1.	Томский РФ	Томская область, Томский район, д. Кисловка, ул. Советская, 47	жилого дома (общей площадью 570,6 кв.м)	70:14:0108001:1242	-
2.	Томский РФ	Томская область, Томский район, д. Кисловка, ул. Советская, 47	земельный участок (общей площадью 1 110 кв. м)	70:14:0108001:113	-

Определение рыночной стоимости объектов на дату составления отчета, без учета НДС.

Уполномоченный представитель Заказчика:

 (Гайдученко Т.Г.)
(подпись)
М.П.

Конец формы

ПОДПИСИ СТОРОН

Заместитель директора Томского регионального филиала АО «Россельхозбанк»

 Т.Г. Гайдученко
М.П.

Генеральный директор
ООО «Бюро по оценке имущества»

 /Черников С.А./
М.П.


Финанс-правовая компания "Роскадастры" по Томской области
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 20.03.2024, поступившего на рассмотрение 20.03.2024, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:
Раздел 1 Лист 1

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
20.03.2024г. № КУВН-001/2024-79747647			
Кадастровый номер:	70:14:0108001:1242		
Номер кадастрового квартала:	70:14:0108001		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 069.254.002.006000300; Инвентарный номер 46980; Условный номер 70-70-01/130/2013-468		
Местоположение:	Томская область, р-н Томский, д. Бисловка, ул. Советская, д. 47		
Площадь:	570,6		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Каркасно-насыпные, Рубленные, Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1998		
Год завершения строительства:	1998		
Кадастровая стоимость, руб.:	8425653,69		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	70:14:0108001:113		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образований объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Суровиков Александр Александрович Инициал: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: с 21.06.2021 по 20.03.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
20.03.2024г. № КУВН-001/2024-79747647			
Кадастровый номер:	70:14:0108001:1242		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 22.04.2010		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальное, ранее учтенное"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости: 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении: 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют		
Получатель выписки:	Менюшикова Елена Алексеевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК", 7725114488		

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Суровиков Александр Александрович Инициал: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: с 21.06.2021 по 14.08.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
20.03.2024г. № КУВН-001/2024-79747647			
Кадастровый номер:		70:14:0108001:1242	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Литвиненко Александр Борисович, 08.10.1970, гор. Северск Томской обл., Российская Федерация, СНИЛС 033-813-735 41 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 69 15 №685845, выдан 29.10.2015, Отделом УФМС России по Томской области в г. Северск akcent_70@mail.ru
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 70:14:0108001:1242-70:052/2018-3 06.09.2018 08:37:13
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		06.09.2018 08:37:13
	номер государственной регистрации:		70:14:0108001:1242-70:052/2018-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 06.09.2018 по 22.08.2033
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный банк", ИНН: 772511488, ОГРН: 1027700342890
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, выдан 22.08.2018
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат электронной подписи: Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2020 по 15.09.2024	
		инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
20.03.2024г. № КУВН-001/2024-79747647			
Кадастровый номер:		70:14:0108001:1242	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правотребования и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отсрочения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
20.03.2024г. № КУВН-001/2024-79747647			
Кадастровый номер:		70:14:0108001:1242	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правотребования и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отсрочения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат электронной подписи: Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2020 по 15.09.2024	
		инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
20.03.2024г. № КУВИ4-001/2024-79747647			
Кадастровый номер:		70:14:0108001:1242	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

Полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сиренко ОВЕНОВИЧ СЕРГЕЕВИЧ Заместитель начальника службы государственной регистрации, кадастра и картографии Должность с 27.06.2020 по 18.08.2024	Инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------



Primer 1 Host 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
20.03.2024г. № КУВН-001/2024-79748871			
Кадастровый номер:	70:14:0108001:113		
Номер кадастрового квартала:	70:14:0108001		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.09.1998		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Томская р-н. Томский д. Кислякова ул. Советская, 47.		
Площадь:	1110		
Кадастровая стоимость, руб.:	611343.6		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	70:14:0108001:1242		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для несамоуничтожного жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженерке:	Плесков Алексей Геннадьевич, дата завершения кадастровых работ: 27.03.2014		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сурякова ИВАН ЮСЕПОВИЧ Владельца НЕДЕЛЯВНАЯ СЕРГЕЯ ЮСЕПОВИЧА РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Республика «31.06.2023» м. 10:00:30А	 ИТОГОВАЯ, ФОРМА

