



ООО «Мобильный оценщик»

109147, город Москва, Марксистская ул, д. 34 к. 10,
помещ. 30/4

ОГРН: 1077847398419 от 15.05.2007 г.

ИНН/КПП: 7842358640 / 770901001

Тел: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80

Эл. почта: info@ocenka.mobi

Веб-сайт: <https://ocenka.mobi>

Отчет № 1-250618-1921937

**об оценке рыночной и ликвидационной стоимости Жилого дома,
площадью 67 кв.м, с кадастровым номером 07:02:0300003:297
и земельного участка, общей площадью 5000 +/- 25 кв. м, с
кадастровым номером 07:02:0300003:296, расположенных по
адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с.
Залукодес, ул. Им Мусова, д. 32**

Основание для проведения оценки:	Договор № 50004969138 от 12.09.2024 и Задание на оценку № 1-250618-1921937 от 18.06.2025
Дата оценки:	25.06.2025
Срок (период) проведения работ по оценке:	с 18.06.2025 по 25.06.2025
Дата составления Отчета об оценке:	25.06.2025
Цель проведения оценки:	Результаты оценки предполагается использовать как независимое профессиональное суждение о стоимости объекта оценки при взыскании задолженности в судебном порядке и дальнейшей реализации объекта оценки. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Заказчик Отчета:	ПАО «СБЕРБАНК»

Москва 2025 г.

Структура Отчета

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3.	УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	7
1.4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
1.4.1.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	8
1.4.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	8
1.4.3.	ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
1.5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
1.6.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА.....	10
1.7.	ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ	11
1.8.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	11
1.9.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	13
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
2.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.2.1.	ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	15
2.2.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
2.2.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
2.2.4.	АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	20
2.2.5.	ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ	20
2.3.	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	20
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
3.1.	АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
3.1.1.	АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-АПРЕЛЬ 2025	21
3.1.1.	ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	22
3.1.2.	КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ 2024 ГОДА В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	28
3.1.1.	СОЦИАЛЬНО - ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКИ В ЯНВАРЕ-АПРЕЛЕ 2025 ГОДА.	32
3.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	33
3.3.	АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	34
3.4.	ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКИ.....	34
3.5.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	36
3.6.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	38
3.7.	ИНВЕСТИЦИИ В РОССИИ В 2024 ГОДУ	38
3.8.	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
3.9.	АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
3.10.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА... ..	54
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	56
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	58
5.1.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	58
5.2.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	59
5.2.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА.....	59
5.2.2.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	60
5.2.3.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	71
5.3.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	84

5.4.	Доходный подход	84
5.4.1.	Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода.....	85
6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	86
7.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	88
8.	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	90
9.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	92
10.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	93
11.	СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ.....	94
11.1.	ФОТОМАТЕРИАЛЫ.....	95
11.2.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	98
11.3.	КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	124
11.4.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА.....	134

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Заключение о стоимости Объекта оценки

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	1-250618-1921937
Основание для проведения оценки	Договор № 50004969138 от 12.09.2024 между Заказчиком – ПАО Сбербанк и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик» и Задание на оценку № 1-250618-1921937 от 18.06.2025
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок, площадью 5000 +/- 25 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукоде, ул. Им Мусова, д. 32, с кадастровым номером: 07:02:0300003:296, без учета обременения «Ипотека в силу закона» Земельный участок принадлежит на праве собственности: Виндижеву Хасану Валерьевичу Жилой дом, назначение: жилое, площадью 67 кв.м, расположенный по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукоде, ул. Им Мусова, д. 32, с кадастровым номером: 07:02:0300003:297, без учета обременения «Ипотека в силу закона». Жилой дом принадлежит на праве собственности: Виндижеву Хасану Валерьевичу
Стоимость	Рыночная и ликвидационная
Цель оценки	Результаты оценки предполагается использовать как независимое профессиональное суждение о стоимости объекта оценки при взыскании задолженности в судебном порядке и дальнейшей реализации объекта оценки. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Предпосылки стоимости	<i>Предпосылки рыночной стоимости:</i> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки – 25.06.2025. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 25.06.2025. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции, 1 месяц
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Дата составления Отчета	25.06.2025
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	• 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»).
Итоговая величина стоимости объекта оценки	

