



ООО «Мобильный оценщик»

109147, Россия, Москва г., Муниципальный округ Таганский
вн. тер. г., Марксистская ул., д. 34, к. 10, этаж А1, помещ. 1
ком. 49,55

ИНН 7842358640 / КПП 770901001, ОГРН 1077847398419

тел./факс: (495) 107-91-80, 8-800-707-91-80,

e-mail info@ocenka.mobi

интернет-сайт: ocenka.mobi

Отчет № 50003821932/1-220222- 127

**об оценке рыночной и ликвидационной стоимости жилого дома,
общей площадью 140,3 кв. м, с кадастровым номером
15:02:0090210:51, и земельного участка площадью 2228 +/- 33 кв. м с
кадастровым номером 15:02:0090210:26, расположенных по адресу:
Республика Северная Осетия-Алания, р-н Кировский, с. Дарг-Кох,
ул. Ленина, д. 24а**

Основание для проведения оценки:	Договор № 50003821932 от 29.10.2021 г. и Задание на оценку № 1-220222-127 от 22.02.2022 г.
Дата оценки:	25.02.2022 г.
Срок (период) проведения работ по оценке:	с 25.02.2022 г. по 25.02.2022 г.
Дата составления Отчета об оценке:	25.02.2022 г.
Цель проведения оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимости
Заказчик Отчета:	ПАО «СБЕРБАНК»

Москва 2022 г.

Структура Отчета

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
1.4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	6
1.5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
1.6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	9
1.7.	ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	9
1.8.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	10
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
2.1.	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	11
2.2.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	12
2.3.	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	17
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	18
3.1.	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки	18
3.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	29
3.3.	Анализ рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	30
3.3.1.	ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ-АЛАНИЯ	30
3.4.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений жилой недвижимости в Республике Северная Осетия-Алания, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	32
3.5.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение, и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	33
3.6.	ИНВЕСТИЦИИ В РОССИИ ЗА ТРИ КВАРТАЛА 2021 ГОДА.	34
3.7.	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35
3.8.	Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки	48
3.9.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	49
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	50
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	52
5.1.	Сравнительный подход.....	52
5.1.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА.....	52
5.1.2.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	53
5.1.3.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	60
5.2.	Затратный подход.....	69
5.3.	Доходный подход	69
5.3.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА.....	69
6.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ, А ТАКЖЕ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА	71
7.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	73
8.	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	74
9.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	77
10.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	78
11.	СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	79

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	50003821932/1-220222-127
Основание для проведения оценки	Договор № 50003821932 от 29.10.2021 г. между Заказчиком – ПАО Сбербанк и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик» и Задание на оценку № 1-220222-127 от 22.02.2022 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок, площадью 2228 +/- 33 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Северная Осетия - Алания респ, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, 24 «а», с кадастровым номером: 15:02:0090210:26; Жилой дом, назначение: жилое, площадью 140,3 кв. м, количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, д. 24а, с кадастровым номером: 15:02:0090210:51
Права, учитываемые при оценке/ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Земельный участок - Собственность Ограничение (обременение): Запрещение регистрации, Ипотека в силу закона Жилой дом - Собственность Ограничение (обременение): Запрещение регистрации, Ипотека в силу закона
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Дата оценки	25.02.2022 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводится в соответствии с заданием на оценку. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком.
Срок проведения оценки	с 25.02.2022 г. по 25.02.2022 г.
Дата составления Отчета	25.02.2022 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> •Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг. •Мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки. •В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»)
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	
В рамках затратного подхода	Не применялся
В рамках сравнительного подхода	1 234 000
В рамках доходного подхода	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	1 234 000 (Один миллион двести тридцать четыре тысячи) руб.
Ликвидационная стоимость, руб.	1 024 000 (Один миллион двадцать четыре тысячи) руб.

В том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 2228 +/- 33 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Северная Осетия - Алания респ, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, 24 «а», с кадастровым номером: 15:02:0090210:26	528 000 (Пятьсот двадцать восемь тысяч) руб.
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 140,3 кв. м, количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, д. 24а, с кадастровым номером: 15:02:0090210:51	706 000 (Семьсот шесть тысяч) руб.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

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

Таблица 2. Задание на оценку

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок, площадью 2228 +/- 33 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Северная Осетия - Алания респ, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, 24 «а», с кадастровым номером: 15:02:0090210:26; Жилой дом, назначение: жилое, площадью 140,3 кв. м, количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, д. 24а, с кадастровым номером: 15:02:0090210:51
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24894124; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24894153; Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 24.11.2011г.; Акт осмотра объекта недвижимости: (не) жилой дом с земельным участком от 17.02.2022г.
Имущественные права на объект оценки	Жилой дом и земельный участок принадлежат на праве собственности Бутаевой Залине Александровне
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Земельный участок - Собственность Ограничение (обременение): Запрещение регистрации, Ипотека в силу закона Жилой дом - Собственность Ограничение (обременение): Запрещение регистрации, Ипотека в силу закона
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Вид стоимости	Оценке подлежит рыночная стоимость и ликвидационная стоимость В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Согласно ФСО 7 п. 9 в задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины.
Сокращенный срок экспозиции	3 (три) месяца.
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено
Дополнительные расчетные величины и иные расчетные величины, выводы и рекомендации	Определение дополнительных расчетных величин и иных расчетных величин, выводов и рекомендаций не предусмотрено
Дата оценки	25.02.2022 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Необходимость привлечения отраслевых экспертов отсутствует.

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

1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

8. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
10. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.
11. Расчет производится без учета ограничений/обременений.
12. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц – нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.
13. В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, гл. 21, ст. 146, п. 2 и ст. 149 пункт 3 подпункт 22 операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей них, земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.
14. Ответственность за достоверность документов и информации, представленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.
15. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
16. Осмотр объекта оценки не производился в соответствии с заданием на оценку. Фотоматериалы внешнего вида дома и внутренних помещений предоставлены Заказчиком. Изучив предоставленные фотоматериалы, оценщик принимает физическое состояние жилого дома, как «условно удовлетворительное» для помещений 1,2,3 общей площадью 46 кв.м. на поэтажном плане, и «удовлетворительное состояние» помещениям 4,5,6,7,8 на поэтажном плане, общей площадью 94,3 кв.м). Состояние внутренней отделки объекта для помещений 1,2,3 на поэтажном плане общей площадью 46 кв.м. принимается как «без отделки», для помещений 4,5,6,7,8 на поэтажном плане, общей площадью 94,3 кв.м. принимается как с «простой отделкой».
17. Оценщиком делается допущение, что в доме имеются коммуникации: Электроснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение, теплоснабжение.
18. На основании данных Кадастрового паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 24.11.2011г. хоз. постройки отсутствуют. Материал стен: из прочих материалов. Однако, изучив предоставленные фотоматериалы оценщик пришел к выводу, что большая часть жилого дома имеет кирпичные стены. В связи с этим оценщик принимает материал стен помещений 1,2,3 на поэтажном плане, общей площадью 46 кв.м., из прочих материалов (тип (конструкция) дома облегченные здания), помещений 4,5,6,7,8 на поэтажном плане, общей площадью 94,3 кв.м., материал стен кирпич.
19. В населенном пункте расположения объекта оценки не найдено достаточное для расчета количество аналогов земельных участков. В соответствии с п.116 ФСО №7 территория исследования была расширена за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.
20. В случае выяснения иных обстоятельств и характеристик объекта оценки, не представленных на фотографиях, выполненных Заказчиком оценки, Отчет об оценке должен быть отозван, а результат расчета стоимости подлежит пересмотру.
21. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца/собственника. В ходе интервьюирования уточнялись физические характеристики аналогов, стоимость и актуальность предложений. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки, оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.
22. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

В таблице ниже представлены реквизиты заказчика оценки.

Таблица 3. Реквизиты Заказчика

Организационно-правовая форма и полное наименование	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	Публичное акционерное общество
Юридический адрес	117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

Местонахождение (фактический адрес)	117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
ИНН/КПП	7707083893/ 773601001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	ОГРН: 1027700132195, дата присвоения ОГРН 16.08.2002 г.
Дата регистрации	16.08.2002 г.
Генеральный директор	Греф Герман Оскарович

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

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»
Юридический адрес (место нахождения)	109147 г. Москва, ВН. ТЕР.Г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская д. 34, к. 10, этаж А1, помещ. 1 ком. 49,55
Почтовый адрес	info@ocenka.mobi
ИНН	7842358640
КПП	772801001
ОГРН	1077847398419
Дата присвоения ОГРН	15.05.2007
Банковские реквизиты	АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) Расчетный счет 40702810824000004790 БИК 044525976 К/с 30101810500000000976
Генеральный директор	Шарапова Марина Александровна
Телефон, факс	8-495-107-91-80 8-800-707-91-80
E-mail	info@ocenka.mobi
Сайт	ocenka.mobi
Страховой полис	Полис страхования ответственности юридического лица № 2000SB40R3146 на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб., срок действия договора страхования с 24.09.2021 г. по 23.09.2022 г., выдан CAO «ВСК»
Сведения о соответствии Исполнителя требованиям ст. 15.1 ФЗ-135 от 29.07.1998 г. (в посл. ред.)	Соответствует

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

Таблица 5. Сведения об Оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Веричева Евгения Викторовна	Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке №14 009081 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный университет» Институт дополнительного профессионального образования "Высшая экономическая школа"» 21.06.2016 г.)
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 018303-1 от 11.12.2020 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
	Член СФСО, рег. №883, дата включения в реестр 03.03.2021 г.
	Полис страхования ответственности оценщика №2100SB40R5624, выдан CAO «ВСК» 29.11.2021 г. на страховую сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 23.12.2021 г. по 22.12.2022 г.
	Стаж работы в оценочной деятельности: 13 лет
	Место нахождения: 109147 г.Москва вн.тер.г. муниципальный округ Таганский ул Марксистская д. 34, к. 10 помещ. А1 эт. 2 ком. 49, 55
	Номер контактного телефона: 8-800-707-9180
	Почтовый адрес: 109147 г.Москва вн.тер.г. муниципальный округ Таганский ул Марксистская д. 34, к. 10 помещ. А1 эт. 2 ком. 49, 55
	Адрес электронной почты: support@ocenka.mobi

Таблица 6. Сведения о независимости

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

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

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

1.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

1.7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

1.8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24894124;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24894153;
3. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 24.11.2011г.;
4. Акт осмотра объекта недвижимости: (не) жилой дом с земельным участком от 17.02.2022г.

Копии документов, предоставленные для оценки имущества:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24894124;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24894153;
3. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 24.11.2011г.;
4. Акт осмотра объекта недвижимости: (не) жилой дом с земельным участком от 17.02.2022г.

Перечень источников внешней информации

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

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

Перечень нормативных актов

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

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

2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристика местоположения объекта недвижимости

Объект оценки расположен по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, д. 24а.

Местоположение объекта недвижимости¹

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

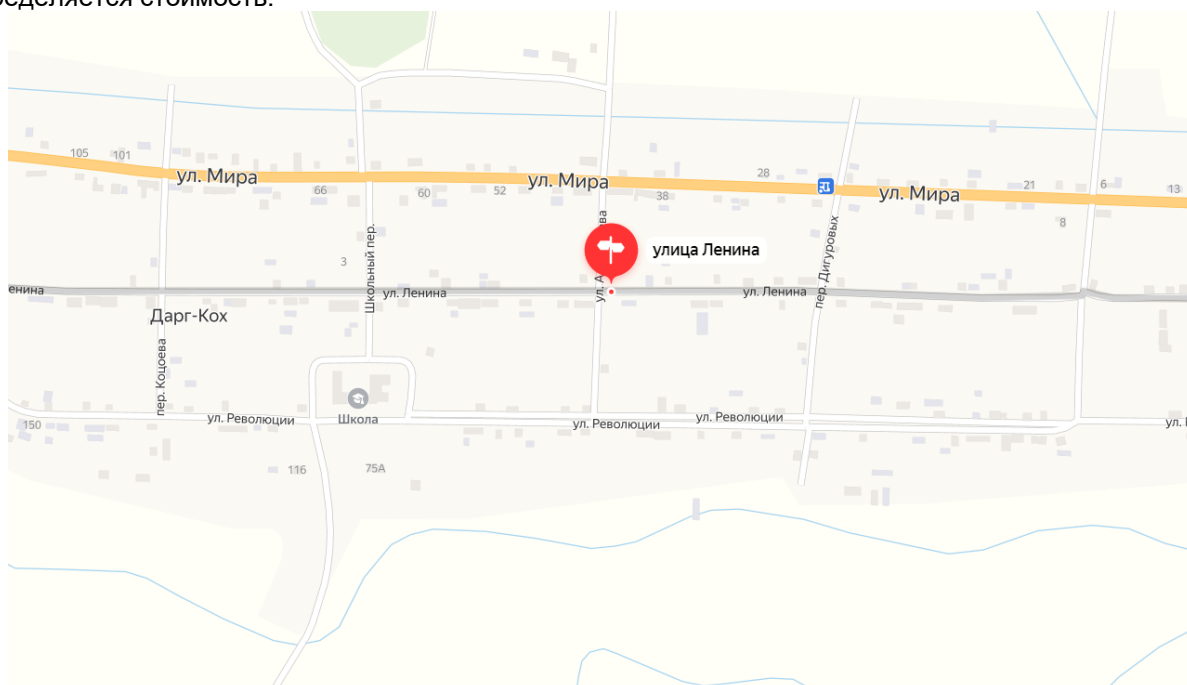


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

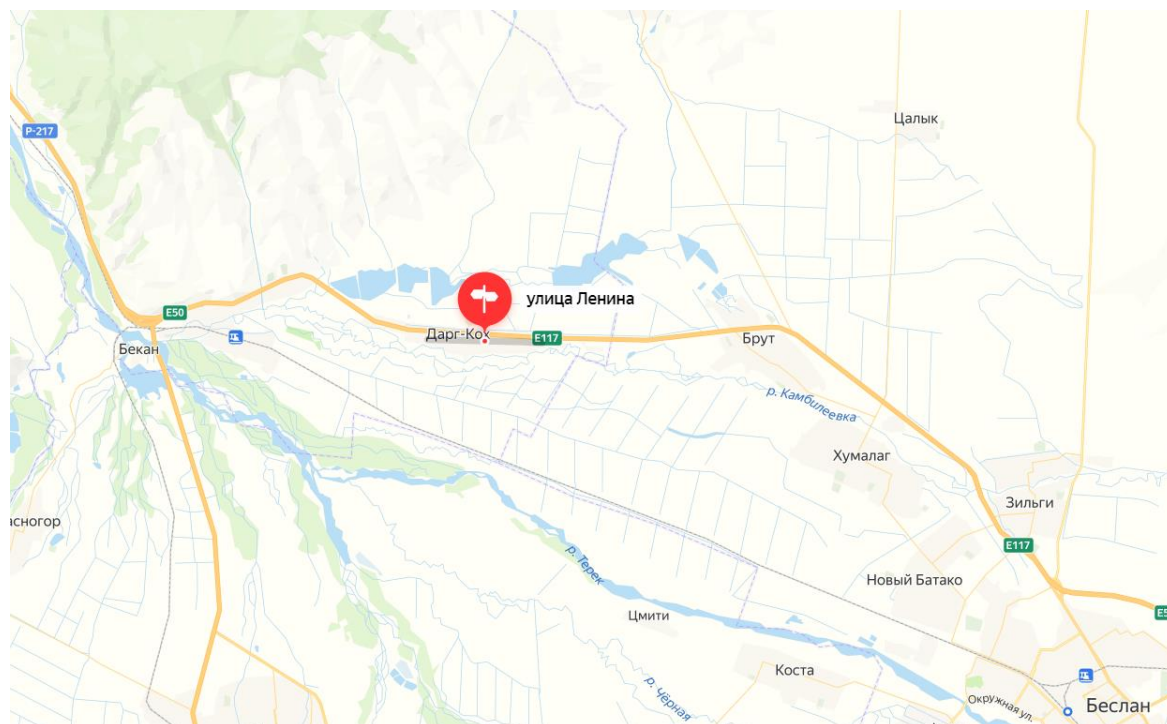


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

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

Описание Республики Северная Осетия – Алания²

Республика Северная Осетия — Алания (осет. Республикæ Цæгат Ирыстон — Алани как звучит (инф.); неофициальное название: Северная Осетия) — субъект Российской Федерации, республика в её составе. Входит в состав Северо-Кавказского федерального округа, является частью Северо-Кавказского экономического района.

Столица — город Владикавказ.

Численность населения республики по данным Росстата составляет 687 674 чел. (2022). Плотность населения — 86,10 чел./км² (2022). Городское население — 65,19 % (2020).

Экономика Республики Северная Осетия — Алания представлена развитой промышленностью и многоотраслевым сельским хозяйством.

Промышленность

Основные отрасли промышленности: цветная металлургия, машиностроение, горнодобывающая (руды цветных металлов, стройматериалы), электронная, лёгкая, стекольная, пищевая.

ООО «Баспик» является монополистом в области научных исследований, разработок и изготовления микроканальных пластин в России и одним из признанных мировых лидеров в этой области, а ОАО «Кетон» — единственным поставщиком сверхтонких конденсаторных плёнок в стране.

Энергетика

По состоянию на ноябрь 2020 года, на территории Северной Осетии эксплуатировались 10 электростанций общей мощностью 452,92 МВт, в том числе девять ГЭС и одна тепловая электростанция. В 2019 году они произвели 300,9 млн кВт·ч электроэнергии. Особенностью энергетики региона является очень высокая доля гидрогенерации, обеспечивающей весь объём выработки электроэнергии

Сельское хозяйство

На 1 января 2021 года сельское население 247.493 человек, около 36 % населения Северной Осетии.

В 2020 году продукция сельского хозяйства 39,2 млрд рублей, из них растениеводство 20,9 млрд рублей, животноводство 18,3 млрд рублей. Индексы производства 114,1 %, 110,3 %, 118,6 % соответственно.

На 1 мая 2021 года в хозяйствах всех категорий поголовье крупного рогатого скота 93,9 тыс. голов (-0,7 тыс. к 1 мая 2020), в том числе: коровы 38,0 тыс. (+0,1 тыс.), свиньи 23,1 тыс. голов (+1,0 тыс.), овцы и козы 135,5 тыс. голов (+7,7 тыс.), птица 1091 тыс. голов (+36,3 тыс.).

В 2020 году произведено молока 193,1 тыс. тонн (+15 % к 2019 году)

На 13 ноября 2020 года по республике собрано 719 тыс. тонн зерна всех видов, в том числе кукурузы 556 тыс. тонн. Но ещё убирать более 10 тыс. гектаров царицы полей, и аграрии нацелились на показатель в 800 тыс. тонн зерна. Это станет очередным рекордом в истории республики. Средняя урожайность кукурузы составляет более 68 центнеров зерна с гектара. Урожай картофеля на уровне прошлогоднего — 43 тыс. тонн, или 210 центнеров с гектара.