Лист 2

Земельный участок: вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
20.03.2024г. № КУВН-001/2024-79748871			
Кадастровый номер:		70:14:01(0901)113	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 70:14-6.1569 от 03.09.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения использования земель установлены в соответствии с Приложением №2 к Приказу Департамента природных ресурсов и охраны окружающей среды Томской области №48 от 02.04.2019. В пределах третьего пояса зон санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения запрещается: - изъятие обработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли; - размещение складов горюче-смазочных материалов, взрывчатых и минеральных удобрений, химических производств, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность экологического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водозащитного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля, и уведомлении: Зоны санитарной охраны водозаборных скважин №34/89, №4/89, №4/84, №40/90 (д. Кисловка), для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения населения Заречного сельского поселения Томского района Томской области (Третий пояс ЗСО), тип: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, дата решения: 02.04.2019, номер решения: 48, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент природных ресурсов и охраны окружающей среды Томской области	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторожица СВЯТОСЛАВОВИЧ ОТЕЧНИКОВ Место: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дата подписания: с 27.06.2021 по 14.09.2024			подпись, фамилия
полное наименование должности					

Лист 3

Земельный участок: вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
20.03.2024г. № КУВН-001/2024-79748871			
Кадастровый номер:		70:14:01(0901)113	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или иного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован на земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения об иных правах на объект недвижимости, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид права: Собственность; Правообладатель: Физическое лицо; реквизиты документа-основания: свидетельство на право собственности на землю (копия) от 02.09.1996 серия: РФ-XXIV-ТО-14 № 0873997. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 04.09.2020; реквизиты документа-основания: приказ об установлении границ и режима зон санитарной охраны водозаборных скважин №№ 14/89, 4/84, 34/89, 40/90 (д. Кисловка), 59/89, 20/86, 39/71 (с. Каптаново), ТМ-59, ТМ-57 (д. Варавино), №№ 57/65, 9/83 (д. Черная речка) для целей питьевого и хозяйств от 02.04.2019 № 48 выдан: Департамент природных ресурсов и охраны окружающей среды Томской области. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получитель выписки:		Менюшикова Елена Алексеевна, действующая(ая) на основании документа *** от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК", 7725114488	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторожица СВЯТОСЛАВОВИЧ ОТЕЧНИКОВ Место: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дата подписания: с 27.06.2021 по 14.09.2024			подпись, фамилия
полное наименование должности					

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
20.03.2024г. № КУВН-001/2024-79748871			
Кадастровый номер:		70:14-01/08001:113	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Литвинов Александр Борисович, 08.10.1970, гор. Северск Томской обл., Российская Федерация, СНИЛС 033-813-735-41 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 69 15 №685845, выдан 29.10.2015, Отделом УФМС России по Томской области в г. Северске akseid_70@mail.ru
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 70:14-01/08001:113-70/052/2018-1 06.09.2018 08:37:13
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		06.09.2018 08:37:13
	номер государственной регистрации:		70:14-01/08001:113-70/052/2018-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 06.09.2018 по 22.08.2033
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725114488, ОГРН: 1027700342890
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, выдан 22.08.2018
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сиренкин Александр Александрович
Место: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2021 по 19.08.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
20.03.2024г. № КУВН-001/2024-79748871			
Кадастровый номер:		70:14-01/08001:113	
	сведения о депонитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правосудительные и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сиренкин Александр Александрович
Место: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2021 по 19.08.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 6