Рыночная стоимость, руб.	1 792 000 (Один миллион семьсот девяносто две тысячи) рублей
Ликвидационная стоимость, руб.	1 398 000 (Один миллион триста девяносто восемь тысяч) рублей
в том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 5000 +/- 25 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукодес, ул. Им Мусова, д. 32, с кадастровым номером: 07:02:0300003:296, без учета обременения «Ипотека в силу закона».	1 120 000 (Один миллион сто двадцать тысяч) рублей
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 67 кв.м, расположенный по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукодес, ул. Им Мусова, д. 32, с кадастровым номером: 07:02:0300003:297 без учета обременения «Ипотека в силу закона».	672 000 (Шестьсот семьдесят две тысячи) рублей

1.2. Задание на оценку

Приведенная ниже информация «Задание на оценку» полностью соответствует разделу «Задание на оценку», содержащемуся в Договоре возмездного оказания оценочных услуг № 50004969138 от 12.09.2024.

Таблица 2. Задание на оценку

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок, площадью 5000 +/- 25 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукодес, ул. Им Мусова, д. 32, с кадастровым номером: 07:02:0300003:296, без учета обременения «Ипотека в силу закона» Земельный участок принадлежит на праве собственности: Виндижеву Хасану Валерьевичу Жилой дом, назначение: жилое, площадью 67 кв.м, расположенный по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукодес, ул. Им Мусова, д. 32, с кадастровым номером: 07:02:0300003:297, без учета обременения «Ипотека в силу закона». Жилой дом принадлежит на праве собственности Виндижеву Хасану Валерьевичу
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 01.12.2022г. № КУВИ-001/2022-213045631; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.12.2022г. № КУВИ-001/2022-213046234; Технический паспорт на жилой дом по состоянию на 18.12.2021г.; Акт проверки заложенного имущества от 04.04.2024г.; Акт осмотра недвижимого имущества от 12.06.2025г.
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Земельный участок: Собственность Ограничение (обременение): Ипотека в силу закона Жилой дом: Собственность Ограничение (обременение): Ипотека в силу закона
Цель оценки	Результаты оценки предполагается использовать как независимое профессиональное суждение о стоимости объекта оценки при взыскании задолженности в судебном порядке и дальнейшей реализации объекта оценки. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимость
Предпосылки стоимости	Предпосылки рыночной стоимости: - Предполагается сделка с объектом оценки. - Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). - Дата оценки – 25.06.2025. - Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.

Показатель	Описание или характеристика показателя
	• Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 25.06.2025. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции, 1 месяц
Дата оценки	25.06.2025
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	1. Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются. 2. Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости. 3. При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг. 4. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки. 5. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. 6. Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком. 7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения. Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	1. Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком. 2. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки. 3. Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07. 2014 г. №225-ФЗ). 4. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. 5. Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно. Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными	Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать и распространять Отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором оказания оценочных услуг.

Показатель	Описание или характеристика показателя
правовыми актами Российской Федерации	
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Отсутствуют
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Условия продажи и форма организации проведения торгов	Информация отсутствует
Специфические требования к Отчету об оценке	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует.

1.3. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке

В соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик руководствуется общеобязательными федеральными стандартами, а также стандартами саморегулируемой организации, членом которой он является:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
 2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
 3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
 4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
 5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
 6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
 7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
 8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г., с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
 9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: СРО «СФСО»;
- Методические рекомендации по оценке, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, относящиеся к конкретной цели оценки и/или к объекту оценки, не разработаны. Таким образом, определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось с учетом требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки,

используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

1.4.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

1. Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.
2. Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости.
3. При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг.
4. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.
5. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
6. Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.

1.4.2. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

1. Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
2. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.
3. Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07. 2014 г. №225-ФЗ).
4. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
5. Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.