² Источники информации:

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%9E%D1%81%D0%B5%D1%82%D0%B8%D1%8F

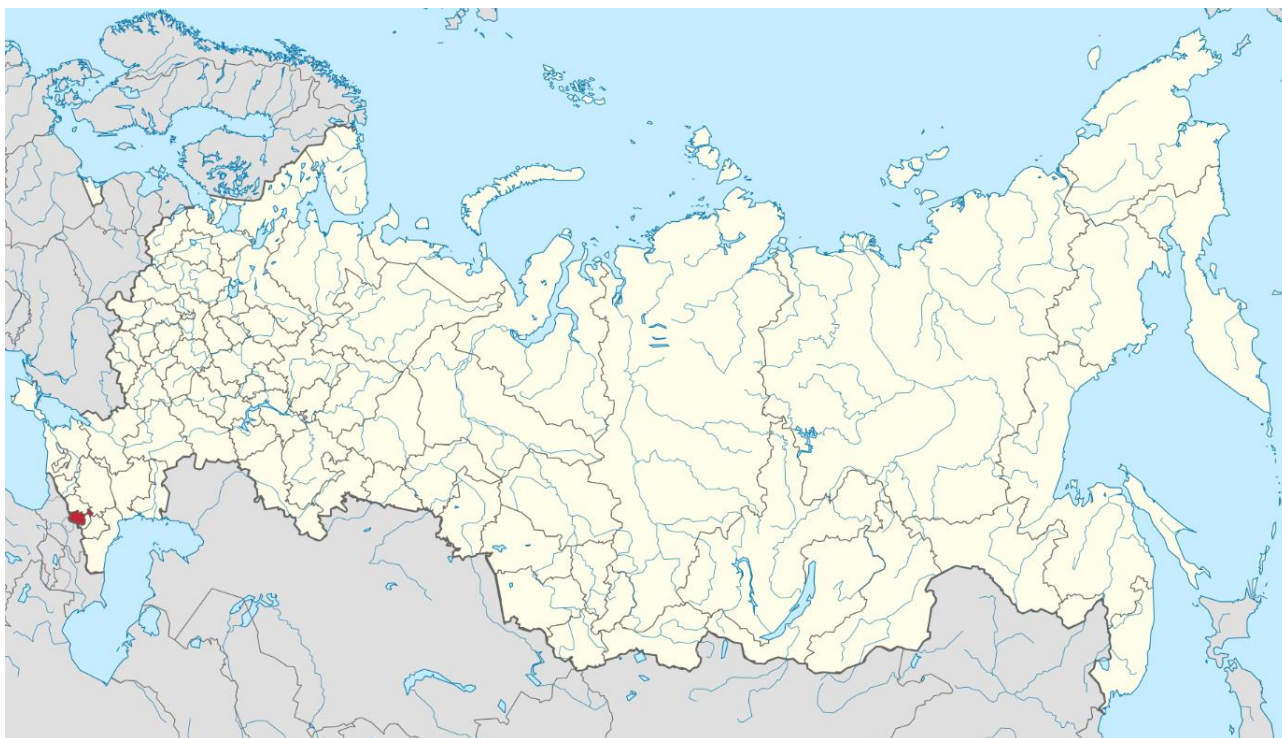


Рисунок 3. Расположение Республики Северная Осетия-Алания на карте Российской Федерации

Описание с. Дарг-Кох³

Дáрг-Кóх (осет. Даргъкъох, Хъахъхъæдур) — село в Кировском районе республики Северная Осетия — Алания. Административный центр Дарг-Кохского сельского поселения.

Селение расположено в восточной части Кировского района, на правом берегу реки Камбилеевка. Находится в 14 км к юго-востоку от районного центра Эльхотово и в 40 км к северо-западу от Владикавказа. Площадь сельского поселения составляет — 21,65 км².

Граничит с землями населённых пунктов: Карджин на западе, Заманкул на северо-востоке и Брут на востоке.

Населённый пункт расположен в предгорной зоне. Средние высоты сельского поселения составляют 388 метров над уровнем моря. К северу от села возвышается южной склон Кабардино-Сунженского хребта. На юге расположена межгорная Осетинская равнина.

Гидрографическая сеть представлена реками — Камбилеевка, которая чуть западнее села впадает в Терек.

Численность населения						
1939 ^[2]	2002 ^[3]	2010 ^[4]	2011 ^[5]	2012 ^[6]	2013 ^[7]	2014 ^[8]
2689	↘1951	↗2163	↗2164	↘2162	↘2147	↘2140
2015 ^[9]	2016 ^[10]	2017 ^[11]	2018 ^[12]	2019 ^[13]	2020 ^[1]	
↘2130	↗2139	↗2154	↗2166	↘2164	↘2160	

Количественные и качественные характеристики объектов недвижимости в составе объекта оценки⁴

Объект оценки представляет собой:

- Земельный участок, площадью 2228 +/- 33 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Северная Осетия - Алания респ, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, 24 «а», с кадастровым номером: 15:02:0090210:26;

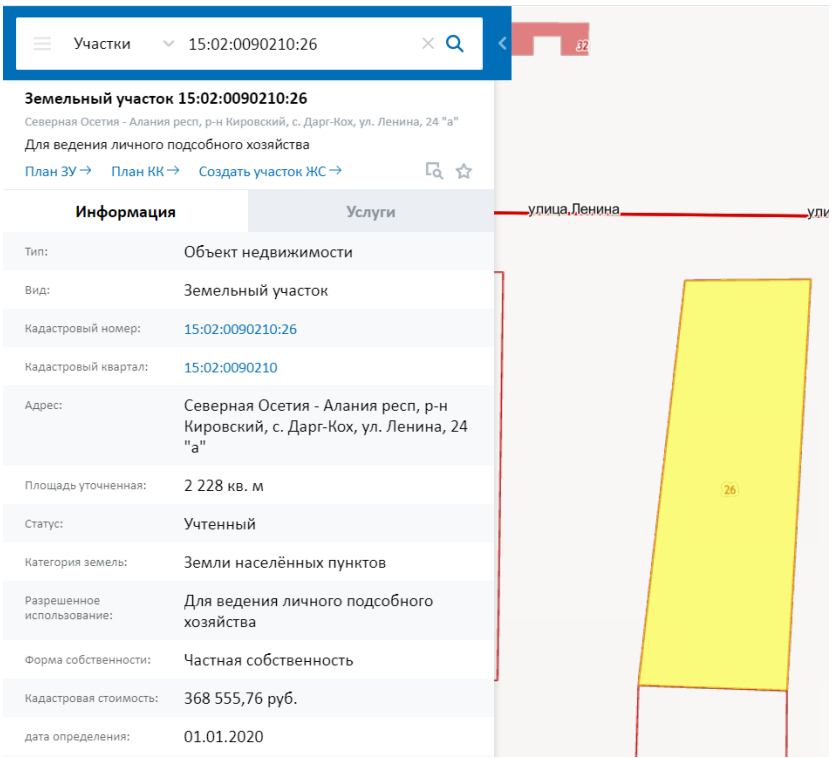
³ Источники информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B0%D1%80%D0%B3-%D0%9A%D0%BE%D1%85>

⁴ Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета

- Жилой дом, назначение: жилое, площадью 140,3 кв. м, количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, д. 24а, с кадастровым номером: 15:02:0090210:51.

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

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 15:02:0090210:26

Наименование	Значение
Местоположение	Северная Осетия - Алания респ, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, 24 «а»
Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв.м	2228 +/- 33
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	Собственность
Субъект права	Бутаева Залина Александровна
Ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации, Ипотека в силу закона
Кадастровый номер	15:02:0090210:26
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Коммуникации	Электроснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение ⁵
Наличие улучшений	Жилой дом ⁵ .
Наличие лесных деревьев на участке	Отсутствуют
Рельеф участка	Ровный
Картографическое отображение	
Особые отметки	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничениях прав и обременениях недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.02.2017; реквизиты документа-основания: договор от 16.08.2016 № 331/2016 выдан: ООО "ГЕО Инвест-Информ" и ПАО "МРСК Северного Кавказа".

⁵ См. допущения, пункт 1.4

Таблица 8. Количественные и качественные характеристики жилого дома с кадастровым (условным) номером 15:02:0090210:51

Наименование	Значение
Адрес	Республика Северная Осетия-Алания, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, д. 24а
Тип жилого дома	Жилой дом
Количество этажей	1, в том числе подземных 0
Общая площадь, кв.м	140,3
Кадастровый (или условный) номер	15:02:0090210:51
Права, учитываемые при оценке	Собственность
Субъект права	Бутаева Залина Александровна
Ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации, Ипотека в силу закона
Состояние (Износ) индивидуального дома	Условно удовлетворительное, Удовлетворительное ⁶
Назначение	Жилое
Текущее использование	Жилой дом
Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	н/д
Материал стен	Из прочих материалов, кирпич ⁶
Наличие улучшений	Отсутствуют ⁶
Удаленность от водных объектов	На незначительном удалении
Внутренняя отделка помещений	Простая внутренняя отделка, без отделки ⁶
Инженерные системы	Электроснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение, теплоснабжение ⁷
Остаточная балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена Заказчиком

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

Не выявлены.

Анализ обременений объекта недвижимости

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

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

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

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

Информация о текущем использовании оцениваемых объектов

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

Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

⁶ См. допущения, пункт 1.4

2.3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете оценивается Право собственности на:

Земельный участок, площадью 2228 +/- 33 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Северная Осетия - Алания респ, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, 24 «а», с кадастровым номером: 15:02:0090210:26;

Жилой дом, назначение: жилое, площадью 140,3 кв. м, количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, д. 24а, с кадастровым номером: 15:02:0090210:51.

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

Право собственности на земельный участок подтверждено Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24894124. На дату составления отчета собственником оцениваемого объекта является Бутаева Залина Александровна.

Право собственности на оцениваемое Жилой дом подтверждено Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24894153. На дату составления отчета собственником оцениваемого объекта является Бутаева Залина Александровна.

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

3.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации в январе-декабре 2021г.⁷

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

	2021 г.	В % к 2020 г.	Справочно 2020 г. в % к 2019 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		103,1 ¹⁾	98,0

1) Оценка.

	Январь-сентябрь 2021 г.	В % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	91535,3 ²⁾	104,6 ²⁾	96,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	13504,0	107,6	96,9

2) Первая оценка.

	2021 г.	В % к 2020 г.	Декабрь 2021 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.	2020 г. в % к 2019 г.	декабрю 2020 г. в % к 2019 г.	ноябрю 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		106,2		105,9	111,7	97,6	102,4	113,5
Индекс промышленного производства		105,3		106,1	112,5	97,9	103,7	114,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	7572,3	99,1	272,5	101,3	42,2	101,3	100,3	46,7
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	92,6	112,7	11,4	67,0	128,3	100,2	92,2	180,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5695,3	105,3	492,7	102,8	101,3	95,3	98,6	102,2
в том числе железнодорожного транспорта	2639,4	103,4	221,8	97,8	98,1	98,1	103,5	100,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	39257,4	107,3	4160,6	105,4	120,9	96,8	97,8	118,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	11050,9	117,6	1025,0	111,8	105,2	85,2	90,9	108,8
Индекс потребительских цен		106,7		108,4	100,8	103,4	104,9	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		124,5		128,5	100,8	97,1	103,6	101,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,6 ³⁾	84,0	3,2	72,6	99,6	124,7	127,6	96,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,3 ³⁾	55,9	0,8	28,0	97,8	в 3,2р.	в 4,0р.	88,5

3) В среднем за месяц.

⁷ Источник информации: https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm

	Январь-ноябрь-2021 г.	В % к январю-ноябрю 2020 г.	Ноябрь 2021 г.	В % к		Справочно		
				ноябрю 2020 г.	октябрю 2021 г.	январь-ноябрь-2020 г. в % к январю-ноябрю 2019 г.	ноябрь 2020 г. в % к ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	709,9	138,6	76,9	145,3	104,7	84,0	89,7	104,8
в том числе:								
экспорт товаров	436,6	146,8	49,0	162,4	105,1	78,3	84,3	105,4
импорт товаров	273,3	127,3	27,9	122,6	104,1	93,5	98,0	104,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	54588	109,5	55639	112,1	101,7	105,5	104,6	99,2
реальная		102,8		103,4	100,7	102,2	100,2	98,5

1. Производство ВВП. Объем ВВП России за III квартал 2021 г. составил в текущих ценах 33911,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2020 г. составил 104,3%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2021 г. по отношению к ценам III квартала 2020 г. составил 117,9%. Объем ВВП России за январь-сентябрь 2021 г. составил в текущих ценах 91535,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2020 г. составил 104,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2021 г. по отношению к ценам января-сентября 2020 г. составил 115,1%.

2. Индекс промышленного производства в 2021 г. по сравнению с 2020 г. составил 105,3%, в декабре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 106,1%.

3. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 7572,3 млрд рублей, в декабре 2021 г. - 272,5 млрд рублей. На конец декабря 2021 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,7 млн голов (на 2,0% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,7 млн (на 1,9% меньше), свиней - 26,2 млн (на 1,5% больше), овец и коз - 20,9 млн голов (на 3,3% меньше), птицы - 536,9 млн тонн (на 3,3% больше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 38,6% поголовья крупного рогатого скота, 7,7% свиней, 46,0% овец и коз (на конец декабря 2020 г. - соответственно 39,3%, 8,6%, 46,5%).

4. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2021 г. составил 10791,6 млрд рублей, или 106,0% (в сопоставимых ценах) к уровню 2020 г., в декабре 2021 г. - 1538,1 млрд рублей, или 108,4% к соответствующему периоду предыдущего года. Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в 2021 г. зданий 95,1% составляют здания жилого назначения.

В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2021 г. (с уточнениями на 1 января 2022 г.), выделены ассигнования в размере 716,6 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 663,6 млрд рублей, на строительство 1232 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 290 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 291 объекта, намеченного к вводу в 2021 г., введено в эксплуатацию 156 объектов, из них 123 - на полную мощность, 33 объекта - частично. В декабре 2021 г. возведено 1,6 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 27,2 тыс. жилых домов. Всего построено 183,3 тыс. новых квартир. В 2021 г. возведено 10,1 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 373,4 тыс. жилых домов. Всего построено 1206,3 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 49,1 млн кв. метров, или 53,0% от общего объема жилья, введенного в 2021 году.

5. Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в ноябре 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 76,9 млрд долларов США (5579,1 млрд рублей), в том числе экспорт - 49,0 млрд долларов (3553,8 млрд рублей), импорт - 27,9 млрд долларов (2025,3 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в ноябре 2021 г. сложилось положительное, 21,1 млрд долларов (в ноябре 2020 г. - положительное, 7,4 млрд долларов).

6. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в декабре 2021 г. составила 75,7 млн человек, из них 72,5 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,2 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю). Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в декабре 2021 г. составил 60,0%. Среди занятых доля женщин в декабре составила 48,9%. Уровень занятости среди сельских жителей (53,7%)

ниже уровня занятости городских жителей (62,1%). Замещение рабочих мест. По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в ноябре 2021 г. составила 32,1 млн человек (94,9% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,8 млн человек. По сравнению с октябрём 2021 г. общая численность всех указанных категорий работников увеличилась на 0,5%.

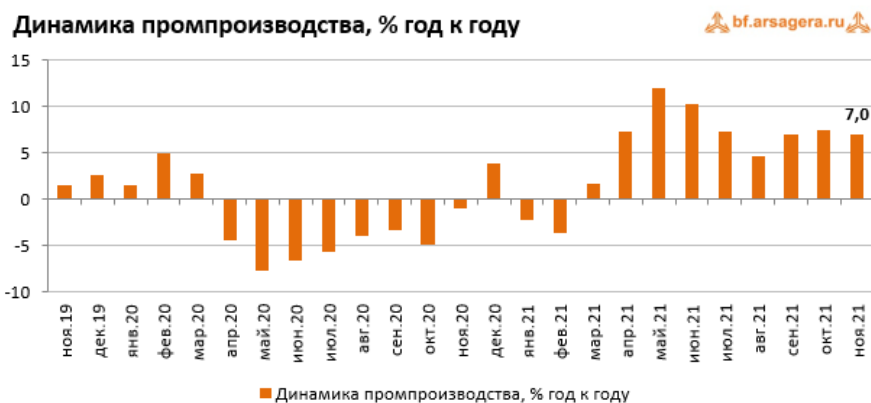
Безработица. В декабре 2021 г. 3,2 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Основные макроэкономические показатели - данные за декабрь 2021 год⁸

По оценке Минэкономразвития рост ВВП в реальном выражении в ноябре ускорился до 5,2% (здесь и далее: г/г) после увеличения на 4,8% в октябре (по уточненной оценке). По итогам 11 месяцев ведомство оценило рост ВВП в 4,7% к соответствующему периоду 2020 года.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в ноябре 2021 года рост промышленного производства составил 7% после роста на 7,4% по уточненным данным месяцем ранее (здесь и далее: г/г). По итогам 11 месяцев 2021 года промышленное производство выросло на 5,2% к соответствующему периоду предыдущего года.



Что касается динамики в разрезе сегментов, то «Добывающая промышленность» сократила свои темпы роста с 11,1% в октябре до 10,2% в ноябре. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска ускорился до 5,3% после увеличения на 5% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» рост выпуска замедлился с 8,3% до 3,9%. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост выпуска ускорился до 10% после роста на 7,4% в октябре.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Август'21	+6,6	+2,9	+6,8	+12,4
Сентябрь'21	+9,0	+5,1	+9,6	+11,7
Октябрь'21	+11,1	+5,0	+8,3	+7,4
Ноябрь'21	+10,2	+5,3	+3,9	+10,0
Январь-ноябрь'21	+4,3	+5,2	+7,4	+16,9

Таким образом, в ноябре 2021 года увеличение объемов по сравнению с ноябрем 2020 года зафиксировано во всех четырех сегментах, учитываемых при расчете индекса промышленного производства. Ситуация с выпуском продукции в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

⁸ Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_dekabr_2021/

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

 Вид продукции	Январь- ноябрь 2021	Ноябрь 2021 / Ноябрь 2020	Январь-ноябрь 2021 / Январь-ноябрь 2020
Добыча угля, млн тонн	393	+10,8%	+8,9%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	478	+9,3%	+1,7%
Природный газ, млрд м3	605	+4,8%	+11,9%
Мясо скота, млн тонн	2,8	+2,6%	+0,3%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,3	+5,8%	-2,0%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	4,0	+11,2%	+0,0%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	159	+1,9%	+15,4%
Спецодежда, млрд руб.	19,9	-13,4%	-19,7%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,7	+5,2%	-2,0%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	22,4	+6,4%	+8,2%
Цемент, млн тонн	56,2	+20,7%	+6,4%
Бетон товарный, млн м3	37,7	+32,3%	+17,9%
Прокат готовый, млн тонн	60,5	+9,8%	+7,6%
Трубы стальные, млн тонн	10,1	+15,4%	+1,0%
Автомобили легковые, млн штук	1,2	-18,4%	+9,3%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	165	+12,4%	+32,8%

В добывающем сегменте в ноябре продолжился рост объемов добычи угля, природного газа и нефти. При этом добыча угля и нефти ускорили свои годовые темпы роста в ноябре (10,8% и 9,3% против роста на 8,6% и 8,9% соответственно месяцем ранее). В то же время темпы роста добычи газа остались на уровне 4,8%. В производстве мяса скота и птицы отметим переход к умеренному росту (+2,6% и +5,8% соответственно) после околонулевой динамики выпуска в октябре. Производство рыбы и рыбных продуктов перешло к росту (+11,2%) после сокращения на 6,2% месяцем ранее. В легкой промышленности отметим замедление роста выпуска трикотажных и вязаных изделий (+1,9% после +2,7% месяцем ранее), при этом динамика выпуска с начала года «вышла в ноль» (-1,1% по итогам 10 месяцев). Объемы производства спецодежды вернулись к двузначным темпам снижения (-13,4% после сокращения на 0,8% в октябре). Что касается производства стройматериалов, то в октябре они продолжили показывать умеренные темпы роста, а некоторые позиции значительно ускорили темпы роста выпуска. В частности, цемент показал рост на 20,7% после увеличения на 9,3% месяцем ранее, а выпуск бетона вырос на 32,3% после роста на 18% в октябре. Несмотря на то, что рост выпуска керамических кирпичей в ноябре сохранился, по итогам 11 месяцев эта позиция показывает снижение на 2%. По основным позициям тяжелой промышленности динамика выпуска в ноябре оказалась преимущественно положительной. Так, производство готового проката выросло на 9,8%, стальных труб – показало рост на 15,4% после сокращения на 1,2% месяцем ранее. В то же время выпуск легковых автомобилей упал на 18,4% (при этом в октябре падение достигало почти 30%). Производство же грузовых автомобилей показало рост на 12,4%, причем он ускорился с 7,9% месяцем ранее. По итогам 11 месяцев 2021 года выпуск легковых автомобилей по-прежнему демонстрирует рост, однако он замедлился до 9,3% после 13,1% по итогам десяти месяцев, а темпы роста производства грузовых автотранспортных средств с начала года сохраняются на уровне, превышающем 30%.