				Лист 6
Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов на выписке: 10	
20.03.2024г. № КУЯИ-001/2024-79748871				
Кадастровый номер:		70:14:0108001:113		
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, отчуждения права на земельный участок, на земель, сельскохозяйственного назначения.	данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН заместителем председателя Стороженко Юрием Ивановичем Начальник Главного управления регистрации, кадастра и картографии Денежниковым: с 27.06.2023 по 19.08.2024	Инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 3 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок из объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
20.03.2024г. № КУВН-001/2024-79748871			
Кадастровый номер:		70:14:0108001:113	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	

[illegible]

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

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 10
20.03.2024г. № КУВН-001/2024-79748871							
Кадастровый номер:					70:14:0108001:113		
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная конечная		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	39°23.0'	13.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	39°44.2'	12.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	38°23.4'	4.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	130°48.6'	10.74	данные отсутствуют	70:14:0108001:144	634508, Томская обл, р-н Томский, д. Кисловка, ул. Советская, д. 45; адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	35°32.3'	1.03	данные отсутствуют	70:14:0108001:144	634508, Томская обл, р-н Томский, д. Кисловка, ул. Советская, д. 45; адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	129°38.5'	5.83	данные отсутствуют	70:14:0108001:144	634508, Томская обл, р-н Томский, д. Кисловка, ул. Советская, д. 45; адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	216°59.3'	0.96	данные отсутствуют	70:14:0108001:144	634508, Томская обл, р-н Томский, д. Кисловка, ул. Советская, д. 45; адрес отсутствует
8	1.1.8	1.1.9	129°38.1'	12.93	данные отсутствуют	70:14:0108001:144	634508, Томская обл, р-н Томский, д. Кисловка, ул. Советская, д. 45; адрес отсутствует
9	1.1.9	1.1.10	129°28.6'	5.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	217°15.0'	7.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	219°5.0'	12.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	219°28.9'	11.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.1	310°32.8'	35.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 21.06.2023 по 30.09.2024	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

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

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 10				
20.03.2024г. № КУВН-001/2024-79748871				
Кадастровый номер:		70:14:0108001:113		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК 70, зона 4				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	342264.68	4319397.76	-	0.1
2	342275.18	4319406.38	-	0.1
3	342284.96	4319414.51	-	0.1
4	342288.86	4319417.6	-	0.1
5	342281.84	4319425.73	-	0.1
6	342282.68	4319426.33	-	0.1
7	342278.96	4319430.82	-	0.1
8	342278.19	4319430.24	-	0.1
9	342269.94	4319440.2	-	0.1
10	342266.53	4319444.34	-	0.1
11	342260.77	4319439.96	-	0.1
12	342251.08	4319432.09	-	0.1
13	342241.83	4319424.47	-	0.1
1	342264.68	4319397.76	-	0.1

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 21.06.2023 по 30.09.2024	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
20.03.2024г. № КУВИ-001/2024-79748871			
Кадастровый номер:		70:14:0168001:113	
Участки номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
1	Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не устанавливается, реквизиты документа-основания: приказ об установлении границ и режиме зон санитарной охраны водозаборных скважин №№ 14/89, 4/84, 34/89, 40/90 (д. Кисловка), 59/89, 20/86, 39/71 (с. Кафтанчиково), ТМ-59, ТМ-57 (д. Барабашка), №№ 57/63, 9/83 (д. Черная речка) для целей питьевого и хозяйств. от 02.04.2019 № 48 выдан: Департамент природных ресурсов и охраны окружающей среды Томской области; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования земель установлены в соответствии с Приложением №2 к Приказу Департамента природных ресурсов и охраны окружающей среды Томской области №18 от 02.04.2019. В пределах третьего пояса зон санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения запрещается: - закладка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли; - размещение складов горюче-смазочных материалов, адсорбентов и минеральных удобрений, навозохранилищ промывочных, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. ; Реестровый номер границы: 70:14-6.1569. Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: Зона санитарной охраны водозаборных скважин №34/89, №14/89, №4/84, №40/90 (д. Кисловка), для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения населения Заречного сельского поселения Томского района Томской области (Третий пояс ЗСО); Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключевой пары ключей: 70:14:0168001:113 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНОЕ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 2018-2021 по 19.09.2024	ПОДПИСЬ, ФИО
-------------------------------	--	---	--------------

Договор № 3905301



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ"

Томский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ЖИЛОЙ ДОМ

(тип объекта учета)

объект индивидуального жилищного строительства

(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации Томская область

Административный район Томский

Город (пос.) д. Кисловка

Район города

Улица (пер.) Советская (улица)

Дом № 47 Строение (корпус)

Сведения в реестр внесены 21.05.2010 г.