1.4.3. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. В процессе оценки Оценщик исходит из допущений, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчете об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки.
3. Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, а также на результатах осмотра объекта оценки.
4. Осмотр объекта оценки производить не требуется, фотоматериалы предоставлены заказчиком. Изучив предоставленные фотоматериалы, оценщиком делается допущение, что физическое состояние здания (износ): Удовлетворительное состояние (нижняя граница, так как имеются трещины по фасаду здания и частичное разрушение). Внутренняя отделка соответствует типу «простая». Участок неблагоустроен. На участке присутствуют хоз. постройки
5. По данным акта осмотра дом оштукатурен. Оценщиком делается допущение, что фасад с простой отделкой.
6. Изучив предоставленные фотоматериалы выявлено, что в дом заведены следующие коммуникации: электроснабжение, газоснабжение. Данные о других коммуникациях: водоснабжение, канализации - отсутствуют, поэтому в расчете они не учитываются.
7. В случае выяснения иных обстоятельств и характеристик объекта оценки, Отчет об оценке должен быть отозван, а результат расчета стоимости подлежит пересмотру.

8. 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.

9. Оценка объекта оценки проводилась путем расчетов, осуществляемых с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.

10. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающих существенного влияния на итоговый результат стоимости Объекта оценки.

11. Заказчиком не была предоставлена вся необходимая документация для проведения оценки, в связи с этим оценщик делает допущение, что вся недостающая информация по объекту оценки была принята на основании данных, предоставленных заказчиком, и данных, размещенных в открытых источниках сети Интернет.

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
Дата регистрации	16.08.2002
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»
Сокращенное наименование	ООО «Мобильный оценщик»
Юридический адрес (место нахождения)	109147, город Москва, Марксистская ул, д. 34 к. 10, помещ. 30/4
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	Страховой полис № 2400SB40R8158 от 04.09.2024, выдан САО «ВСК», на страховую сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей срок действия с 24.09.2024 по 23.09.2025
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

Ф.И.О.	Прокопенко Екатерина Андреевна
Документы о профессиональном образовании	Диплом о профессиональной переподготовке №202000288 по программе «Оценка стоимости бизнеса», выдан ООО «КонтурПроф» 31.03.2022 г.
Квалификация	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 047729--1 от 04.06.2025 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»
Членство в СРО	Член СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (№ в реестре 992, дата вступления 10.06.2022 г.). Почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 176. Место нахождения: г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10. Тел.: +7 495 107-93-70. E-mail: info@fsosro.ru. Сайт: www.fsosro.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № 2500SB40R5469, выдан САО «ВСК» 29.05.2025 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 08.06.2025 по 07.06.2026
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2018 года
Место нахождения	109147, город Москва, Марксистская ул, д. 34 к. 10, помещ. 30/4
Почтовый адрес	109147, город Москва, Марксистская ул, д. 34 к. 10, помещ. 30/4
Номер контактного телефона	8-495-107-91-80
Адрес электронной почты	help@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 Прокопенко Екатерина Андреевна 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 Прокопенко Екатерина Андреевна 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 Прокопенко Екатерина Андреевна 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.

1.6. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

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.

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

1.7. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

1.8. Термины и определения

Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п.1 ФСО VI)

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата оценки - дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. (п.5 ФСО II)

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п.11 ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (п.12 ФСО I).

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

Доходный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

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

Предпосылки стоимости - исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. (п.1 ФСО II)

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Цена объекта оценки – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.8 ФСО I).

Стоимость - представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п.7 ФСО I).

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

- 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. (п.13 ФСО II)

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п.14 ФСО I).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. (п.9 ФСО I).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. (п.10 ФСО I).

Типичный рыночный срок экспозиции объекта оценки – время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по его рыночной стоимости (типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки).

Сокращённый срок экспозиции объекта оценки – период времени, уменьшенный по сравнению с типичным рыночным сроком экспозиции в связи с вынужденным со стороны продавца характером продажи, который не позволяет ознакомиться с объектом и условиями его продажи числу потенциальных покупателей, достаточному для его реализации по рыночной 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 объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. (Статья 3, Глава I ФЗ№135 «Об оценочной деятельности Российской Федерации»)

Пользователи результата оценки - Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки. (п.15 ФСО I)

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. (п.27 ФСО V).