Во второй половине декабря Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам десяти месяцев 2021 года. Этот показатель составил 22,44 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2020 года сопоставимый круг предприятий заработал 8,56 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль выросла в 2,6 раза.

Показатель	Январь-октябрь	
	2021 г.	Справочно: Январь-октябрь 2020 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+22 443,4	+8 556,3
Доля убыточных предприятий	27,1%	32,1%

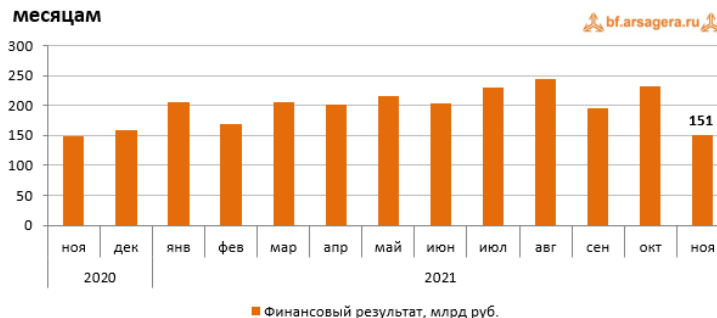
Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 27,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-октябре 2021 г., млрд руб.	Январь-октябрь 2021 г. / Январь-октябрь 2020 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+614,8	+40,5%
Добыча полезных ископаемых	+5 585,7	> в 2,4 раза
Обрабатывающие производства	+7 042,9	> в 2,7 раза
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+826,2	> в 2,6 раза
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+748,9	+31,9%
Водоснабжение	+74,5	+59,7%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+4 231,9	> в 4,3 раза
Строительство	+193,5	> в 2 раза
Транспортировка и хранение	+978,8	> в 2,1 раза
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+73,0	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-3,6	-
Информация и связь	+481,9	+17,7%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+38,8	-

По итогам 10 месяцев 2021 года все основные виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат, за исключением «Почтовой связи и курьерской деятельности» (зафиксирован сальдированный убыток в 3,6 млрд руб.). Что касается наиболее сильного роста финансового результата, то многие виды деятельности показали кратный рост: «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (> в 4,9 раз), «Обрабатывающие производства» (> в 2,7 раза), «Обеспечение электроэнергией, газом и паром» (> в 2,6 раза), «Добыча полезных ископаемых» (> в 2,4 раза), а также «Транспортировка и хранение» (> в 2,1 раза) и «Строительство» (> в 2 раза).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль в ноябре составила 151 млрд руб. после 231 млрд руб. месяцем ранее. При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 101,6 млрд руб. Для сравнения, в ноябре 2020 года прибыль сектора составила 149 млрд руб. (практически на уровне ноября 2021 года). По итогам 11 месяцев 2021 года прибыль российских банков составила 2,25 трлн руб. по сравнению с 1,45 трлн руб. годом ранее.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов за месяц увеличился на 3% до 119 трлн руб. Темп роста корпоративного кредитования в ноябре (+0,7%) почти в два раза замедлился по сравнению с октябрём, что связано в том числе с погашением ряда крупных кредитов. Объем кредитов нефинансовым организациям вырос на 947 млрд руб. и составил 42,8 трлн руб. Темп роста потребительского кредитования несколько ускорился по сравнению с октябрём (+1,6% против +1,4% месяцем ранее). Кредитный портфель физических лиц увеличился на 217 млрд руб. до 24,7 трлн руб. По состоянию на 1 декабря 2021 года совокупный объем кредитов экономике (без учета финансовых организаций) составил 67,5 трлн руб. Далее обратим внимание, как на фоне продолжающегося роста кредитных портфелей ведут себя потребительские цены.

Переходя к инфляции, отметим, что в ноябре недельный рост цен колебался от 0,1% до 0,3%. По итогам месяца Росстат оценил инфляцию в 0,82%. По итогам 2021 года рост цен составил 8,39%. При этом месяцем ранее, по состоянию на 1 декабря рост цен в годовом выражении составлял 8,4%

Динамика инфляции по месяцам в 2020-2021 гг.



Месяц	2020	2021
Сентябрь	-0,07%	0,60%
Октябрь	0,43%	1,11%
Ноябрь	0,71%	0,96%
Декабрь	0,83%	0,82%

Динамика валютного курса является одним из основных факторов, влияющих на изменение потребительских цен. Тем не менее, нужно отметить, что в текущем году динамика курса доллара (который в начале 2021 года составлял 74,5 руб.) не оказывала привычного влияния на инфляцию. В декабре 2021 года курс доллара снизился к концу месяца до 74,3 руб. против 75 руб. на конец ноября. Однако среднее значение курса доллара в декабре составило 73,8 руб. после 72,7 руб. месяцем ранее. Наиболее вероятной причиной роста среднего курса доллара является обострение внешнеполитической обстановки.

Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.

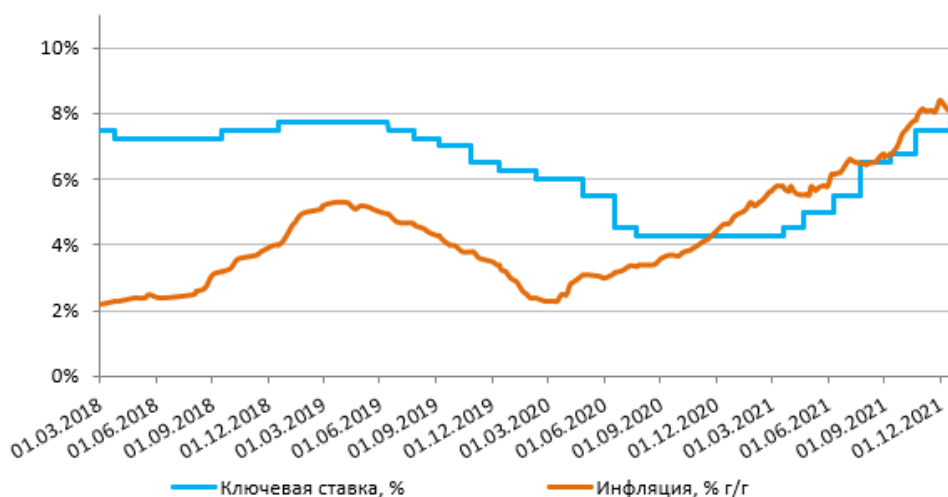


Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Сентябрь'21	73,6	72,8	72,9
Октябрь'21	72,8	70,5	71,5
Ноябрь'21	70,5	75,0	72,7
Декабрь'21	75,0	74,3	73,8

Отметим, что влияние на курс рубля могут оказывать решения Банка России в области денежно-кредитной политики. Так, 17 декабря состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого было принято решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. с 7,5% до 8,5% годовых. В заявлении по итогам заседания было отмечено, что инфляция складывается выше прогноза Банка России, при этом «устойчивые факторы» продолжают вносить существенный вклад в инфляцию на фоне более быстрого роста спроса по сравнению с возможностями наращивания предложения. При этом с учетом растущих инфляционных ожиданий, это может привести к значительному и продолжительному отклонению инфляции вверх от цели в 4%. Решение регулятора направлено на ограничение этого риска и возвращение инфляции к 4%.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %

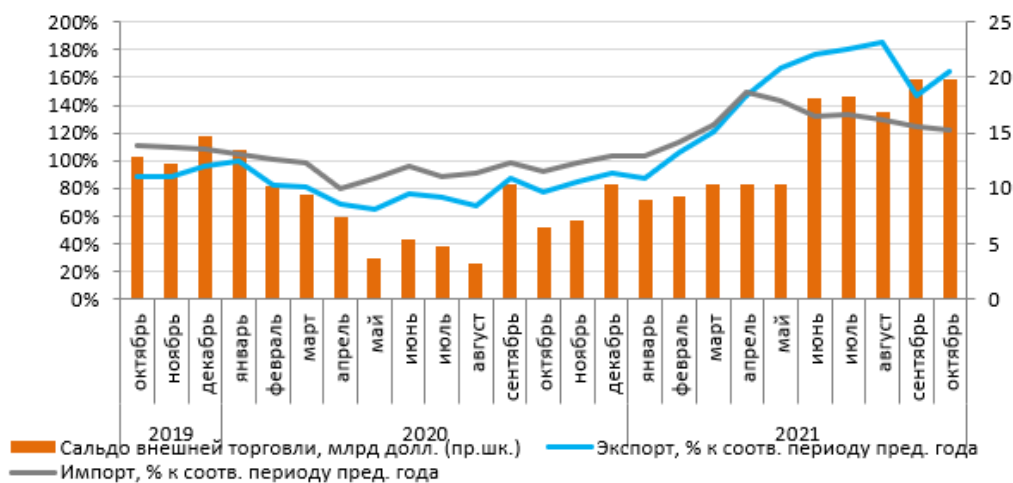
bf.arsagera.ru



Фундаментальное значение курса рубля должно определяться не столько геополитикой или решениями ЦБ в области денежно-кредитной политики, сколько состоянием внешней торговли.

В отчетном периоде ЦБ опубликовал данные о внешней торговле товарами по итогам января-октября 2021 года. По данным Банка России, товарный экспорт составил \$388,4 млрд (+45,3% к аналогичному периоду 2020 года). В то же время товарный импорт составил \$245,4 млрд, показав рост на 27,9%. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило \$143 млрд (+89,4%).

Динамика экспорта и импорта товаров РФ




Как можно видеть, до апреля 2021 года динамика экспорта и импорта товаров оставалась сонаправленной, однако в мае рост экспорта стал ускоряться, а рост импорта – замедлился, что привело к резкому росту сальдо внешней торговли. Так, с \$10 млрд в марте-мае сальдо внешней торговли выросло до \$17-20 млрд в период с июня по октябрь 2021 года.

Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-октябре 2021 г.

		Млрд долл.	Январь-октябрь 2021 / Январь-октябрь 2020, %
Показатель		США	
Экспорт, в т. ч.		388,4	+45,3
Топливо-энергетические товары		208,4	+51,0
Металлы и изделия из них, в т. ч.		43,3	+59,3
черные металлы		27,3	+73,0
цветные металлы		15,0	+43,2
Машины, оборудование и транспортные средства		24,4	+29,3
Продукция химической промышленности, в т. ч.		29,3	+48,6
калийные удобрения		2,5	+68,1
азотные удобрения		3,1	+51,0
Продовольственные товары и с/х сырье		28,0	+21,1
Импорт, в т. ч.		245,4	+27,9
Машины, оборудование, транспортные средства		117,3	+34,4
Продовольственные товары и с/х сырье		27,3	+14,3
Продукция химической промышленности		43,0	+26,9

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта и импорта важнейших товаров оставалась положительной. Наиболее сильный рост экспорта по итогам 10 месяцев показали металлы и изделия из них (+59,3%), при этом экспорт черных металлов вырос на 73%. За ними следуют топливо-энергетические товары, экспорт которых показал рост на 51%. При этом в состав статьи продукция химической промышленности, вывоз которой вырос на 48,6%, включена статья калийные удобрения, показавшая рост экспорта на 68,1%. Что касается импорта, то здесь наиболее сильный рост показал ввоз машин, оборудования и транспортных средств (+34,4%), а также продукции химической промышленности (+26,9%). В то же время импорт продовольственных товаров и с/х сырья увеличился на 14,3%.

		Январь-ноябрь 2020	Январь-ноябрь 2021	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд		32,2	111,4	> в 3,5 раза
Чистый вывоз капитала частным сектором, \$ млрд		48,9	73,9	+51,1%
		1.12.20	1.12.21	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд		582,7	622,5	+6,8%

Стоит отметить, что по предварительной оценке ЦБ, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса России за 11 месяцев 2021 года выросло в 3,5 раза до \$111,4 млрд. к соответствующему периоду 2020 года. Определяющим фактором в рекордном укреплении профицита текущего счета платежного баланса было удвоение положительного сальдо торгового баланса на фоне роста цен на экспортные товары при некотором замедлении роста импорта. Что касается оттока капитала, то он вырос на 51,1% и составил \$73,9 млрд. Ключевую роль в его росте сыграли операции небанковских секторов по приобретению иностранных активов, преимущественно в форме прямых инвестиций.

По состоянию на 1 декабря 2021 года объем международных резервов страны составил \$622,5 млрд (+6,8% за год). При этом по итогам ноября объем резервов сократился на 0,3% (-\$1,7 млрд) прежде всего в результате отрицательной курсовой переоценки активов, частично компенсированной операциями по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила.

Выводы:

- Рост ВВП в ноябре 2021 года составил 5,2% г/г, а за январь-ноябрь 2021 года ВВП в реальном выражении увеличился на 4,7%;
- Промпроизводство в ноябре 2021 года в годовом выражении выросло на 7%, при этом по итогам января-ноября промышленное производство увеличилось на 5,2%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-октябре 2021 года вырос в 2,6 раза до 22,4 трлн руб. При этом доля убыточных компаний сократилась на 5 п.п. до 27,1%;

- Прибыль банковского сектора в ноябре составила 151 млрд руб. после 231 млрд руб. в октябре. По итогам января-ноября 2021 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 2,25 трлн руб. по сравнению с 1,45 трлн руб. за аналогичный период годом ранее;
- Рост потребительских цен в декабре 2021 года составил 0,8%, при этом по итогам 2021 года инфляция составила 8,4%;
- Среднее значение курса доллара США в декабре 2021 года составило 73,8 руб. после 72,7 руб. в ноябре. При этом на конец месяца курс доллара составил 74,3 руб.;
- По итогам заседания Совета директоров Банка России 17 декабря значение ключевой ставки было повышено на 100 б.п. до 8,5% годовых;
- Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам января-ноября 2021 года выросло в 3,5 раза до \$111,4 млрд. При этом чистый вывоз частного капитала показал рост на 51,1% и составил \$73,9 млрд.

Ключевые события 2021 года в области недвижимости⁹

Льготная Запрещение регистрации, Ипотека в силу закона

Одним из самых ожидаемых событий для рынка ипотеки стало продление льготной программы на новостройки еще на год, до 1 июля 2022 года. Основные параметры программы с 1 июля изменились. Предельная ставка повысилась с 6,5% до 7% годовых. Но крупнейшие российские банки пока не стали повышать ставки до 7%. В Сбербанке ставка в первый год кредитования в рамках программы начинается от 0,1% годовых, со второго года — от 6,05% годовых. В ВТБ первые полгода по льготной ипотеке на новостройки действует ставка 4,3% годовых, далее — 6,5% годовых. В банке «Дом.РФ» ставка составляет 6,2% годовых при первоначальном взносе (ПВ) 15–30%, 5,8% годовых — при ПВ 30–50% и 5,6% годовых — при ПВ от 50%.

Субсидии девелоперам

Девелоперы московского региона в первом полугодии 2021 года удвоили выручку в сравнении с аналогичным периодом прошлого года — до 883 миллиардов рублей. Количество продаж новостроек в первой половине года 2021 года снизилось на 11% к предыдущему полугодью, но в годовой динамике выросло на 46%. Снижение отмечено как в Москве (-9%), так и области (-12%).

Всероссийская реновация

В августе 2020 года был опубликован график переселения — он довольно размытый, но горожане получили хотя бы примерное представление о том, в какие сроки им следует готовиться к переезду. Программа вышла за пределы Москвы и теперь будет реализовываться и в Московской области: в общей сложности планируется переселить более 1 млн человек. Был принят федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты в целях обеспечения комплексного развития территорий» от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ, или так называемый закон о комплексном развитии территорий, который упрощает процедуру изъятия земли под строительство. В итоге под снос рискуют пойти даже те дома, которые и близко не имели отношения к реновации.

Единый госзаказчик

Государственная публично-правовая компания (ППК) "Единый заказчик в сфере строительства" планирует ввести в эксплуатацию 16 объектов по итогам 2021 года. Публично-правовая компания "Единый заказчик в сфере строительства" зарегистрирована 1 февраля 2021 года. Она осуществляет строительный контроль при возведении объектов капитального строительства, финансовое обеспечение которых ведется за счет средств федерального бюджета.

Гаражная амнистия

В России вступил в силу закон о «гаражной амнистии». Данный документ был подписан 6 апреля 2021 года. По аналогии с «дачной амнистией» «гаражная» должна урегулировать рынок частных гаражей, деятельность кооперативов и позволит гражданам в упрощенном порядке оформить в Собственность гаражи, а также землю под ними.

ЦКАД, метро и самое большое колесо обозрения в Европе

В новом году в России предстоит запуск ряда долгожданных проектов, реализация которых зачастую была сопряжена с разнообразными сложностями.

Пожалуй, наиболее ожидаемым событием в этом плане станет полноценный запуск Центральной кольцевой автомобильной дороги, строительство которой началось в 2014 году. Дорога протяженностью 330 километров должна была быть полностью запущена еще два года назад, однако строительство тормозилось по разным причинам, в том числе из-за вопросов, связанных с

⁹ Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/60f51f539a794764d7272b6b>, <https://realty.ria.ru/20210709/developery-1740571627.html>, <https://tass.ru/nedvizhizhmost/12328801>, <https://realty.rbc.ru/news/5c9e11ed9a7947b579843167>

расположением объектов инфраструктуры на участках и переносом сетей, обилия административных барьеров и растущих цен на строительные материалы. В настоящее время строительство подходит к концу, последний участок длиной 25 километров будет завершен к 1 июля 2021 года.

Ускорить строительство ЦКАД помогло принятие так называемого транспортного закона, направленного на оптимизацию административных процедур при модернизации транспортной инфраструктуры, включая проведение экологической экспертизы. "Если бы не приняли так называемый "транспортный закон", то ЦКАД на целом ряде участков не поехал бы еще год-полтора", — отметил вице-премьер, добавив, что закон позволил сэкономить порядка 3-4 миллиардов рублей при перекладке инженерных коммуникаций в ряде мест прохождения дороги.

Кроме того, сразу несколько интересных объектов планируется к открытию в Москве. В частности, завершается почти 20-летняя история знаменитой "Павелецкой ямы", полная судебных разбирательств. Теперь ей занимается структура владельца группы ПИК Mall Management Group, которая строит на Павелецкой площади подземный торговый центр. Новый трехуровневый подземный торговый центр будет расположен на 73 тысячах квадратных метров, а саму площадь превратят в парк с велодорожками, зонами для активного и спокойного отдыха, летним кинотеатром, кафе и ресторанами. Кроме того, торговый центр должен стать частью транспортно-пересадочного узла "Павелецкая" с ежедневным пассажиропотоком 350 тысяч человек.