Наименование учетного органа	Томский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
Инвентарный номер	069.254.002.006000800
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

КОЛПА ВАРНА
БАТНА А.Б.
МЕНЕДЖЕР ОРГ

Паспорт составлен по состоянию на 22 апреля 2010 г.

Руководитель

Уполномоченное лицо ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

С.И. Гаспар
(Подпись И.О.)

МП



Содержание			У/
№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№ с	М на плане (литера)
1	Общие сведения		
2	Состав объекта		
3	Сведения о правообладателях объекта		
4	Ситуационный план		А
5	Благоустройства объекта индивидуального жилищного строительства		Г
6	Позэтажный план		И
7	Экспликация к поэтажному плану жилого дома		II
8	Отметки об обследованиях		III

1. Общие сведения

1	Назначение	Жилой дом
2	Фактическое использование	по назначению
3	Год постройки	1998
4	Общая площадь жилого дома	570,6
5	Жилая площадь жилого дома	202,7
6	Число этажей надземной части	2
7	Число этажей подземной части	1
8	Примечание	

1.1. Ранее присвоенные (справочно)

1	Адрес			№
2	Инвентарный номер			п.п
3	Кадастровый номер			1
4	Литера			

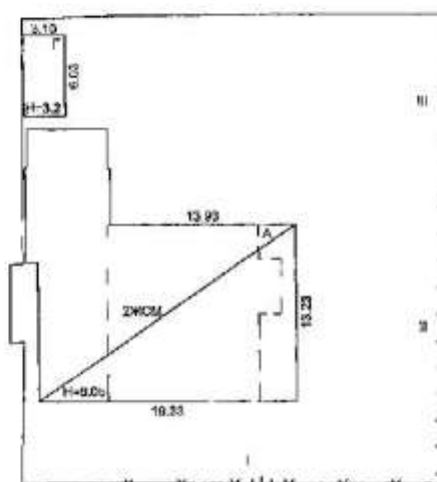
КОПИЯ
БИБЛИОТЕКА
А.Е.
МЕНЕДЖЕР ОРГ

25

[illegible]

67

4. Ситуационный план



д. Кисловка, Советская (улица), 47

КОПИЯ ВЕРНА
БЮРО ИК
А.Е.
МЕНЕДЖЕР ОРП
22.04.2010

Томский филиал ФГБУ «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»				
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель Титов Е.С.	РИО Кухаренко А.В.	Дата 22.04.2010	Адрес объекта д. Кисловка, Советская (улица), 47	Лист Листов Начислено 1

4.1. Описание местоположения здания, сооружения на земельном участке

Описание характерных точек контура здания, сооружения				
Номер контура	Обозначение характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м
		X	Y	
-	-	-	-	-

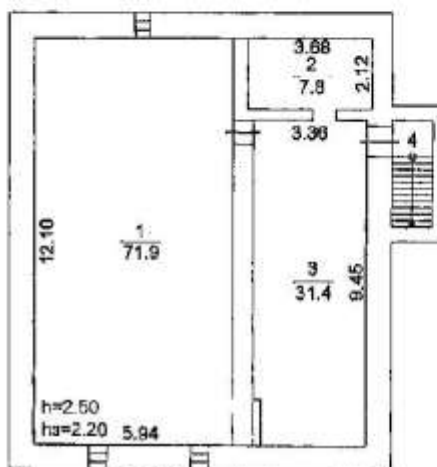
5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства

№ на плане (литера)	Водопровод (кв. м.)		Канализация (кв. м.)		Отопление (кв. м.)		Горячее водоснабжение (кв. м.)		газо-снабжение (кв. м.)		Электроснабжение (кв. м.)	Другие элементы благоустройства (кв. м.)
	Центральный	Автономный	Центральная	Автономная	Центральное	Автономное	Центральное	Автономное	Центральное	Автономное		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	570,6			570,6		570,6	570,6		570,6		570,6	

КОПИЯ ВЕРНА
Б/ИЗМК
А.Е.
МЕНЕДЖЕР ОРИ
2007-08

6. поэтажный план

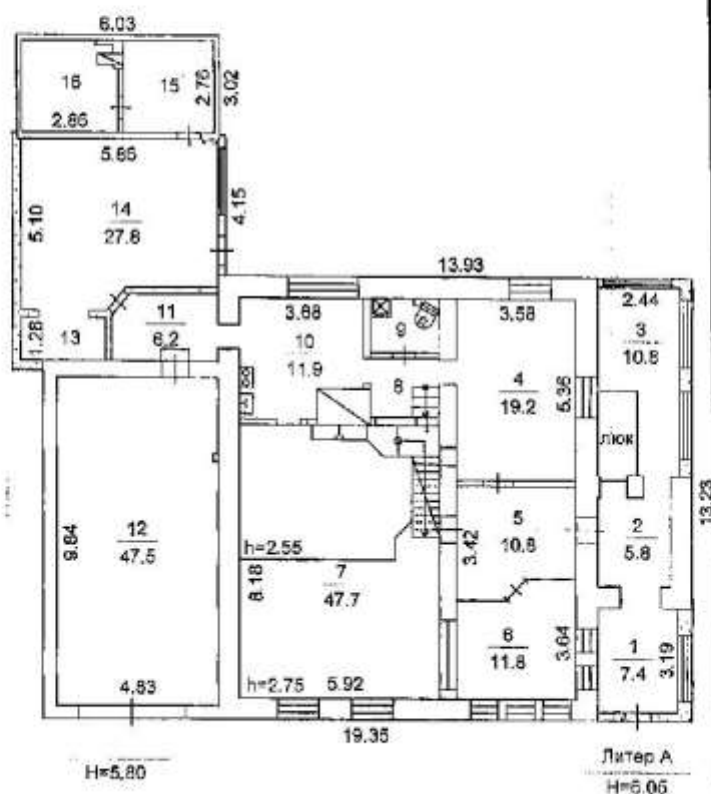
План подвала



КОПИЯ ВЕРНА
БАБКИН А.Е.
МЕНЕДЖЕР ООП
22.04.2010

Толский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» - Федеральное БТИ					
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства					
Руководитель Ситникова Е.В.	ИИО Кузнецова А.В.	Дата 22.04.2010	Адрес объекта д. Кислянка, Советская (улиц), 47		Лист Листов Начислен

План 1 этажа



КОПИЯ ВЕРНА
БИБЕК
А.С.
МЕНЕДЖЕР ОРГ
20.04.2010

Томская филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» - Федеральное БТИ				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель Горюхи Е.В.	ФИО Кяхаренко А.В.	Дата 22.04.2010	Адрес объекта д. Кисловка, Сосветская (д/д), 47	Лист Листов Масштаб 1:200