Также в Москве появится самое большое колесо обозрения в Европе. Атракцион высотой 136 метров возводится рядом с территорией ВДНХ левее южного входа. Одновременно на колесе сможет прокатиться 450 человек, а полный оборот оно будет делать за 18 минут и 40 секунд. Предполагается, что строительство завершится во втором квартале 2021 года.

Еще больше в 2021 году в столице расширится сеть метрополитена. На Большой кольцевой линии планируется открыть сразу девять станций: четыре на юго-западном участке — "Аминьевская", "Мичуринский проспект", "Проспект Вернадского" и "Давыдково", три на южном — "Калужская", Зюзино" и "Улица Новаторов", две на западном — "Терехово" и "Кунцевская". Кроме того, власти города планируют начать строительство Бирюлевской линии и продолжить подготовительные работы по будущей Рублево-Архангельской ветке.

Социально-экономическое положение Республики Северная Осетия-Алания в январе-декабре 2021 года¹⁰

Оборот организаций (стоимость отгруженных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и услуг и выручка от продажи приобретенных на стороне товаров) за январь - декабрь 2021 года составил 150857,2 млн рублей, что в действующих ценах составляет 115,0% к соответствующему периоду 2020 года. Индекс промышленного производства в январе - декабре 2021 года по сравнению с соответствующим периодом 2020 года составил 144,8%. По добыче полезных ископаемых индекс производства составил 103,6% в результате роста объемов производства известняка. По обрабатывающим производствам за истекший год индекс производства составил 140,6% в результате роста производства переработки и консервирования мяса и мясной пищевой продукции: изделий колбасных, включая изделия колбасные для детского питания - на 2,2%, молочной продукции: молока, кроме сырого — на 9,5%, масла сливочного - в 9,6 р., сыров — на 11,4%, творога - на 13,9%, продуктов кисломолочных - на 15,2%, мороженого - на 14,6%; напитков: вина игристого и шампанского - на 73,6%, пива — на 13,9%, воды минеральной и газированной неподслащенной — на 3,3%, напитков безалкогольных - на 51,2%; полотна тюлевого — на 7,3%, плит, листов, пленки и полос полимерных, неармированных — на 5,9%, изделий из бетона, гипса и цемента — на 3,3%, бутылок стеклянных - на 10,3%. По обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха индекс производства составил 104,6%. По водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений индекс производства возрос в 2,1 раза. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в январе - декабре 2021 года составил 12690,6 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 73,0% (в январе - декабре 2020 г. — 76,4%). Ввод в действие жилых домов за январь - декабрь 2021 года на 34,6% выше уровня января - декабря 2020 года и составил 3221544 кв метра (с учетом жилых домов, построенных для ведения садоводства), доля индивидуального жилищного строительства составила 73,4% от общего объема введенного жилья (236352 кв. метра общей площади или в 2,7 раза больше уровня соответствующего периода 2020 года. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей в январе - декабре 2021 года по предварительным расчетам увеличился и составил 40695,9 млн рублей или 109,7% к уровню соответствующего периода 2020 года в сопоставимой оценке. В 2021 году в хозяйствах всех категорий по окончательным данным

¹⁰ Источник информации: <https://stavstat.gks.ru/folder/83669>

производство зерновых и зернобобовых культур в весе после доработки по сравнению с 2020 годом увеличилось на 49,6 тыс. тонн, или на 6,0%, валовые сборы масличных культур выросли на 7,4%, в том числе подсолнечника в 9,7 раза. Производство картофеля уменьшилось на 19,0%, сбор овощей открытого и закрытого грунта на 20,1%. Плодово-ягодных культур собрали на 1,1% меньше прошлогоднего, винограда получено на 2,2% меньше. На конец декабря 2021 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 98,5 тыс.голов (на 2,7% больше, чем год назад), из него коров –40,8 тыс.голов (на 2,6% больше), поголовье свиней – 22,2 тыс.голов (на 16,5% меньше), овец и коз – 123,2 тыс.голов (на 11,1% больше), птицы – 1623,3 тыс.голов (на 4,4% больше). В январе - декабре 2021 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство основных видов продукции животноводства: скота и птицы на убой (в живом весе) - на 15,7%, молока - на 12,2%, яиц - на 13,9%. В сельскохозяйственных организациях на конец декабря 2021 года по сравнению с соответствующей датой 2020 года сократилось производство скота и птицы на убой (в живом весе) на 33,9%, производство молока – на 12,7%, производство яиц – на 45,7%. Грузооборот автомобильного транспорта за январь - декабрь 2021 года выше уровня соответствующего периода 2020 года на 11,1%, пассажирооборот - на 83,2%. Оборот розничной торговли за январь - декабрь 2021 года составил 137648,0 млн рублей или 111,7% (за январь - декабрь 2020 г. - 92,0%). Оборот торгующих организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность вне рынка, увеличился - на 9,6%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках - на 18,8%. Оборот общественного питания в январе - декабре 2021 года выше уровня января - декабря 2020 года на 51,1%. Оборот оптовой торговли в январе - декабре 2021 года в 2,2 раза выше уровня соответствующего периода предыдущего года. Объем платных услуг населению за январь - декабрь 2021 года выше уровня соответствующего периода 2020 года на 13,7%. Потребительские цены на товары и услуги на конец декабря 2021 года к декабрю 2020 года выросли на 9,2%, в том числе на непродовольственные товары - на 6,3%, на услуги - на 3,8%, на продовольственные товары - на 14,0%. По данным Минфина РСО - Алания консолидированный бюджет республики за январь - ноябрь 2021 года исполнен с профицитом, в размере 3461,8 млн рублей (за январь - ноябрь 2020 года - с профицитом (1913,3) млн рублей). Поступление налогов, сборов и иных обязательных платежей в бюджетную систему всех уровней в январе - ноябре 2021 года больше уровня соответствующего периода прошлого года на 21%, в бюджет республики, соответственно, рост на 21,9%. Сальдированный финансовый результат организаций (прибыль минус убыток) за январь - ноябрь 2021 года сложился отрицательно и составил 2166 млн рублей. Доля убыточных организаций в январе - ноябре 2020 года увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2020 года на 3,2 процентных пункта и составила 42,1%. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за январь - ноябрь 2021 года составила 31557,0 руб., что выше уровня соответствующего периода прошлого года на 6,5%. Реальная заработная плата составила 99,6%. Просроченная задолженность по заработной плате в организациях, обследуемых видов экономической деятельности (кроме субъектов малого предпринимательства), представивших сведения о ее наличии на 1 января 2022 года составила 11,8 млн рублей, что меньше уровня соответствующего периода 2020 года в 2,7 раза, а по сравнению с предыдущим месяцем, увеличилась на 3,3%. Задолженности из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней не было, вся задолженность возникла из-за отсутствия собственных средств в организациях. Задолженность по заработной плате составила 3719,3% месячного фонда заработной платы работников организаций наблюдаемых видов экономической деятельности. Всего задолженность по заработной плате имеется перед 37 работниками. В январе - ноябре 2021 года зарегистрирована убыль населения в количестве 1312 человека, против естественного прироста 116 человек в январе - ноябре 2020 года. Число родившихся снизилось на 3,5%, а число умерших возросло на 15,8%. Число умерших превысило число родившихся на 18,2% против превышения числа родившихся над числом умерших на 1,6% в январе - ноябре 2020 года. Число браков по сравнению с январем - ноябрем 2020 года сократилось на 2,6%, а число разводов возросло в 1,6 раза. Миграционная убыль населения республики по сравнению с соответствующим периодом 2020 года увеличилась на 133 человека (на 4,5%). К концу декабря 2021 года численность официально зарегистрированных безработных составила 5336 человек, что в 3,6 раза меньше уровня соответствующего периода 2020 года и 89,6% - к уровню предыдущего месяца. Уровень официально регистрируемой безработицы на конец декабря 2021 года составил 1,9% от численности рабочей силы, против 6,2% - на соответствующую дату прошлого года.

Анализ влияния общей политической обстановки, социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки нашел отражение сложившейся ситуации на рынке жилой недвижимости в частности в ценах продажи и т.д.

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. Земельные участки

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

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

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

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

2. Жилая недвижимость:

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

3. Коммерческая недвижимость:

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

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

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

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

3.3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

3.3.1. ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ-АЛАНИЯ¹¹

Цена продажи участков в Республике Северная Осетия-Алания

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже участков в Республике Северная Осетия-Алания и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется ReState.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием [редакции](#).

Продажа
Аренда

Регион

Тип недвижимости

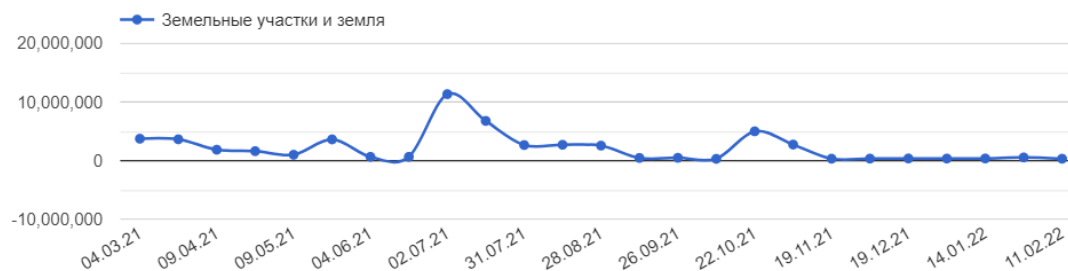
Период

Зависимость

Стоимость в валюте
 рубли доллары евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Республика Северная Осетия-Алания. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 11.02.2022)
Земельные участки и земля (сотку)	331 362 руб.	- 3 407 587 руб. За сотку	350 000 ... 19 698 000 руб. за объект

¹¹Источник: <https://severnaya-osetiya.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>, <https://severnaya-osetiya.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-domov/>

Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
11 февраля 2022	331362.3	-67.61%
28 января 2022	555402.2	+32.7%
14 января 2022	373767.7	+2.85%
30 декабря 2021	363130.5	-4.33%
19 декабря 2021	378853.99	+6.61%
03 декабря 2021	353811	+3.84%
19 ноября 2021	340215.8	-706.18%
06 ноября 2021	2742738.17	-82.17%
22 октября 2021	4996425.4	+93.67%
08 октября 2021	316153	-55.05%

Цена продажи домов в Республике Северная Осетия-Алания

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже домов в Республике Северная Осетия-Алания и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием [редакции](#).

Продажа
Аренда

Регион

Республика Север ▼

Тип недвижимости

Дома ▼

Период

1 год ▼

Зависимость

Нет ▼

Стоимость в валюте

рубли доллары евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Республика Северная Осетия-Алания. Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках. Дома. Продажа. Цена за объект



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 11.02.2022)
Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках (объект)	5 476 828 руб.	+ 1 721 678 руб. За объект	1 000 000 ... 19 000 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках, за объект, руб.	Изменение
11 февраля 2022	5476828.26	+15.47%
28 января 2022	4629604.4	+5.77%
14 января 2022	4362320.77	-8.19%
30 декабря 2021	4719761.3	+1.7%
19 декабря 2021	4639314.83	+4.96%
03 декабря 2021	4409422.1	-3.95%
19 ноября 2021	4583744.8	+2.72%
06 ноября 2021	4458884.54	+7.17%
22 октября 2021	4139250.46	+3.83%
08 октября 2021	3980625.78	-8.97%

3.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ-АЛАНИЯ, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

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

Таблица 9. Анализ рынка продажи жилых домов

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена за кв. м, руб.	Источник информации
1	Республика Северная Осетия — Алания, Кировский р-н, с. Дарг-Кох	140	2 500 000	17 857	https://www.avito.ru/kardzhin/doma_dachi_kottedzhi/dom_140_m_na_uchastke_45_sot._2191186545
2	Республика Северная Осетия — Алания, Кировский р-н, с. Дарг-Кох	158,3	3 200 000	20 215	https://www.avito.ru/kardzhin/doma_dachi_kottedzhi/dom_1583_m_na_uchastke_26_sot._2039006234
3	Республика Северная Осетия — Алания, Кировский р-н, с. Дарг-Кох	126,9	2 500 000	19 701	https://www.avito.ru/kardzhin/doma_dachi_kottedzhi/dom_1269_m_na_uchastke_70_sot._2128831875
4	Республика Северная Осетия — Алания, Правобережный р-н, с. Брут, Степная ул.	140	3 500 000	25 000	https://www.avito.ru/humalag/doma_dachi_kottedzhi/dom_140_m_na_uchastke_75_sot._2329015809
5	Республика Северная Осетия — Алания, Ардонский р-н, с. Красногор	150	3 300 000	22 000	https://www.avito.ru/ardon/doma_dachi_kottedzhi/dom_150_m_na_uchastke_30_sot._1960394876
6	Республика Северная Осетия — Алания, Ардонский р-н, с. Красногор, ул. Хетагурова	120	2500000	20 833	https://www.avito.ru/kardzhin/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_75_sot._2217215893

Таблица 10. Анализ рынка продажи земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
1	Республика Северная Осетия — Алания, Кировский р-н, с. Дарг-Кох, Артезианская ул.	600	160 000	267	https://www.avito.ru/kardzhin/zemelnye_uchastki/uchastok_6_s_ot_izhs_2207870634
2	Республика Северная Осетия — Алания, Кировский р-н, с. Дарг-Кох	900	240 000	267	https://www.avito.ru/kardzhin/zemelnye_uchastki/uchastok_9_s_ot_izhs_2002124449
3	Республика Северная Осетия — Алания, Правобережный р-н, с. Новый Батако, ул. Чипирова	2 000	450 000	225	https://www.avito.ru/humalag/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_2217203084
4	Республика Северная Осетия — Алания, Правобережный р-н, с. Новый Батако, ул. Карла Маркса	2 400	550 000	229	https://www.avito.ru/humalag/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_izhs_2240250915
5	Республика Северная Осетия — Алания, Кировский р-н, с. Карджин, ул. Гагарина	800	220 000	275	https://www.avito.ru/kardzhin/zemelnye_uchastki/uchastok_8_s_ot_izhs_2283201783

Выводы

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

Таблица 11. Диапазон цен жилых домов

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
120-158,3	17 857	25 000	20 934

Таблица 12. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
600-2400	225	275	253

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

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 2 до 11 месяцев, по данным анализа дат предложений. Исходя из информации, представленной в таблице «Шкала ликвидности» в разделе «7. Анализ ликвидности объекта оценки» настоящего отчета, оцениваемый объект характеризуется низкой степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 6 месяцев.

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

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

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

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

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

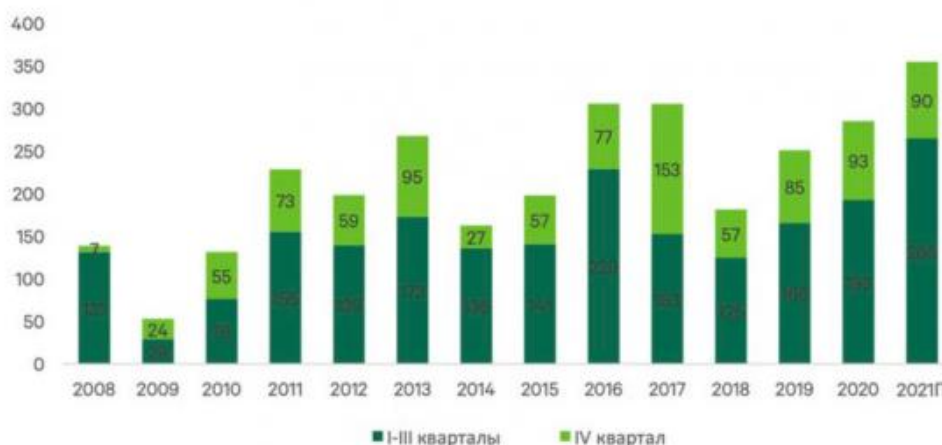
- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет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

3.6. ИНВЕСТИЦИИ В РОССИИ ЗА ТРИ КВАРТАЛА 2021 ГОДА.¹²

Сумма вложений в недвижимость России за девять месяцев 2021 года достигла 265 млрд руб., говорится в обзоре международной консалтинговой компании CBRE (есть в редакции). Аналитики подчеркивают, что эта сумма для периода с января по октябрь — максимальный показатель за всю историю подобной статистики.

В 2020 году объем инвестиций за первые девять месяцев составлял 193 млрд руб., в 2019 году — 166 млрд руб. Показатель 2021-го превосходит эти результаты на 34% и 56% соответственно.

Объем инвестиций в российскую недвижимость по итогам третьего квартала 2021 года составил 77 млрд руб., это на 15% больше аналогичного показателя 2020-го. В течение последних десяти лет средний объем вложений в третьем квартале был на уровне 60 млрд руб., отмечают в CBRE.

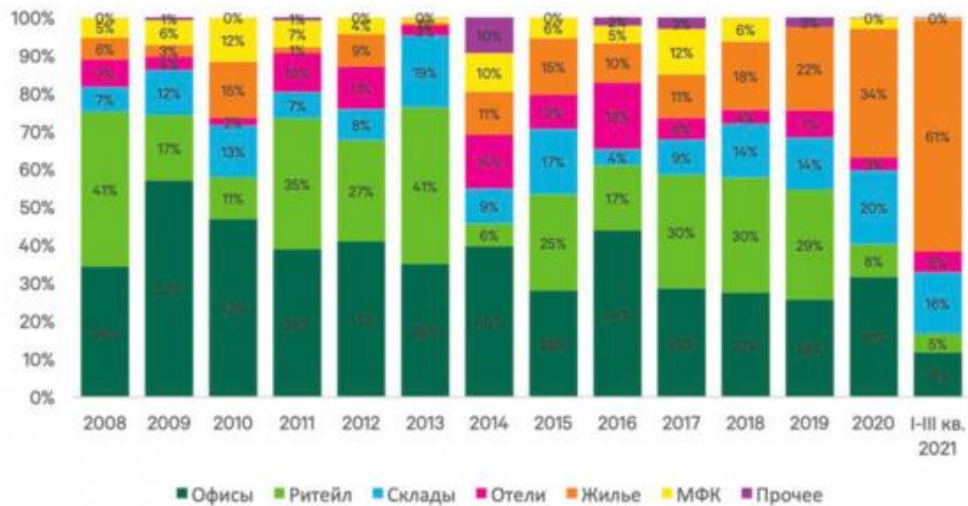


Динамика инвестиций в недвижимость России по кварталам (Фото: CBRE)

Вложения в участки под жилое строительство в третьем квартале 2021-го составили 42 млрд руб. (55% от общего объема инвестиций). В предыдущем квартале цифры были существенно выше — 70,3 млрд руб., или 67%.

За девять месяцев 2021 года инвестиции в участки под жилую застройку составили 159,5 млрд руб., это больше, чем за весь 2020 год (96,6 млрд руб.). Несмотря на сокращение темпов инвестиций в жилье, вложения сохраняются на исторически высоких уровнях, отмечают в CBRE.