6. поэтажный план

План 2 этажа



Литер по плану

1
А

А

А

КОРДА ВЕРНА
СЛЕДИК А.Е.
МЕНЕДЖЕР ОРГ
2016



7. Экспликация к поэтажному плану жилого дома

Литер по плану	Этаж	Номер помещения на плане	№ комнаты на плане	Назначение комнаты	Площадь всех частей здания	в том числе (кв. м.)			Площадь помещений вспомогательного использования	Высота	Самостоятельно перестроенная или перепланированная площадь	Примечание
						Общая площадь жилого помещения	Жилая	Подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	подвал	1	1	подсобное	71,9	71,9		71,9		2,5		
			2	подсобное	7,8	7,8		7,8				
			3	подсобное	31,4	31,4		31,4				
			4	лестница	3,8	3,8		3,8				
				Итого по квартире №1	114,9	114,9		114,9				
				Итого по подвалу	114,9	114,9		114,9				
А	1	1	1	коридор	7,4	7,4		7,4		2,75		
			2	коридор	5,8	5,8		5,8				
			3	коридор	10,8	10,8		10,8				
			4	стоповая	19,2	19,2		19,2				
			5	коридор	10,8	10,8		10,8				
			6	подсобное	11,8	11,8		11,8				
			7	комната	47,7	47,7	47,7					
			8	коридор	3,4	3,4		3,4				
			9	санузел	3	3		3				
			10	кухня	11,9	11,9		11,9				
			11	коридор	6,2	6,2		6,2				
			12	гараж	47,5	47,5		47,5				
			13	подсобное	3,2	3,2		3,2				
			14	подсобное	27,8	27,8		27,8				
			15	коридор	7,5	7,5		7,5				
			16	сауна	7,7	7,7		7,7				
				Итого по квартире №1	231,7	231,7	47,7	184				
				Итого по 1-му этажу	231,7	231,7	47,7	184				
А	2	1	1	комната	27,6	27,6	27,6			2,45		
			2	коридор	26,6	26,6		26,6				
			3	комната	37,7	37,7	37,7					
			4	комната	17,7	17,7	17,7			2,7		
			5	санузел	7	7		7				
			6	подсобное	8,9	8,9		8,9				
			7	комната	15,7	15,7	15,7					
			8	комната	19,2	19,2	19,2					
			9	комната	16,6	16,6	16,6					
			10	комната	18,5	18,5	18,5					
			11	коридор	26,5	26,5		26,5				
				Итого по квартире №1	224	224	155	69				
				Итого по 2-му этажу	224	224	155	69				
				Итого	570,6	570,6	202,7	387,9				

КОПИЯ ВЕРНА
 А. С.
 БИЛАН
 22
 МЕНЕДЖЕР ОРГ
 24.02.2020

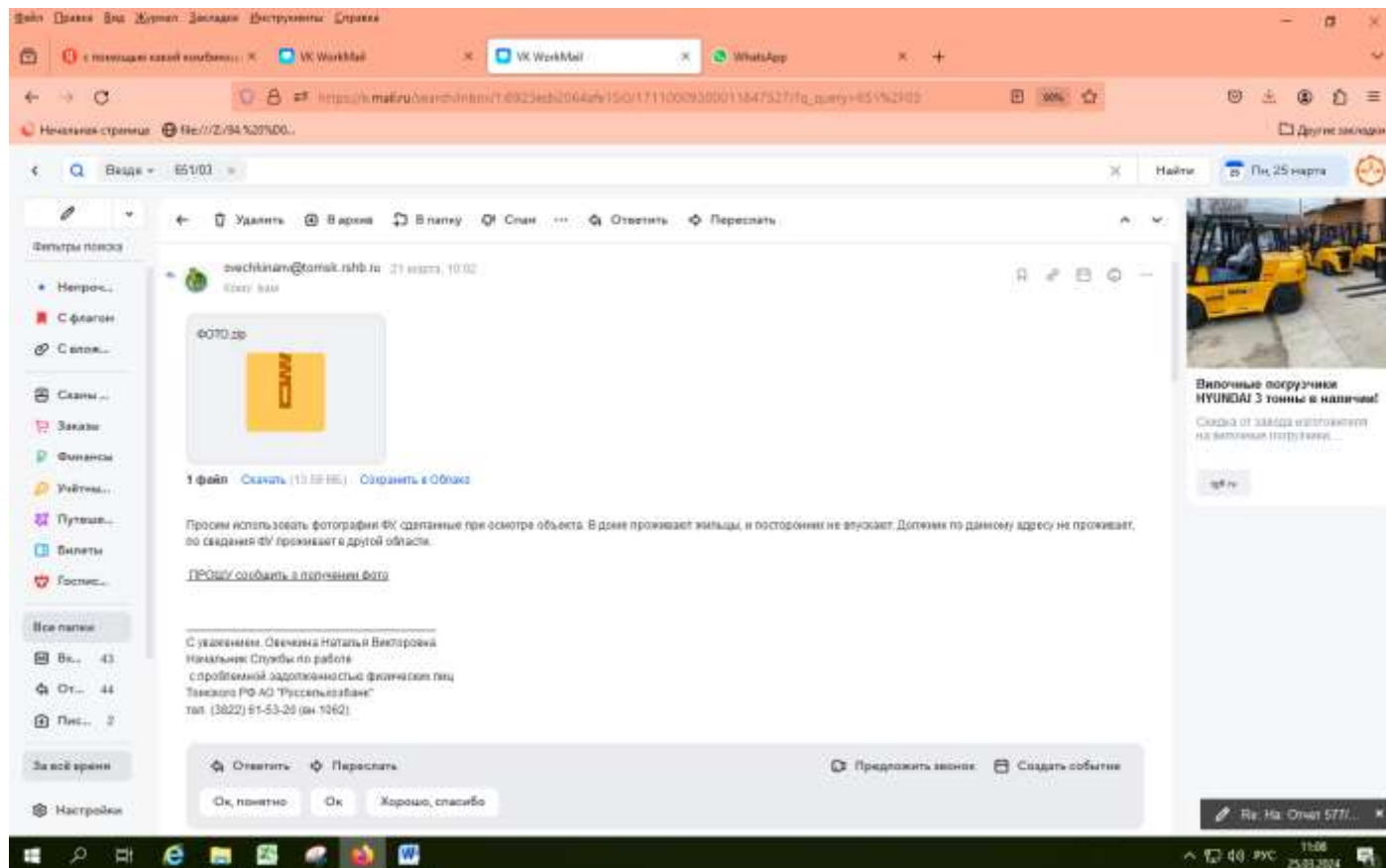
8. Отметки об обследовании

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
22.04.2010г.	Кузнецов	<i>[Подпись]</i>	Гусев В.В.	<i>[Подпись]</i>



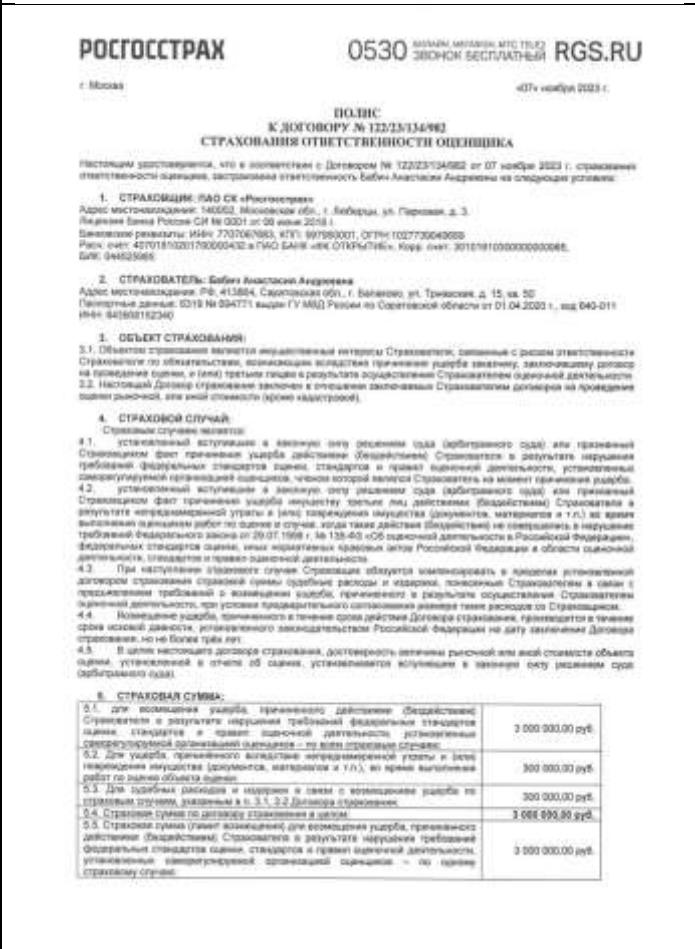
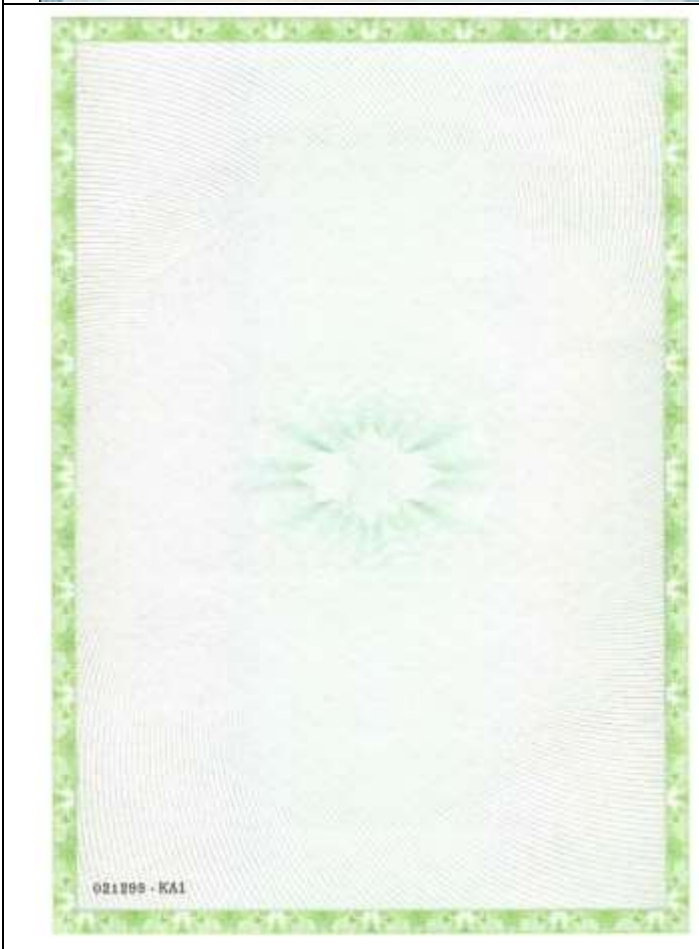
Всего в представленном документе
составлено, пронумеровано и скреплено
листами 5 (пять) листов
Подпись: *[Подпись]*
М.П. *[Подпись]*