¹² Источник: <https://realty.rbc.ru/news/615b16749a794710fd7e9b8e>



Динамика распределения объема инвестиций по сегменту недвижимости (Фото: CBRE)

Объем вложений в сегменты коммерческой недвижимости по итогам третьего квартала составил 34,7 млрд руб., это примерно на треть ниже значения за третий квартал 2020 года (49,8 млрд руб.). Максимальный объем вложений в коммерческом секторе был направлен в складской сегмент, его доля в третьем квартале достигла 28% от общего объема инвестиций (21,3 млрд руб.).

Инвестиции в офисную недвижимость составили 7,9 млрд руб., или 10% от общего объема, в торговую недвижимость — 4,4 млрд руб. (6%).

В структуре инвестиций в недвижимость преобладающую долю сохраняют российские компании: 96% по итогам девяти месяцев. В 2019 и 2020 годах показатели составили 72% и 92% соответственно.

Высокий показатель объема инвестиций в площадки под девелопмент — продолжение тенденции 2020 года. Повышенная активность в этом сегменте объясняется снижением доли собственных капиталов девелоперов при покупке участков. Раньше застройщики вкладывали в покупку участка минимум 30% собственных средств, отмечают в CBRE, но с переходом на проектное финансирование в 2019 году банки стали давать крупным застройщикам кредиты на сумму до 95% стоимости участка

3.7. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном разделе приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости Республики Северная Осетия-Алания.

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

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет ресурсах: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>;
- Справочник оценщика Недвижимости – 2020, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2020 г.;
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2020, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2020 г.;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2021, Жилые Дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2021 г.;
- данные аналитического портала «СтатРиэлт», по состоянию на 01.01.2022 г.

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

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

На разброс цен земельных участков обычно влияют следующие факторы:

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

Наличие/отсутствие улучшений

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

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

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

По действующему законодательству предполагаются следующие виды прав на землю:

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

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

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

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

Наиболее распространённое соотношение передаваемых прав, которые приходится сравнивать на практике это право долгосрочной аренды или право краткосрочной с правами собственности. В справочнике «Сборник рыночных корректировок. СРК-2015», под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2015 г. приведены соотношения удельной стоимости земельных участков, принадлежащие правообладателям на праве аренды к удельной стоимости земельных участков, принадлежащие правообладателям на праве совместной собственности. Данные представлены в следующей таблице.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Скидка на торг

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

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

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

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020, Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А., скидка на торг для земельных участков под ИЖС находится в диапазоне 13,0-20,1 %, среднее значение составляет 16,6%.

Таблица 13. Корректировка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0% 20,1%

Передаваемые имущественные права

Согласно данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2020, Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 14. *Корректировка на имущественные права*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,76	0,79

Категория/Разрешенное использование

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

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

Согласно данным аналитического сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А

Таблица 15. *Корректировка на категорию/разрешенное использование*

Цены объектов разного функционального назначения		аналог	
		под ИЖС	под ЛПХ
объект оценки	под ЛПХ	0,82	1,00
	под ИЖС	1,00	1,21

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

Данная поправка вносится в случае, когда объекты аналоги находятся на различном расстоянии от основных магистралей, или имеется большее количество подъездных путей, что в свою очередь, отражается на их транспортной доступности, и существенным образом влияет на их стоимость. Корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости объектов, расположенных в охраняемых поселках к стоимости объектов, расположенных в не охраняемых поселках. Согласно данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2020, Земельные участки. Часть 1», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

Таблица 16. *Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов*

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Удаленность от водных и лесных объектов

Для земельных участков под ИЖС значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость. Применение данной корректировки проводилось на основании данных, указанных в «Справочник оценщика Недвижимости – 2020, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 17. *Значение корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России, и границы доверительных интервалов*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоемы,	1,22	1,20	1,23

лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них			
--	--	--	--

Рельеф

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2020, Земельные участки. Часть 2», под редакцией Лейфера Л.А, Нижний Новгород 2020 г.»

Таблица 18. Корректировка на рельеф

Земельные участки под ИЖС			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,19	1,13	1,25

Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2682-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>).

Таблица 19. Матрица коэффициентов

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,21	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,01	1,18	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой , смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - для участков производственного и складского назначения	1,06	1,21	1,13
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,10	1,25	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,05	1,07	1,06
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Площадь объекта

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Применение данной корректировки проводилось на основании данных, указанных в «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 20. Матрица коэффициентов

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Диапазоны площадей, кв.м		Объект аналог				
		До 1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
Объект оценки	До 1500	1,00	1,17	1,130	1,42	1,47
	1500- 3000	0,85	1,00	1,11	1,2	1,25
	3000 - 6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

Снос ветхих зданий, строений и сооружений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими жилого домами и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2681-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>)

Таблица 21. Итоги расчета СтатРиелт (<http://statirelt.ru/>) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими жилого домами, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	1,02	0,92

Примечание:

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

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

Наличие коммуникаций

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2690-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>).

Таблица 22. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,17	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,23	1,15

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,18	1,12

Охрана территории

Применение данной корректировки проводилось на основании данных, указанных в «Справочник оценщика Недвижимости – 2020, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А.

Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС на неохраямой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,84	0,75	0,93

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость загородной жилой недвижимости

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

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

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

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

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

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

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

корректировки на финансовые условия пропадает.

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

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

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

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

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

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

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

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

Скидка на торг

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2021, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2021 г., под редакцией Лейфера Л.А., скидка на торг для жилых домов находится в диапазоне 12,1-15,3%, среднее значение составляет 13,7%.

Таблица 23. Корректировка на торг

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

Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта

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

Таблица 24. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Прочие населенные пункты	0,54	0,50	0,57

Удаленность от водных и лесных объектов

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

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

Таблица 25. Значение корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России, и границы доверительных интервалов

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

Общая площадь

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

Таблица 26. Корректировка на площадь

Площадь, кв.м		1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы					
		аналог					
		<50	50-100	100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	<50	1,00	1,09	1,20	1,33	1,46	1,53
	50-100	0,92	1,00	1,10	1,22	1,34	1,40
	100-200	0,83	0,91	1,00	1,10	1,22	1,27
	200-400	0,75	0,82	0,91	1,00	1,10	1,15
	400-800	0,68	0,75	0,82	0,91	1,00	1,04
	≥800	0,66	0,72	0,79	0,87	0,96	1,00

Обеспеченность земельным участком

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

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

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 м² общей площади жилого дома для единого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$V = \frac{S_{зу}}{S_{строен}}, \text{ где}$$

$S_{зу}$ – площадь земельного участка, м²;

$S_{строен}$ – общая площадь жилого дома, расположенного на земельном участке, м².

Величина V - отражает обеспеченность жилого дома земельным участком.

2. Определяется разница коэффициентов V обеспеченности жилого дома земельным участком между Объектом оценки и Объектами аналогами.

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

Износ индивидуального дома

Критерием оценки физического (технического) состояния жилого дома в целом и его долгоживущих конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ. Физический

износ – это частичная или полная потеря элементами жилого дома своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Очевидно, что степень физического износа жилого дома влияет на его потребительские качества и, как следствие, на его рыночную стоимость.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/238-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2022-g/2670-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktsionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynku-doma-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>)

Таблица 27. Значение корректировки на износ индивидуального дома.

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,90	0,99	0,94
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,59	0,91	0,73
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,44	0,65	0,53
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов жилого дома, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,09	0,37	0,21

Наружная (внешняя) отделка фасадов дома

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/238-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2022-g/2678-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>)

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

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,02	1,08	1,05
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,05	1,17	1,11

Материал стен

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrekcirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/238-korrekcirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2022-g/2671-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrekcirovki-na-01-01-2022-goda>)

Таблица 29. Значение корректировки на материал стен.

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов жилого дома	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные жилого дома	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно кирпичные под расшивку (частично - из легких блоков с облицовкой или оштукатуренные)			1,00
2	Монолитные жилого дома с подвалом	Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Наличие подвала под всем Жилой домм. Стены наружные - утепленные кирпичные или блочные и с наружной отделкой облицовочными материалами	1,00	1,06	1,03
3	Облегченные жилого дома	Фундамент - каменный или свайно-винтовой. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,83	0,94	0,88
4	Деревянные жилого дома	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) облицованные	0,66	0,83	0,74
5	Быстровозводимые жилого дома	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,47	0,73	0,59

Наличие инженерных коммуникаций

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (<https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/238-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2022-g/2677-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>)

Таблица 30. Значение корректировки на коммуникации

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением / по сравнению с "выделенной мощностью до 3 квт" однофазного напряжения	1,03	1,05	1,04
2	Водопровод и канализация	Подведенные к участку линии и система, устроенная в домовладении, или локальные системы (собственная скважина, очистные (канализационный колодец) (отсутствие / наличие)	0,86	0,95	0,90
3	Горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в домовладении, или индивидуальная система горячего водоснабжения (отсутствие / наличие)	0,92	0,98	0,95
4	Газоснабжение, центральное отопление	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в домовладении, обеспечивающие бесперебойное отопление и газоснабжение (отсутствие / наличие)	0,81	0,92	0,86
5	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98

Внутренняя отделка помещений

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (<https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/238-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2022-g/2678-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>)

Таблица 31. Значение корректировки на внутреннюю отделку помещений

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки	Без инженерного оборудования (котлов, кух. плит, сантех. приборов, светильников) при наличии проведенных систем коммуникаций, без дверных блоков, без шпатлевки и финишной отделки, с выровненными стяжкой полами	0,69	0,82	0,74
2	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпатлёваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
3	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,01	1,07	1,04
4	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,08	1,20	1,14

Наличие хозпостроек

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

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

Таблица 32. Значение корректировки на наличие хоз. построек.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж и т. д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозпостроек	1,14	1,12	1,16

Наличие ландшафтного дизайна

Ландшафтный дизайн – это разработка и внедрение мероприятий по преобразованию и оформлению земельного участка. Существует множество решений обустройства территории земельного участка. Это и возведение альпийских горок, и оформление газонов и клумб, организация освещения и полива, включение малых архитектурных форм (скульптур, беседок, мостиков, качелей), искусственных водоемов и многое другое. От того, насколько профессионально разработан и внедрен проект ландшафтного дизайна, зависит, будет ли на участке уютно и комфортно.

Со становление рынка недвижимости появилась потребность в оживлении ландшафта вокруг дома на дачном участке. Как показал опрос экспертов, наличие ландшафтного дизайна на участке, прилегающем к жилому дому, существенно увеличивает его стоимость.

Если обратиться к данным аналитических исследований, то они показывают, что наличие авторского ландшафтного дизайна на дачных участках привлекает только денежно емкого, а не массового клиента. В последнее время ландшафтными дизайнерами все чаще приходится озеленять не отдельные частные участки, а целые коттеджного поселка прилегающая территория – это его визитная карточка. И привлечение специалистов ландшафтного дизайна – это норма сегодняшнего дня.

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

Таблица 33. Значение корректировки на наличие ландшафтного дизайна

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке, к цене такого же дома с неоформленным участком	1,10	1,09	1,11

Наличие мебели

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

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

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

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/238-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2022-g/2680-na-mebel-bytovuyu-tehniku-individualnykh-domov-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>)

Таблица 34. Значение корректировки на наличие мебели

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,05	1,03
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,04	1,02

3.8. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

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

Не выявлены.

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

Проанализировав предложения о продаже аналогичных объектов, Оценщик пришел к выводу, что рынок оцениваемой недвижимости (Жилой дом с земельным участком как единый объект недвижимости, земельный участок) в рассматриваемой локации – существует. Рассматриваемый сектор рынка можно охарактеризовать как неактивный. Под неактивным понимается «рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, значительным разбросом цен на подобные объекты недвижимости, отсутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей»¹³.

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

Таблица 35. Диапазон цен жилых домов

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
120-158,3	17 857	25 000	20 934

Источник: составлено Оценщиком

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

Из представленной выборки таблицы «Предложения по продаже земельных участков» можно сделать вывод о том, что предложения о продаже являются неоднородными, с большим разбросом цен, недостаточным количеством продавцов. Таким образом, выводы о минимальной / максимальной / средней стоимости выборки являются достоверными ввиду вышеобозначенных причин. Были выявлены прямые объекты-аналоги (наиболее сопоставимых по основным ценообразующим факторам (назначение земельного участка, вид разрешенного использования, качество местоположения, площадь).

Таблица 36. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
600-2400	225	275	253

Источник: составлено Оценщиком

¹³ Источник информации: «Справочник оценщика Недвижимости – 2020, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2020 г.; «Справочник оценщика недвижимости – 2021, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2021 г.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного

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

Законодательная разрешенность

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

Представляется маловероятным изменение данного назначения. Данное назначение подразумевает в нашем случае размещение жилого дома, производство сельскохозяйственной продукции, размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, содержание сельскохозяйственных животных.

Физическая осуществимость

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

Земельный участок, площадью 2228 +/- 33 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Северная Осетия - Алания респ, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, 24 «а», с кадастровым номером: 15:02:0090210:26, имеет хороший подъезд, электроснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение.

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

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

Финансовая оправданность

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

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

Максимальная эффективность

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

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

Наиболее эффективное использование участка с улучшениями

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Это должен быть такой

вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

Законодательная разрешённость

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

Физическая осуществимость

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

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

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

Финансовая оправданность

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

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

Максимальная эффективность

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

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

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

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

5.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

<http://www.cian.ru>

<http://www.avito.ru/>

<http://www.domofond/>

<http://rosrealt.ru>

<http://www.invst.ru>

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

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

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

5.1.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сайты агентств недвижимости:

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

Допущение:

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

имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

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

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

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже земельных участков, расположенных в Республике Северная Осетия-Алания, в районе расположения оцениваемого объекта.

Обоснование выбора единицы сравнения

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

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

Можно выделить несколько основных критерий выбора единицы сравнения:

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

Формирование репрезентативной выборки

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

Обоснование выбора/отказа от использования в качестве аналога

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

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

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

Таблица 37. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Северная Осетия - Алания респ, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, 24 "а"	Республика Северная Осетия — Алания, Кировский р-н, с. Дарг-Кох, Артезианская ул.	Республика Северная Осетия — Алания, Кировский р-н, с. Дарг-Кох	Республика Северная Осетия — Алания, Правобережный р-н, с. Новый Батако, ул. Чипирова	Республика Северная Осетия — Алания, Правобережный р-н, с. Новый Батако, ул. Карла Маркса
Статус населённых пунктов	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Площадь земельного участка, кв. м*	2 228,0	600	900	2000	2400
Наличие ветхих строений, зданий, сооружений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования**	Для ведения личного подсобного хозяйства	ЛПХ ¹⁴	ЛПХ ¹⁵	ЛПХ ¹⁵	ЛПХ ¹⁵
Коммуникации*	Электроснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Источник информации	Данные предоставлены заказчиком	https://www.avito.ru/kardzhin/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_22_07870634	https://www.avito.ru/kardzhin/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_20_02124449	https://www.avito.ru/humalag/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_2_217203084	https://www.avito.ru/humalag/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_izhs_2_240250915
Цена предложения, руб.	-	160 000	240 000	450 000	550 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	267	267	225	229
Дата предложения	25.02.2022	26.01.2022	06.02.2022	24.02.2022	03.02.2022
Комментарии	-	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, получены из объявления. Данные о местоположении, ври и площади уточнены на публичной кадастровой карте	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, ври получены из объявления. Данные о местоположении, ври и площади уточнены на публичной кадастровой карте	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, ври получены из объявления. Данные о местоположении, ври и площади уточнены на публичной кадастровой карте	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, ври получены из объявления. Данные о местоположении, ври и площади уточнены на публичной кадастровой карте

*Информация получена в ходе телефонного разговора с представителями собственников

**Информация получена в результате изучения публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru/>) и в ходе телефонных разговоров с представителями собственников

¹⁴ На основании анализа Кадастровой карты

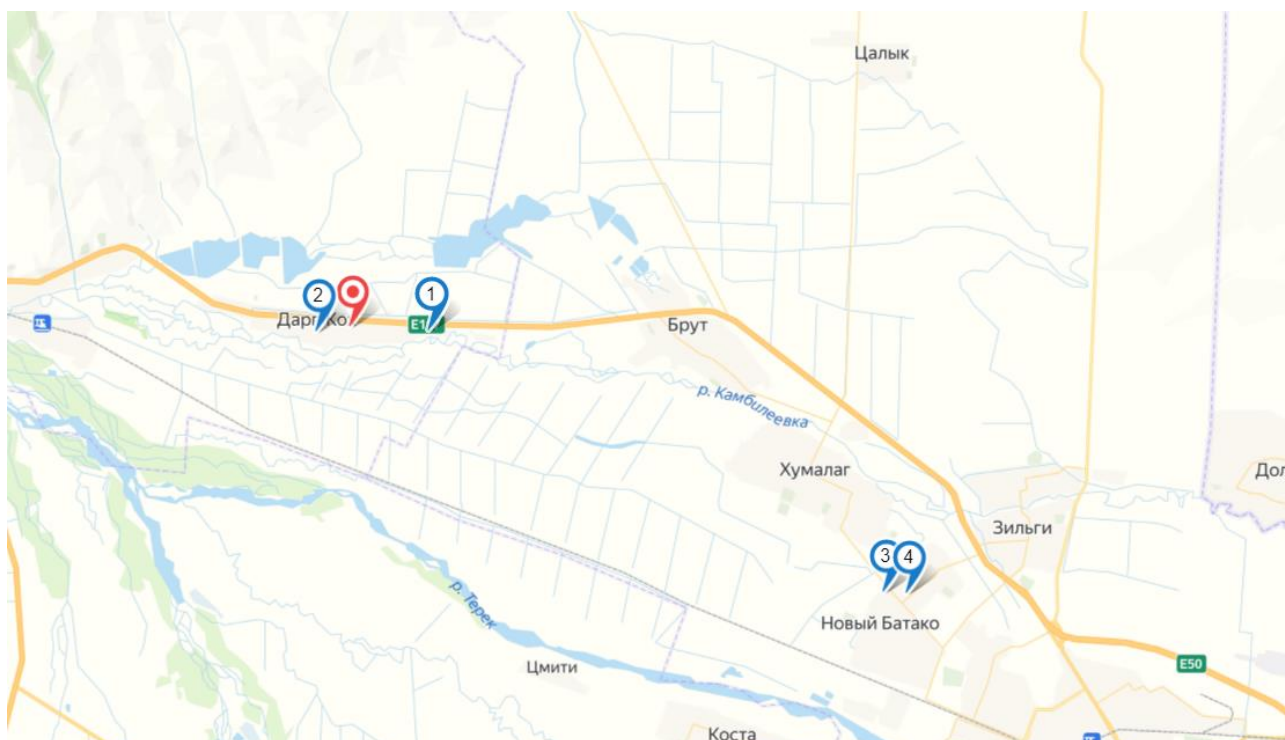


Рисунок 4. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Республики Северная Осетия-Алания (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

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

- Поправка на торг;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Общая площадь;
- Наличие инженерных коммуникаций.

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

- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков;
- Категория земли / разрешенное использование;
- Снос ветхих зданий, строений и сооружений;
- Наличие/отсутствие улучшений;
- Удаленность от водных объектов;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка.
- Охрана территории;

Скидка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

На основании обзора рынка (см. раздел 3.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») к расчету принята корректировка на уторговывание в размере «-16,6%». Коэффициент корректировки составляет **0,834**.

Площадь объекта

Размер корректировки определялся на основании информации, представленной в разделе 3.7

«Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки».

Площадь объекта оценки находится в диапазоне 1500-3000 кв.м. Площадь объектов-аналогов №№1,2 менее 1500кв.м. Применяется корректировка в размере **0,85**.