КОПИЯ ВЕРНА
А.Е.
МЕНЕДЖЕР ОРП
20.04.10



Приложение 3. Данные об исполнителе





8. СПОК СТРАХОВАНИЯ:

С 0.00 часов «21» ноября 2023 г. по 24.00 часа «20» ноября 2024 г.

Все остальные условия по страхованию ответственности владельца Бюджет Ликвидации в соответствии с Договором № 12223/134/983 от 07 ноября 2023 г. страхования ответственности владельца. Проведение страхования ответственности владельца в юридическом лиц. заключенные договоры на проведение оценки, (только (данные) №134 в редакции, действующий на дату заключения договора).

Начальник Управления страхования специальных проектов
Департамента страхования специальных рисков
Бюро корпоративного страхования
(Должность №25-00/183-01-01-02 2023 г.)



[Handwritten signature]

Мерзоев А.А.

Приложение 4. Фотоматериалы



Фасад здания



Фасад здания



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



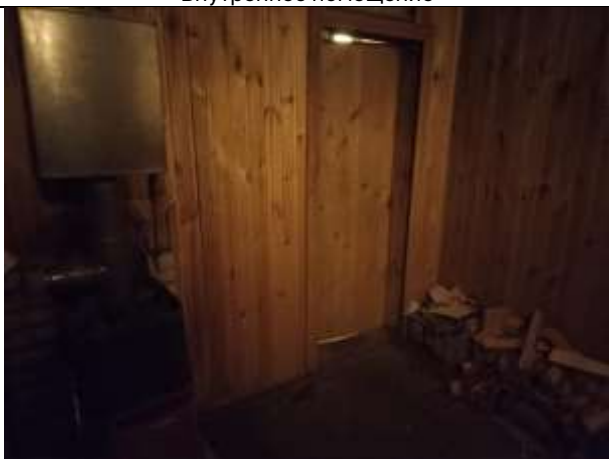
Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение



Внутреннее помещение

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