Наличие инженерных коммуникаций

Размер корректировки определялся на основании информации, представленной в разделе 3.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки».

Таблица 38. Расчет поправки на наличие инженерных коммуникаций

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Коммуникации	Электроснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на коммуникации	-	1,25*	1,25*	1,25*	1,25*
* =1,04*1,06*1,04*1,09					

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 39. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб.	-	160 000	240 000	450 000	550 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	267	267	225	229
Корректировка на имущественные права					
Вид передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	267	267	225	229
Корректировка на условия финансирования					
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	267	267	225	229
Корректировка на условия продажи (предложения)					
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	267	267	225	229
Корректировка на условия рынка					
Дата предложения	25.02.2022	26.01.2022	06.02.2022	24.02.2022	03.02.2022
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	267	267	225	229
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,834	0,834	0,834	0,834
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	223	223	188	191
Корректировка на вид использования					
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	223	223	188	191
Характеристики месторасположения объекта					
Статус населённых пунктов	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	223	223	188	191
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие ветхих строений, зданий, сооружений	Условно не застроен	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	223	223	188	191
Корректировка на различие физических характеристик					

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	2 228,0	600,0	900,0	2 000,0	2 400,0
Корректировка на площадь	-	0,85	0,85	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	190	190	188	191
Коммуникации	Электроснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на коммуникации	-	1,25	1,25	1,25	1,25
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	238	238	235	239
Коэффициент вариации	1%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – до 10%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,2127	0,2127	0,2873	0,2873
Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м		237			
Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м		2 228,0			
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается		528 036			

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Земельного участка с кадастровым номером 15:02:0090210:26, расположенного по адресу: Северная Осетия - Алания респ, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, 24 «а», определенная сравнительным подходом, по состоянию на 25.02.2022 г. округленно составляет¹⁵:

528 000 (Пятьсот двадцать восемь тысяч) руб. НДС не облагается

¹⁵ Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.

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

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже жилых домов, расположенных в Республике Северная Осетия-Алания, в районе расположения оцениваемого объекта.

Обоснование выбора единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом¹⁶. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

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

Формирование репрезентативной выборки

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

Обоснование выбора/отказа от использования в качестве аналога

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

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

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

¹⁶ Источник информации: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. М.: КноРус, 2010. С. 477.

Таблица 40. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Характеристики месторасположения объекта					
Местоположение	Республика Северная Осетия-Алания, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, д. 24а	Республика Северная Осетия — Алания, Кировский р-н, с. Дарг-Кох	Республика Северная Осетия — Алания, Кировский р-н, с. Дарг-Кох	Республика Северная Осетия — Алания, Ардонский р-н, с. Красногор	Республика Северная Осетия — Алания, Ардонский р-н, с. Красногор, ул. Хетагурова
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Состав передаваемых прав на объект					
Вид права на Жилой дом	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики					
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Общая площадь, кв. м*	140,30	140	158,3	150	120
Площадь земельного участка, кв. м	2228	4500	2600	3000	7500
Коэффициент обеспеченности ЗУ	0,0630	0,0311	0,0609	0,0500	0,016
Износ индивидуального дома	Помещения 1,2,3 на поэтажном плане, площадью 46кв.м., условно удовлетворительное состояние, Помещения 4,5,6,7,8 на поэтажном плане площадью 94,3 кв.м., удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние (среднее значение)	Удовлетворительное состояние (среднее значение)	Удовлетворительное состояние (среднее значение)	Удовлетворительное состояние (среднее значение)
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой
Материал стен	Помещения 1,2,3 на поэтажном плане, площадью 46кв.м., из прочих материалов (тип (конструкция) дома облегченные здания), Помещения 4,5,6,7,8 на поэтажном плане, площадью 94,3 кв.м., материал стен кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие коммуникаций*	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; газоснабжение: есть, теплоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; газоснабжение: есть, теплоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; газоснабжение: есть, теплоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; газоснабжение: есть, теплоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; газоснабжение: есть, теплоснабжение: есть

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Внутренняя отделка помещений	Помещения 1,2,3 на поэтажном плане, площадью 46кв.м., без отделки, Помещения 4,5,6,7,8 на поэтажном плане, площадью 94,3 кв.м., с простой отделкой	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка
Экономические характеристики					
Назначение объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Текущее использование	Жилое	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Прочие характеристики					
Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется, старше 3 лет	Отсутствует
Отсутствуют	Отсутствуют	Хоз. постройки	Хоз. постройки	Хоз. постройки	Хоз. постройки
Стоимостные характеристики					
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	2 500 000	3 200 000	3 300 000	5 000 000
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	17 857	20 215	22 000	41 667
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации					
Дата предложения	Данные, предоставленные Заказчиком	18.02.2022	06.02.2022	20.02.2022	22.02.2022
Контактная информация		89888756340	89188207194	89897498562	89888308494
Источник информации		https://www.avito.ru/kardzhin/doma_dachi_kottedzhi/dom_140_m_na_uchastke_45_sot._2191186545	https://www.avito.ru/kardzhin/doma_dachi_kottedzhi/dom_1583_m_na_uchastke_26_sot._2039006234	https://www.avito.ru/ardonn/doma_dachi_kottedzhi/dom_150_m_na_uchastke_30_sot._1960394876	https://www.avito.ru/kardzhin/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_75_sot._2217215893
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров		В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь жилого дома, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние жилого дома, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь жилого дома, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние жилого дома, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь жилого дома, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние жилого дома, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь жилого дома, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние жилого дома, вид права на земельный участок и его площадь.

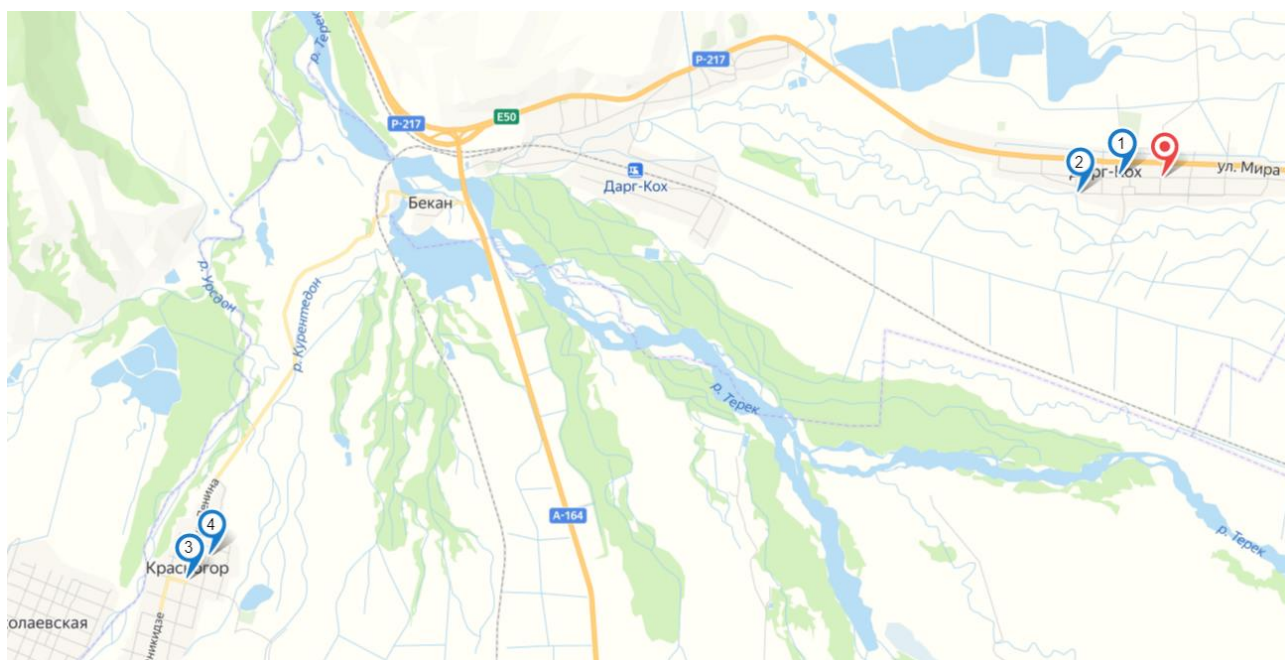


Рисунок 5. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Республики Северная Осетия-Алания (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

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

- Поправка на торг;
- Обеспеченность земельным участком;
- Износ индивидуального дома;
- Материал стен;
- Состояние отделки;
- Наличие типовых хозяйственных построек.

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

- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Наружная (внешняя) отделка фасадов дома;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Наличие мебели;
- Условия рынка;
- Удаленность от водных и лесных объектов;
- Наличие ландшафтного дизайна.

Скидка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

На основании обзора рынка (см. раздел 3.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») к расчету принята корректировка на уторговывание в размере «-13,7%». Коэффициент корректировки составляет **0,863**.

Обеспеченность земельным участком

Размер корректировки определялся на основании информации, представленной в разделе 3.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»

Таблица 41. Расчет поправки на обеспеченность земельным участком

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь зу, кв. м	2228	4500	2600	3000	7500
Площадь зданий, кв. м	140,3	140	158,3	150	120
Отношение площади земельного участка к площади зданий и сооружений	15,88	32,14	16,42	20,00	62,50
Отклонение	-	-16,26	-0,54	-4,12	-46,62
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв. м		237			
Корректировка, руб./кв. м	-	-3 854	-128	-976	-11 049

Износ индивидуального дома

Размер корректировки определялся на основании информации, представленной в разделе 3.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки».

Физическое состояние объекта оценки, принимается как «условно удовлетворительное» для помещений 1,2,3, площадью 46 кв.м., на поэтажном плане, что соответствует 33% от общей площади объекта оценки, и «удовлетворительное состояние» помещениям 4,5,6,7,8 на поэтажном плане, площадью 94,3 кв.м., что соответствует 67% от общей площади объекта оценки. Физическое состояние объектов-аналогов удовлетворительное. Корректировка рассчитывается пропорционально и составляет **0,910** $(=((0,33*0,53)+(0,67*0,73))/(0,73))$.

Материал стен

Размер корректировки определялся на основании информации, представленной в разделе 3.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки».

Материал стен помещений 1,2,3 на поэтажном плане, площадью 46кв.м., что соответствует 33% от общей площади объекта оценки, из прочих материалов, (тип (конструкция) дома облегченные здания), помещений 4,5,6,7,8 на поэтажном плане, площадью 94,3 кв.м., что соответствует 67% от общей площади объекта оценки, материал стен кирпич.

Материал стен всех объектов-аналогов кирпич, необходимо применить корректировку на материал стен пропорционально материалу стен в общей площади жилого дома в размере **0,960** $(=((0,33*0,88)+(0,67*1))/1)$.

Внутренняя отделка помещений

Размер корректировки определялся на основании информации, представленной в разделе 3.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки».

Состояние внутренней отделки объекта для помещений 1,2,3 на поэтажном плане, общей площадью 46кв.м. принимается как «без отделки», что соответствует 33% от общей площади объекта оценки, состояние внутренней отделки для помещений 4,5,6,7,8 на поэтажном плане, общей площадью 94,3 кв.м. принимается как с «простой отделкой», что соответствует 67% от общей площади объекта оценки.

Объекты-аналоги №№1,2,3 имеет простую внутреннюю отделку, необходимо применить корректировку в размере **0,914** $(=((0,33*0,74)+(0,67*1))/1)$. Объект-аналог №4 имеет улучшенную отделку, необходимо применить корректировку в размере **0,879** $(=((0,33*0,74)+(0,67*1))/1,04)$.

Наличие хозпостроек

Размер корректировки определялся на основании информации, представленной в разделе 3.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки».

Объект оценки не имеет хозпостроек. Все объекты-аналоги имеют хозпостройки необходимо применить корректировку в размере **0,877** $(=1/1,14)$.

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n -го аналога.

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

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

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

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

Таблица 42. Расчет рыночной стоимости единого объекта

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	17 857	20 215	22 000	41 667
Корректировка на имущественные права					
Вид права на Жилой дом	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	17 857	20 215	22 000	41 667
Корректировка на условия финансирования					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	17 857	20 215	22 000	41 667
Корректировка на условия продажи (предложения)					
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	17 857	20 215	22 000	41 667
Корректировка на условия рынка					
Дата предложения	25.02.2022	18.02.2022	06.02.2022	20.02.2022	22.02.2022
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,863	0,863	0,863	0,863
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	15 411	17 446	18 986	35 959
Корректировка на вид использования					
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Назначение объекта	Жилое	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	15 411	17 446	18 986	35 959
Характеристики месторасположения объекта					
Местоположение	Республика Северная Осетия-Алания, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, д. 24а	Республика Северная Осетия — Алания, Кировский р-н, с. Дарг-Кох	Республика Северная Осетия — Алания, Кировский р-н, с. Дарг-Кох	Республика Северная Осетия — Алания, Ардонский р-н, с. Красногор	Республика Северная Осетия — Алания, Ардонский р-н, с. Красногор, ул. Хетагурова
Статус населённого пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	15 411	17 446	18 986	35 959
Корректировка на различие физических характеристик					
Общая площадь, кв. м	140,30	140	158,3	150	120
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Площадь земельного участка, кв. м	2228	4500	2600	3000	7500
Абсолютная корректировка	-	-3 854	-128	-976	-11 049

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Износ индивидуального дома	Помещения 1,2,3 на поэтажном плане площадью 46кв.м. условно удовлетворительное состояние, Помещения 4,5,6,7,8 на поэтажном плане площадью 94,3 кв.м. удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние (среднее значение)	Удовлетворительное состояние (среднее значение)	Удовлетворительное состояние (среднее значение)	Удовлетворительное состояние (среднее значение)
Коэффициент корректировки	-	0,910	0,910	0,910	0,910
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Материал стен	Помещения 1,2,3 на поэтажном плане, площадью 46кв.м., из прочих материалов (тип (конструкция) дома облегченные здания), Помещения 4,5,6,7,8 на поэтажном плане, площадью 94,3 кв.м., материал стен кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Коэффициент корректировки	-	0,960	0,960	0,960	0,960
Наличие коммуникаций	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть, газоснабжение: есть, теплоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть, газоснабжение: есть, теплоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть, газоснабжение: есть, теплоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть, газоснабжение: есть, теплоснабжение: есть	электроснабжение 380В: есть; водопровод: есть; канализация: есть, газоснабжение: есть, теплоснабжение: есть
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Внутренняя отделка помещений	Помещения 1,2,3 на поэтажном плане, площадью 46кв.м., без отделки, Помещения 4,5,6,7,8 на поэтажном плане, площадью 94,3 кв.м., с простой отделкой	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка
Абсолютная корректировка	-	0,914	0,914	0,914	0,879
Наличие мебели	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется, старше 3 лет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Хоз. постройки	Хоз. постройки	Хоз. постройки	Хоз. постройки
Коэффициент корректировки	-	0,877	0,877	0,877	0,877

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	5561	9690	9875	10150
Коэффициент вариации	25%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – от 20% до 30 %, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,2537	0,2537	0,2537	0,2389
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1411	2458	2505	2424
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м		8 798			
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.		1 234 359			
Стоимость улучшений земельного участка (Жилого дома), полученная в рамках сравнительного подхода, руб.		706 323			

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Единого объекта (Жилой дом с кадастровым (условным) номером 15:02:0090210:51, расположенного по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, д. 24а и Земельного участка с кадастровым номером: 15:02:0090210:26, расположенного по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, д. 24а, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 25.02.2022 г. округленно составляет¹⁷:

1 234 000 (Один миллион двести тридцать четыре тысячи) руб.

¹⁷ Согласно ст. 149 пункт 3 подпункт 22 НК РФ операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей них не являются объектом налогообложения по НДС

5.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 43. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для жилого дома

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 140,3 кв. м, количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, д. 24а, с кадастровым номером: 15:02:0090210:51	Не применялся	706 000	Не применялся

Таблица 44. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для земельного участка

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок, площадью 2228 +/- 33 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Северная Осетия - Алания респ, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, 24 «а», с кадастровым номером: 15:02:0090210:26	Не применялся	528 000	Не применялся

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

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

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

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

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

Таблица 45. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости единого объекта

Земельный участок, площадью 2228 +/- 33 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Северная Осетия - Алания респ, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, 24 «а», с кадастровым номером: 15:02:0090210:26;		
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 140,3 кв. м, количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, д. 24а, с кадастровым номером: 15:02:0090210:51		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	1 234 000	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	1 234 000	

Таблица 46. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости жилого дома

Жилой дом, назначение: жилое, площадью 140,3 кв. м, количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, д. 24а, с кадастровым номером: 15:02:0090210:51		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	706 000	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	706 000	

Таблица 47. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка

Земельный участок, площадью 2228 +/- 33 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Северная Осетия - Алания респ, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, 24 «а», с кадастровым номером: 15:02:0090210:26		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	528 000	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	528 000	

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом допустимого округления составляет¹⁸:

Таблица 48. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	1 234 000 (Один миллион двести тридцать четыре тысячи) руб.
в том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 2228 +/- 33 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Северная Осетия - Алания респ, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, 24 «а», с кадастровым номером: 15:02:0090210:26	528 000 (Пятьсот двадцать восемь тысяч) руб.
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 140,3 кв. м, количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, д. 24а, с кадастровым номером: 15:02:0090210:51	706 000 (Семьсот шесть тысяч) руб.

¹⁸ Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации жилых домов и земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.

7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Таблица 49. Шкала ликвидности¹⁹

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

Таблица 50. Сроки экспозиции загородной недвижимости²⁰

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	2	6	4	3	4	5
2	Индивидуальный жилой дом или дача ^{***} вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	2	11	6	5	7	8
3	Индивидуальный жилой дом или дача ^{***} вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	3	18	10	8	11	13
4	Индивидуальный жилой дом или дача ^{***} вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	8	31	18	15	20	23
5	Индивидуальный жилой дом или дача ^{***} первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	1	5	3	2	3	4
6	Индивидуальный жилой дом или дача ^{***} первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	2	9	5	4	5	6
7	Индивидуальный жилой дом или дача ^{***} первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	7	14	10	8	11	13
8	Садовый участок с расположенными на нем зданиями, строениями и др. улучшениями	1	8	4	3	4	5
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	1	8	4	3	4	5

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 2 до 11 месяцев. Исходя из информации, представленной в таблице «Шкала ликвидности» настоящего отчета, оцениваемый объект характеризуется низкой степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 6 месяцев.

¹⁹ Источник информации: Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.)

²⁰ <https://statrielt.ru/>

8. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости** V_m согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчетам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта недвижимости, составляет **1 234 000 руб.**

- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции** t_r – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества, определенного Оценщиком ранее как ликвидного с низким показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **4 месяцам**.
- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции** t_f - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию, на оценку и составляет **3 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования** $t_d = t_r - t_f = 6 - 3 = 3 \text{ месяца} = 0,25 \text{ года}.$
- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта** i , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования определяется как эффективная доходность к погашению государственных облигаций РФ. В качестве наиболее надежного эмитента был выбран Минфин РФ, а облигацией к расчету была принята ОФЗ-26225 (http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=139304) с эффективной доходностью к погашению **7,25%**.
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным **12**.
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента K_e , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **среднее**, степень специализации объекта оценки - **незначительная**. В соответствии со следующей таблицей (*источник - Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции», Украина, Консалтинговая группа «Каупервуд», 2003*) коэффициент K_e , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость, будет равен **0,85**.

Таблица для определения коэффициента K_e

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

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

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

$$k_L = \frac{0,85}{\left(1 + \frac{0,0725}{12}\right)^{0,25 * 12}} = 0,83$$

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

$$1\,234\,000 \times 0,83 = 1\,024\,000$$

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

1 024 000 (Один миллион двадцать четыре тысячи) руб.

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 51. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки²¹:

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	1 234 000 (Один миллион двести тридцать четыре тысячи) руб.
Ликвидационная стоимость, руб.	1 024 000 (Один миллион двадцать четыре тысячи) руб.
В том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 2228 +/- 33 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Северная Осетия - Алания респ, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, 24 «а», с кадастровым номером: 15:02:0090210:26	528 000 (Пятьсот двадцать восемь тысяч) руб.
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 140,3 кв. м, количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, д. 24а, с кадастровым номером: 15:02:0090210:51	706 000 (Один миллион триста восемьдесят одна тысяча) руб.

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

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

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

Генеральный директор

М.А. Шарапова

Оценщик

Е.В. Веричева

²¹ В соответствии с п. 2 ст. 146 НК РФ «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости величина НДС не применима.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ в действ. ред.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СФСО».
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
- Болдырев В.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1998.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. проф. В.М. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Сивец С.А., Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости: Учебно-практическое пособие для оценщиков. Запорожье: Полиграф, 2003. 220 с.
- Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: Радио и связь, 1993.
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2020, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2020 г.;
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2020, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2020 г.;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2021, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2021 г.;
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные интернет-ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.irr.ru, www.russianrealty.ru, <http://realty.dmir.ru>, www.realto.ru, www.incom.ru, <http://orsn.rambler.ru> и др.

11. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

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

Фотоматериалы













Данные, используемые в процессе оценки

Копии предоставленных документов

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24894124

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Северная Осетия-Алания
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.02.2022, поступившего на рассмотрение 22.02.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24894124			
Кадастровый номер:	15:02:0090210:26		
Номер кадастрового квартала:	15:02:0090210		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.04.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Северная Осетия - Алания респ. р-н Кировский, с. Дарг-Кох, ул. Ленина, 24 "а"		
Площадь:	2228 +/- 33		
Кадастровая стоимость, руб.:	368555.76		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	15:02:0090210:51		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24894124			
Кадастровый номер:		15:02:0090210:26	
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	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.02.2017; реквизиты документа-основания: договор от 16.08.2016 № 331/2016 выдан: ООО "ГЕО Инвест-Информ" и ПАО "МРСК Северного Кавказа".	
Получатель выписки:		Публичное акционерное общество «Сбербанк России»	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Раздел 2 Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24894124			
Кадастровый номер:		15:02:0090210:26	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Бутаева Залина Александровна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 15-15/003-15/002/014/2016-254/2 14.09.2016 12:43:51
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		30.06.2021 12:43:43
	номер государственной регистрации:		15:02:0090210:26-15/039/2021-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 153855708/1505, выдан 28.06.2021, Владикавказское городское ОСП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24894124		Всего листов выписки: 12
Кадастровый номер:		15:02:0090210:26
4.2	вид:	Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:	14.09.2016 12:44:09
	номер государственной регистрации:	15-15/003-15/002/014/2016-257/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.09.2016 с 14.09.2016 на 200 месяцев
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 09.09.2016
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24894124		Всего листов выписки: 12
Кадастровый номер:		15:02:0090210:26
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24894124			
Кадастровый номер:		15:02:0090210:26	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:800		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 12	
22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24894124							
Кадастровый номер:				15:02:0090210:26			
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	89°23.0'	25.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	183°11.6'	82.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	271°55.8'	29.7	данные отсутствуют	15:02:0090210:21	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.1	6°28.9'	81.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

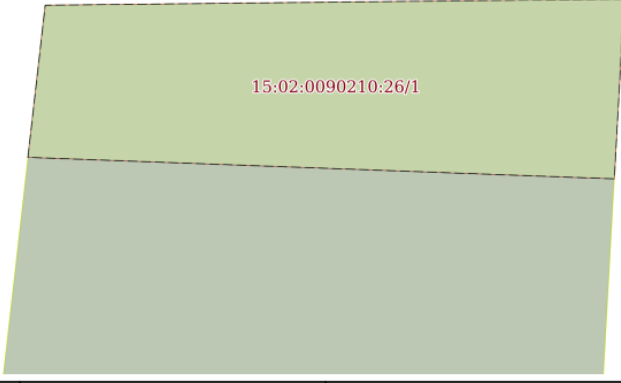
Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 12				
22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24894124				
Кадастровый номер:		15:02:0090210:26		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат СК кадастрового округа				
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	86076.11	315509.71	Временный межевой знак	0.2
2	86076.38	315534.8	Временный межевой знак	0.2
3	85994.48	315530.23	Временный межевой знак	0.2
4	85995.48	315500.55	Временный межевой знак	0.2
1	86076.11	315509.71	Временный межевой знак	0.2

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 4 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4		Всего листов раздела 4: 1	
Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 12	
22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24894124			
Кадастровый номер:		15:02:0090210:26	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 15:02:0090210:26/1	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 12		
22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24894124		
Кадастровый номер:		15:02:0090210:26
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
15:02:0090210:26/1	181	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2017-02-13; реквизиты документа-основания: договор от 16.08.2016 № 331/2016 выдан: ООО "ГЕО Инвест-Информ" и ПАО "МРСК Северного Кавказа"; Содержание ограничения (обременения): а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); е) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; ж) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); з) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отганными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); к) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); л) в пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелiorативные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 11

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 12		
22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24894124		
Кадастровый номер:		15:02:0090210:26
		кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 15.02.2.68
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24894124			
Кадастровый номер:		15:02:0090210:26	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 15:02:0090210:26/1				
Система координат СК кадастрового округа				
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	86069.53	315508.96	-	-
2	86068.6	315534.37	-	-
3	86076.38	315534.8	Временный межевой знак	0.2
4	86076.11	315509.71	Временный межевой знак	0.2
1	86069.53	315508.96	-	-

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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24894153

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Северная Осетия-Алания
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.02.2022, поступившего на рассмотрение 22.02.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24894153	
Кадастровый номер:	15:02:0090210:51
Номер кадастрового квартала:	15:02:0090210
Дата присвоения кадастрового номера:	25.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер Д-3/111; Условный номер 15-15-02/502/2012-417
Адрес:	Республика Северная Осетия-Алания, р-н Кировский, с Дарг-Кох, ул Ленина, д 24а
Площадь:	140.3
Назначение:	Жилое
Наименование:	Жилой дом (Литер А)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	684818.33
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	15:02:0090210:26
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
полное наименование должности	подпись
М.П.	

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24894153	
Кадастровый номер:	15:02:0090210:51
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

полное наименование должности	подпись
-------------------------------	---------

М.П.

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

Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24894153		Кадастровый номер: 15:02:0090210:51	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Бутаева Залина Александровна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 15-15/003-15/002/014/2016-255/2 14.09.2016 12:44:42
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	30.06.2021 12:43:43	
	номер государственной регистрации:	15:02:0090210:51-15/039/2021-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 153855708/1505, выдан 28.06.2021, Владикавказское городское ОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24894153		Кадастровый номер: 15:02:0090210:51	
4.2	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	14.09.2016 12:45:23	
	номер государственной регистрации:	15-15/003-15/002/014/2016-256/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.09.2016 с 14.09.2016 на 200 месяцев	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 09.09.2016	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24894153			
Кадастровый номер:		15:02:0090210:51	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:800		Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к приказу Министерства юстиции
Российской Федерации
от 18.02.2008г. № 32

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)
Дата «24» ноября 2011 г.

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) Д-3/111

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование Жилой дом
1.2. Адрес (местоположение):



Субъект Российской Федерации	РСО-Алания	
Район	Кировский	
Муниципальное образование	Тип	сельское поселение
	наименование	Дарг-Кохское
Населенный пункт	Тип	поселение
	наименование	Дарг-Кох
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	наименование	Ленина
Номер дома	24а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		

- 1.3. Основная характеристика: Общ.площадь, 140,3, м2
(тип) (значение) (единица измерения)
- степень готовности объекта незавершенного строительства _____
- 1.4. Назначение: жилое
- 1.5. Этажность:
количество этажей 1, количество подземных этажей _____
- 1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) _____
- 1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества _____
- 1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.9. Примечание: _____

1.10. Филиал ГУП «Аланиятехинвентаризация РСО-Алания» по Кировскому р-ну.
(наименование органа или организации)
Свид. №000111 от 25.01.2006г.

Директор филиала Битаров Э.И.
Ведущий специалист Битаров И.Э.
Техник Хубецова А.Х.

ЭКПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА

Литер по плану	Этаж	Номер комнаты на плане	Номер помещения	Назначение комнаты (жилая комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей зданий (комнат и помещений вспомогательного использования), кв.м.	В том числе (кв.м.)			Площадь помещений вспомогательного использования (лоджия, балкон, веранд, террас) кв.м.	Высота	Самовольно перестроенная или перепланированная площадь, кв.м	Примечание
						Общая площадь жилого помещения	Из нее					
							Жилая	Подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	1	1		коридор		17,8		17,8		2,5		
		2		кухня		24,2		24,2				
		3		ванная		4,0		4,0				
		4		коридор		32,7						
		5		жилая		15,8	15,8					
		6		жилая		15,2	15,2					
		7		жилая		15,2	15,2					
		8		жилая		15,4	15,4					
					Итого:	140,3	61,6	46,0				

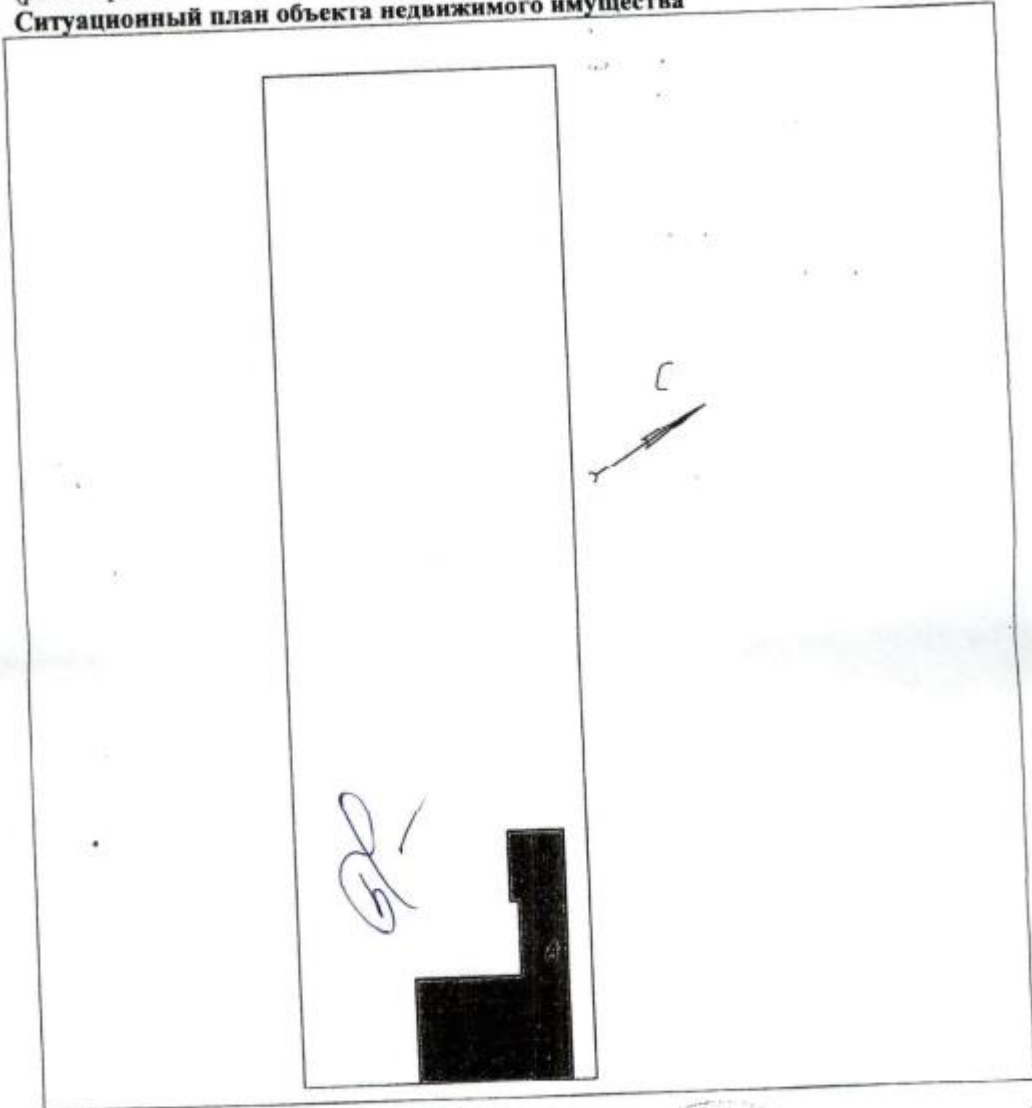
КАДАСТРОВЫЙ № _____
здание _____
(вид объекта недвижимого имущества)

14

Лист № 2, всего листов 2

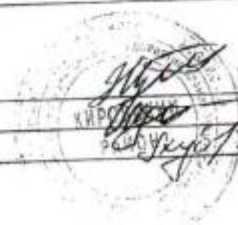
Кадастровый номер _____
Инвентарный номер _____
(ранее присвоенный учетный номер) Д-3/111

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:500

Директор филиала _____
Ведущий специалист _____
Техник _____



Битаров Э.И.
Битаров И.Э.
Хубецова А.Х.

Акт
осмотра объекта недвижимости: (не) жилой дом с земельным участком

Дата осмотра: «17» 02 2022 г.		Время осмотра «16» час. «00» мин.	
ТБ/ГОСБ: ГСБ 8632			
Адрес местонахождения объекта: КСО-А, с. Дарг-Кох, ул. Ленина 24а <small>(город, улица, номер дома, наименование организации)</small>			
Осмотр объекта проводил: Нар. селм Башиев Ибрагим В. <small>(должность работника Банка) (Ф.И.О. полностью)</small>			
При осмотре объекта присутствовали ¹ : <input type="checkbox"/> владелец объекта <input type="checkbox"/> доверенное лицо владельца объекта <small>(указать Ф.И.О. полностью доверенного лица)</small>			
Параметры осматриваемого объекта недвижимости²:			
Вид имущества:	<input checked="" type="checkbox"/> жилой дом с земельным участком	<input type="checkbox"/> гараж	
	<input type="checkbox"/> незастроенный земельный участок под жилую застройку	<input type="checkbox"/> машиноместо	
	<input type="checkbox"/> таунхаус	<input type="checkbox"/> баня	
		<input type="checkbox"/> иное:	
Функционал помещения ³ :			
Общая площадь (не)жилого дома:			
Год постройки (не)жилого дома:			
Общая площадь земельного участка:			
Категория земельного участка:			
Вид разрешённого использования земельного участка:			
Кадастровый номер (не)жилого дома:			
Кадастровый номер земельного участка:			
Количество этажей (не)жилого дома:			
Количество комнат:			
Высота потолков:			
Количество санузлов (раздельный / совмещённый):			

1 В случае отказа Заемщика от осмотра в акте проставляется соответствующая отметка (с указанием даты и подписей сотрудника Банка)

2 В случае невозможности получения информации в графе ставить прочерк

3 Укажите, как используется объект недвижимости: жилая недвижимость / не жилая недвижимость / для садоводства и ведения подсобного хозяйства / незастроенные земельные участки различного назначения / прочее

Номер и дата кредитного договора / договора залога:	№9 №40391628 от 09.09.2016
Страховой полис оплачен / Банк указан в качестве выгодоприобретателя:	
Собственник (владелец) объекта: <i>(для физ. лица – Ф.И.О., для юр. лица – наименование организации и ФИО руководителя)</i>	Будягова Залиха Александровна
<i>(почтовый адрес, телефон, e-mail владельца объекта (для юр. лица - юридический адрес, телефон, e-mail, банковские реквизиты))</i>	

ПРИ ОСМОТРЕ УСТАНОВЛЕНО: <i>(подчеркните или впишите нужное указывается перечень всех дефектов, определенных при осмотре объекта)</i>	
1. Описание района местоположения дома: <i>(инфраструктура: школы, садики, больницы, остановки общественного транспорта, магазины, спортивные учреждения, кафе, кино, ТЦ и т.п.; охрана: природа: лес, поле, озеро, река и т.п.; промышленная зона, близость ЛЭП)</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
2. Наличие и состояние подъездных путей: асфальт / хорошая грунтовая дорога / <u>плохая грунтовая дорога (полевая)</u> / отсутствуют / другое (указать)	<input checked="" type="checkbox"/>
3. Состояние придомовой территории: отличное / хорошее / <u>удовлетворительное</u> <i>(ландшафтный дизайн, газон, сад, тротуарная плитка; клумбы; чистота территории: мусор, грязь, захламленность; заросший огород)</i> / другое (указать)	<input checked="" type="checkbox"/>
4. Наличие дефектов и неровностей земельного участка: участок ровный / участок под уклоном / умеренные неровности / сильные неровности: ямы, канавы, холмы / другое (указать)	<input checked="" type="checkbox"/>
5. Геометрическая форма участка: <u>правильной формы</u> [прямоугольник, квадрат] / неправильной формы (комментарий)	<input checked="" type="checkbox"/>
6. Наличие хоз.построек, их количество и состояние: гараж / сарай / баня / беседка / домик / другое (указать)	<input checked="" type="checkbox"/>
7. Внешнее состояние (не)жилого дома: ухоженный вид / требует косметического ремонта / <u>требует капитального ремонта</u> / другое (указать)	<input checked="" type="checkbox"/>

8. Материал крыши: металлочерепица / кровельный профнастил / <u>шифер</u> / гибкая черепица / <u>другое</u> (указать) <i>св. фанера</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
9. Фундамент: монолитный / плавающий / <u>ленточный</u> / плитный / забивные сваи / винтовые сваи / столбчатый / невозможно определить / другое (указать)	<input checked="" type="checkbox"/>
10. Материал стен (не)жилого дома: <u>кирпич</u> / ж/б панели / сэндвич-панели / металл / дерево / пено-газоблоки / облегченные материалы / другое (указать)	<input checked="" type="checkbox"/>
11. Материал облицовки стен: <u>облицовка отсутствует</u> / облицовочный кирпич / штукатурка / покраска / сайдинг / панели / другое (указать)	<input checked="" type="checkbox"/>
Наличие фотографий внешнего осмотра⁴:	<input type="checkbox"/>
Далее заполняется в случае предоставления доступа: ДА <input checked="" type="checkbox"/> НЕТ <input type="checkbox"/>	
12. Состояние внутренней отделки (не)жилого дома: <u>без отделки</u> / предчистовая отделка / бюджетная / современная / комфортная / элитная / доступ внутрь не предоставлен (ч/з окно определить невозможно) / другое (указать)	<input checked="" type="checkbox"/>
13. Наличие и состояние коммуникаций: электроснабжение / газоснабжение / горячее водоснабжение холодное водоснабжение [централизованное / скважина] канализация: централизованная, автономная [септик, выгребная яма, другое (указать)] отопление: централизованное, автономное [газовое, электрическое, твердотопливное, печное, комбинированное, другое (указать)] связь: сотовая / телефонная линия / Интернет [кабельный / мобильный] <u> </u> другое (указать)	<input checked="" type="checkbox"/>
14. Материал пола: линолеум / ламинат / паркет / плитка / наливной пол / ворсовое покрытие (ковролин) / каучуковое покрытие / пробковый пол / деревянный пол / <u>другое (указать) — нести</u>	<input checked="" type="checkbox"/>
15. Материал перекрытий: железобетонные / <u>деревянные</u> / невозможно определить / другое (указать)	<input checked="" type="checkbox"/>
16. Негативные характеристики: <u>запахи</u> , <u>следы сырости</u> / <u>гнили</u> / <u>запах затхлости</u> / <u>трупный запах</u> / разбитые окна / крысы / <u>течь крыши</u> , <u>коммуникаций</u> / <u>следы промерзания</u> / <u>плесень</u> / <u>требуется генеральная уборка</u> / <u>требуется косметический ремонт</u> / прочее (указать)	<input type="checkbox"/>
Наличие фотографий внутреннего осмотра⁵:	<input type="checkbox"/>

4 В случае отсутствия фотографий в комментариях указываются причины

5 В случае отсутствия фотографий в комментариях указываются причины

Результат визуальной оценки:

положительный

отрицательный

Дополнительные комментарии (заполняется при необходимости):

Дач в неудовлетворительном состоянии, не пригоден для проживания.

ПОДПИСИ:

От Банка:

Нас. совет
(должность работника Банка)

И. Зверев
(подпись)

Башиев И.В.
(Фамилия и инициалы)

Владелец объекта /
доверенное лицо владельца
объекта

(подпись)

(Фамилия и инициалы)

Объект - аналог № 1 для оцениваемого земельного участка

avito.ru/kardzhin/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_2207870634
Gmail YouTube Карты Трёхэтажный мног... Единая информац... Публичная кадаст... https://kadastrmap... г. Владим

Участок 6 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 26 января в 23:20

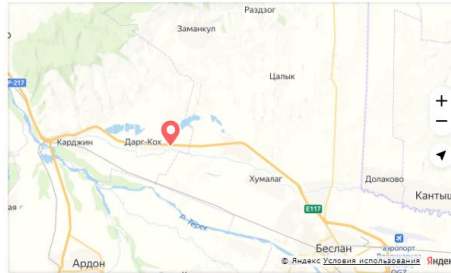
Об участке

Площадь: 6 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Республика Северная Осетия — Алания, Кировский р-н, с. Дарг-Кох, Артезианская ул.

[Скрыть карту](#)



Описание

Участок находится не посредственной близости от ФАД Кавказ (15-20м от авто дороги), все коммуникации проходят рядом свет, вода, газ. Участок подходит под строительство магазина или дома Рассмотрю вариант обмена на равноценный автомобиль

160 000 Р

26 666 Р за сотку

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 918 830-41-26

Радима Кулова

Частное лицо

На Авито с июля 2021

[Подписаться на продавца](#)

№ 2207870634. 739 (+1)

Объект - аналог № 2 для оцениваемого земельного участка

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

Участок 9 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить заметку 6 февраля в 22:56



240 000 ₽

26 666 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 918 830-93-23

Написать сообщение

Вика
Частное лицо
На Авито с июня 2017



6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

№ 2002124449, 2111 (+2)

Об участке

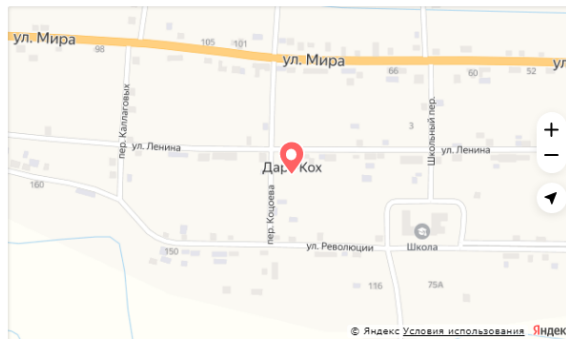
Площадь: 9 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Республика Северная Осетия — Алания, Кировский р-н, с. Дарг-Кох

[Скрыть карту](#)



240 000 ₽

26 666 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 918 830-93-23

Написать сообщение

Вика
Частное лицо
На Авито с июня 2017



6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

№ 2002124449, 2111 (+2)

Описание

СРОЧНО!!!!!!

Продам земельный участок в с.Дарг-Кох второй участок от главной трассы
очень хорошо подойдет для строительство дома склада фермы
ТОРГ уместен
Или меняю на Газель

Объект аналог № 3 для оцениваемого земельного участка


avito.ru/humalag/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_2217203084

Гmail YouTube Карты Трехэтажный мног... Единая информац... Публичная кадаст... https://kadastrmap... г Владимир, улица... Обновить Список для чтения

Хумалаг Недвижимость Земельные участки Купить Поселенный (ИЖС)

Участок 20 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 15:12



450 000 ₽
22 500 ₽ за сотку или предложите свою цену

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 989 039-09-07

Написать сообщение

залина
Частное лицо
На Авито с апреля 2018

Подписаться на продавца

№ 2217203084, 621 (+8)

КОГДА ДОСТАЛИ СКУЧНЫЕ ПОДАРОККИ
МАКС-КАРТА

СТИЛЬНЫЙ ФАСАД ВАШЕГО ДОМА

Об участке

Площадь: 20 сот. Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Республика Северная Осетия — Алания, Правобережный р-н, с.

Сообщения

16:21 25.02.2022

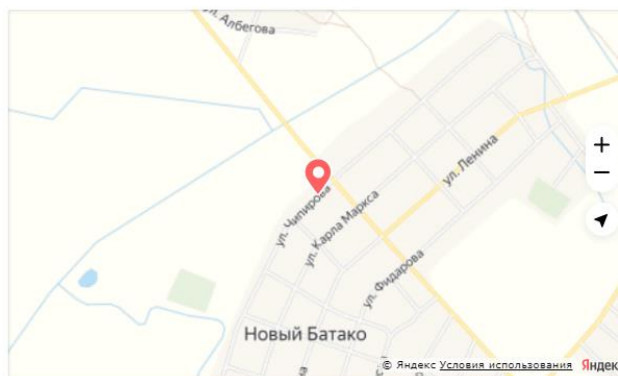
avito.ru/humalag/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_2217203084

Гmail YouTube Карты Трехэтажный мног... Единая информац... Публичная кадаст... https://kadastrmap... г Владимир,

Расположение

Республика Северная Осетия — Алания, Правобережный р-н, с. Новый Батако, ул. Чипирова

Скрыть карту



450 000 ₽

22 500 ₽ за сотку или предложите свою цену

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 989 039-09-07

Написать сообщение

залина
Частное лицо
На Авито с апреля 2018

Подписаться на продавца

№ 2217203084, 618 (+5)

Описание

Продаю или меняю на авто земельный участок 20 соток

Объект аналог № 4 для оцениваемого земельного участка

avito.ru/humalag/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_izhs_2240250915

Gmail YouTube Карты Трехэтажный мног... Единая информац... Публичная кадастр... https://kadastrmap... г Владим

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

Участок 24 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 3 февраля в 10:36

Об участке

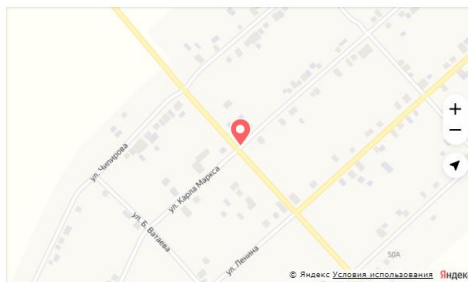
Площадь: 24 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Республика Северная Осетия — Алания, Правобережный р-н, с. Новый Батако, ул. Карла Маркса

[Скрыть карту](#)



Описание

Земельный. Участок

550 000 ₽

22 916 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. [Подробнее](#)

8 988 830-83-48

[Написать сообщение](#)

Fatima
Частное лицо
На Авито с января 2020

[Подписаться на продавца](#)

№ 2240250915, ☎ 318 (+1)

Объект аналог № 1 для оцениваемых улучшений

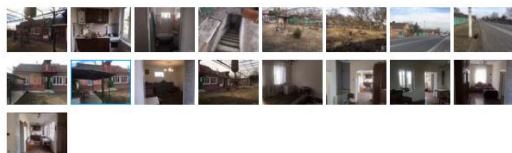
avito.ru/kardzhin/doma_dachi_kottedzhi/dom_140_m_na_uchastke_45_sot_2191186545

Gmail YouTube Карты Трехэтажный мног... Единая информац... Публичная кадаст... https://kadastrmap... г Владик

Карджин · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Дома

Дом 140 м² на участке 45 сот.

Добавить в избранное Добавить заметку 18 февраля в 05:56



2 500 000 ₽ ▾

17 857 ₽ за м²

или [предложите свою цену](#)

Кредит наличными под залог.
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 988 875-63-40

Написать сообщение

Артур Бро

Частное лицо

На Авито с ноября 2018

Подписаться на продавца

№ 2191186545, ☎ 917 (+2)

avito.ru/kardzhin/doma_dachi_kottedzhi/dom_140_m_na_uchastke_45_sot_2191186545

Gmail YouTube Карты Трехэтажный мног... Единая информац... Публичная кадаст... https://kadastrmap... г Вла

О доме

Количество комнат: Свободная планировка

Площадь дома: 140 м²

Площадь участка: 45 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Санузел: в доме

Коммуникации: электричество, газ, канализация

Ремонт: евро

Парковка: гараж

Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта

Инфраструктура: магазины, аптека, детский сад, школа

Расстояние до центра города: 6 км

2 500 000 ₽ ▾

17 857 ₽ за м²

или [предложите свою цену](#)

Кредит наличными под залог.
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 988 875-63-40

Написать сообщение

Артур Бро

Частное лицо

На Авито с ноября 2018

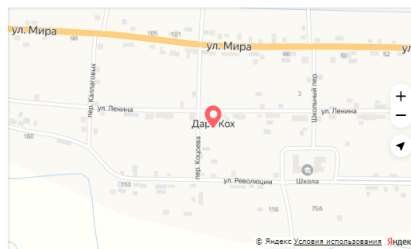
Подписаться на продавца

№ 2191186545, ☎ 917 (+2)

Расположение

Республика Северная Осетия — Алания, Кировский р-н, с. Дарг-Кох

[Скрыть карту](#)



Описание

СРОЧНО Продам дом одна этажный с мансардой в селе дург-кох. Со всеми удобствами. Заходи и живи. Большой сад. дом расположен по федеральной трассе. Можно под коммерцию. Все вопросы на месте. Обмен на квартиру расмат

Объект аналог № 2 для оцениваемых улучшений


avito.ru/kardzhin/doma_dachi_kottedzhi/dom_1583_m_na_uchastke_26_sot_2039006234

Gmail YouTube Карты Трехэтажный мног... Единая информац... Публичная кадаст... https://kadastrmap... г Владим

Карджин · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Дома

Дом 158,3 м² на участке 26 сот.

Добавить в избранное Добавить заметку 6 февраля в 14:47



3 200 000 ₽ ▾
20 214 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)

Кредит наличными под залог.
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 918 820-71-94


Написать сообщение

Сослан
Частное лицо
На Авито с октября 2019

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2039006234, 4265 (+3)



avito.ru/kardzhin/doma_dachi_kottedzhi/dom_1583_m_na_uchastke_26_sot_2039006234

Gmail YouTube Карты Трехэтажный мног... Единая информац... Публичная кадаст... https://kadastrmap... г Вл

О доме

Количество комнат: 5
Площадь дома: 158,3 м²
Площадь участка: 26 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич
Ремонт: косметический
Интернет и ТВ: телевидение
Расстояние до центра города: 6 км

3 200 000 ₽ ▾

20 214 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)

Кредит наличными под залог.
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 918 820-71-94

Написать сообщение

Сослан
Частное лицо
На Авито с октября 2019

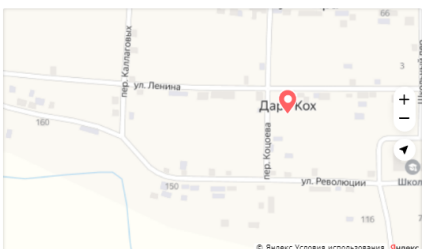
2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2039006234, 4265 (+3)

Расположение

Республика Северная Осетия — Алания, Кировский р-н, с. Дарг-Кох



Скрыть карту

Описание

Продается просторный дом из кирпича с хорошим ремонтом. В доме зал-студия, 3 спальни, гостевой зал, прихожая и 2 сан узла (один на улице). Во дворе шикарные клумбы с цветами и деревьями, со стороны улицы полисадник. В доме есть большой навес под летнюю кухню, помещение для содержания скота (бычков и поросят), подвал, большой сад с плодовыми деревьями. По всем вопросам звонить по телефону...

Объект аналог № 3 для оцениваемых улучшений

avito.ru/ardon/doma_dachi_kottedzhi/dom_150_m_na_uchastke_30_sot_1960394876

Gmail YouTube Карты Трехэтажный мног... Единая информац... Публичная кадаст... https://kadastrmap... г Влад

Ардон · Надвикоимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Дома

Дом 150 м² на участке 30 сот.

Добавить в избранное Добавить заметку 20 февраля в 20:35



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О доме

Количество комнат: 4	Год постройки: 1985
Площадь дома: 150 м ²	Материал стен: кирпич
Площадь участка: 30 сот.	Ремонт: требует ремонта
Этажей в доме: 1	Расстояние до центра города: 8 км
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	

3 300 000 ₽

22 000 ₽ за м²
или предложите свою цену

Кредит наличными под залог.
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 989 749-85-62

Написать сообщение

Боб
Частное лицо
На Авито с июля 2018

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1960394876, 1746 (+6)

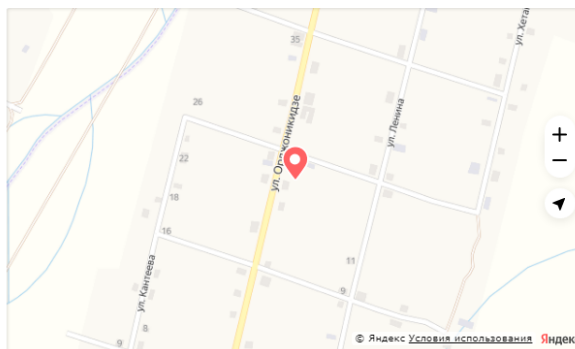
avito.ru/ardon/doma_dachi_kottedzhi/dom_150_m_na_uchastke_30_sot_1960394876

Gmail YouTube Карты Трехэтажный мног... Единая информац... Публичная кадаст... https://kadastrmap... г Владимир

Расположение

Республика Северная Осетия — Алания, Ардонский р-н, с. Красногор

Скрыть карту



3 300 000 ₽

22 000 ₽ за м²
или предложите свою цену

Кредит наличными под залог.
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 989 749-85-62

Написать сообщение

Боб
Частное лицо
На Авито с июля 2018

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1960394876, 1746 (+6)

Описание

Дом в с. Красногор по центральной улице в центре села. Одноэтажный большой дом, большой двор, хоз постройки, большой участок земли. Очень много плодовых деревьев. Рассмотрим варианты обмена.

Объект аналог № 4 для оцениваемых улучшений

avito.ru/kardzhin/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_75_sot_2217215893

Gmail YouTube Карты Трехэтажный мног... Единая информа... Публичная кадаст... https://kadastrmap... г Влад

Коржин - Недвижимость - Дома, дачи, коттеджи - Купить - Дома

Дом 120 м² на участке 75 сот.

Добавить в избранное Добавить заметку 22 февраля в 20:09



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О доме

Площадь дома: 120 м²
Площадь участка: 75 сот.
Этажей в доме: 1

Материал стен: кирпич
Расстояние до центра города: 6 км

5 000 000 ₽

41 666 ₽ за м²
или предложите свою цену

Кредит наличными под залог.
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 988 830-84-94

Написать сообщение

марина
Частное лицо
На Авито с декабря 2018

Подписаться на продавца

№ 2217215893, 1191 (+9)

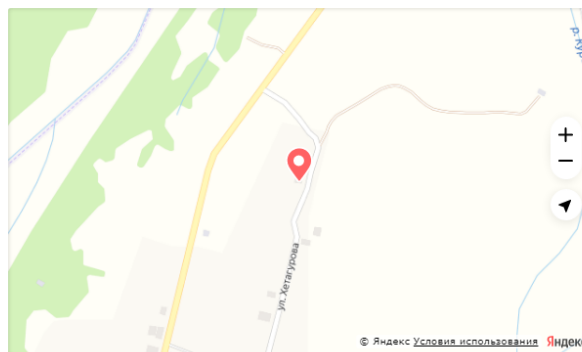
avito.ru/kardzhin/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_75_sot_2217215893

Gmail YouTube Карты Трехэтажный мног... Единая информа... Публичная кадаст... https://kadastrmap... г Владимир

Расположение

Республика Северная Осетия — Алания, Ардонский р-н, с. Красногор, ул. Хетагурова

Скрыть карту



5 000 000 ₽

41 666 ₽ за м²
или предложите свою цену

Кредит наличными под залог.
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 988 830-84-94

Написать сообщение

марина
Частное лицо
На Авито с декабря 2018

Подписаться на продавца

№ 2217215893, 1191 (+9)

Описание

Дом находится в конце села . Большой земельный участок . В доме три спальни , сан узел , кухня , гостиная . Имеется пристройка летняя кухня . Виноградники во дворе , так же большой сад с плодовыми деревьями !!! Мебель частично остаётся !

Копии документов исполнителя и оценщика

КОПИЯ ВЕРНА

подпись

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ШАРАПОВА М.А.

09.09.2021

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2100SB40R3623



**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНИЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г. Москва, ви.тер.г. Муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, этаж а1, помещ. 1 ком. 49,55	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	17 000 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,05666%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «23» сентября 2021 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» сентября 2021 г. по «23» сентября 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121152,
г. Москва, ул. Петровская, д. 4

От имени страховщика:

Для выдачи документов
М.П.

М.П.
Место выдачи страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «12» августа 2021 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2100SB40R5624

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:


 А.Н. Мочалова/
 М.П.



109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

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

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Веричевой Евгении Викторовны

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

о том, что

Веричева Евгения Викторовна

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

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

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

Дата составления выписки «03» марта 2021г.

Президент
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

М.А.Скатов



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



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Веричева Евгения Викторовна

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

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

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «03» марта 2021г.



М.А. Скатов

000408

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

Диплом является документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0390



ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

14 009081

Настоящий диплом выдан Веруевой
Евгении Викторовне

в том, что она (а) с 01 октября 2015 г. по 30 июня 2016 г.
прошла (а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВО

«Санкт-Петербургский государственный
экономический университет «Негитум
профессионально-педагогического образования»

«Высшая экономическая школа»
по программам «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)»

Аттестационная комиссия решением от 21 июня 2016 г.

устанавливает право (соответствие квалификации) Веруевой
Евгении Викторовны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценочной
деятельности

Город Санкт-Петербург от 2016 г.

М.П. Санкт-Петербургский государственный экономический университет «Негитум профессионально-педагогического образования»
М.П. Аттестационная комиссия
Ректор (подпись) _____

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 018303-1 « 11 » декабря 20 20 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Веричевой Евгении Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » декабря 20 20 г. № 181

Директор



А.С. Бункин

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