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

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

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

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки. (п.6 ФСО II)

Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения 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 интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Аренда (имущественный найм) – срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определенных договором арендодателя и её арендатора.

1.9. 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.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Заказчиком были Оценщику представлены копии документов и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. По результату проведенного анализа представленных документов/материалов Заказчиком для проведения оценочных услуг, Оценщик пришел к выводу о том, что состав и объем представленных документов Заказчиком соответствуют целям оценки и специфики объекта оценки.

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

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

Копии документов, предоставленные для оценки имущества:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 01.12.2022г. № КУВИ-001/2022-213045631;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.12.2022г. № КУВИ-001/2022-213046234;
3. Технический паспорт на жилой дом по состоянию на 18.12.2021г.;
4. Акт проверки заложенного имущества от 04.04.2024г.;
5. Акт осмотра недвижимого имущества от 12.06.2025г.

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 от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г., с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.

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

2.2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки расположен по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукодес, ул. Им Мусова, д. 32.

Местоположение объекта недвижимости¹

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

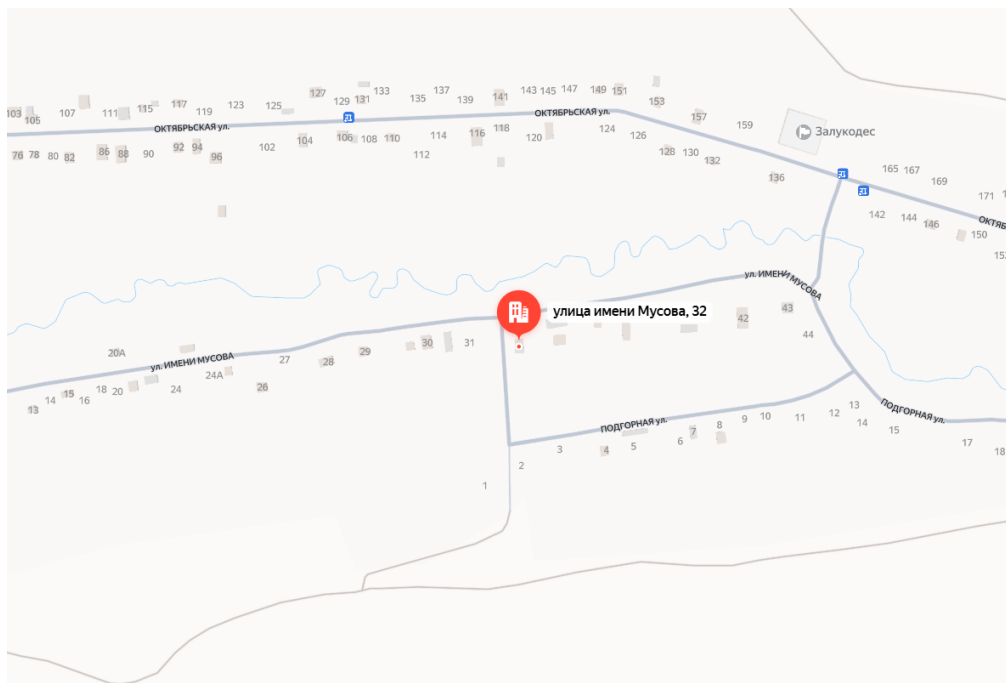


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

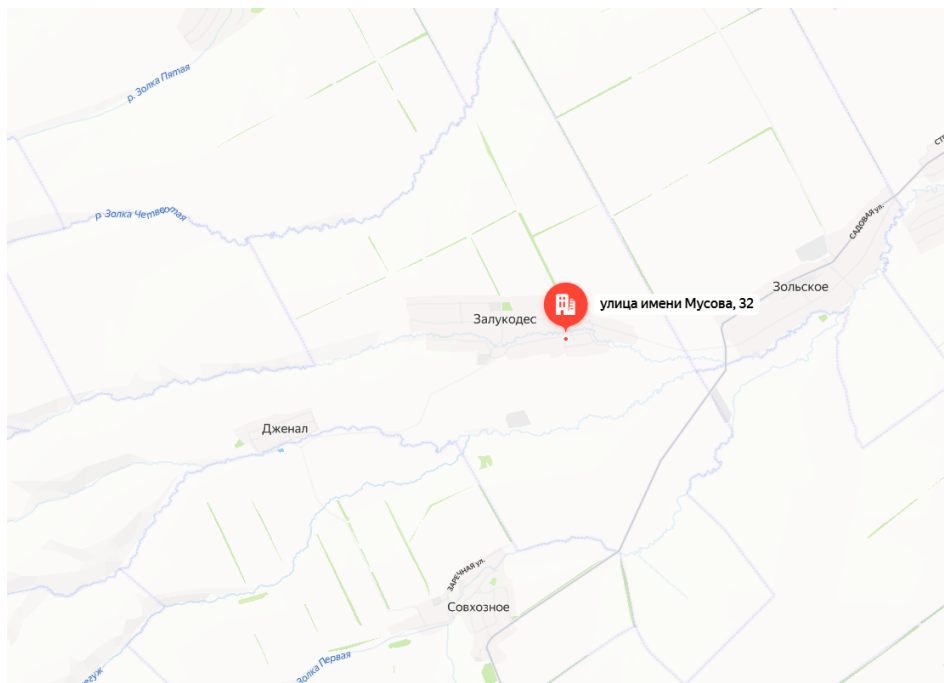


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

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

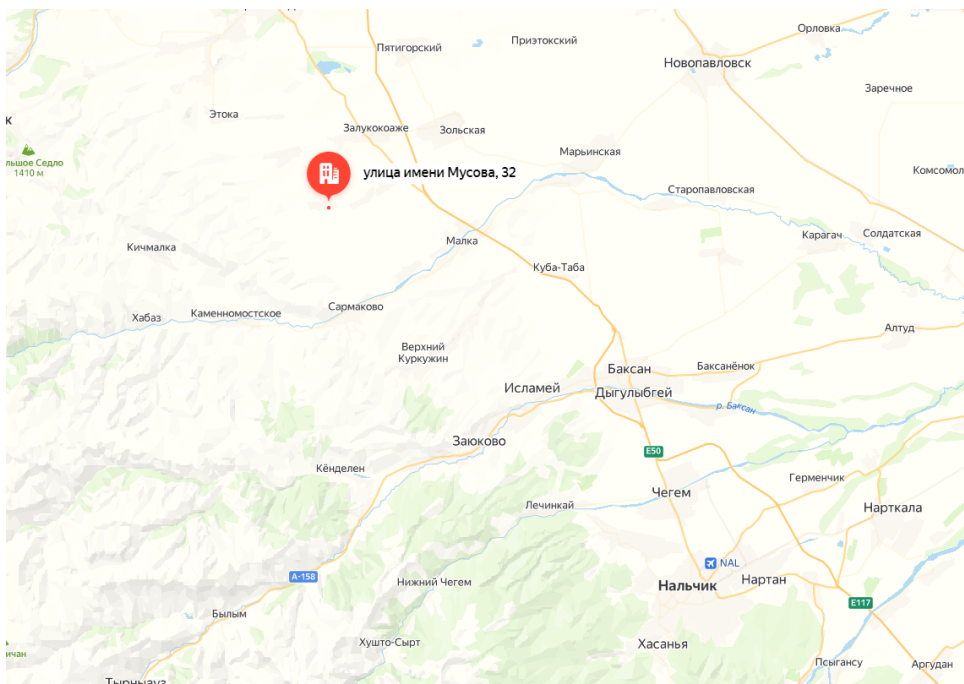


Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

Описание Кабардино-Балкарской Республики²

Кабардино-Балкарская Республика (кабард.-черк. Къэбэрдей-Балъкъэр Республикэ; карач.-балк. Къабарты-Малкъар Республика; краткое название: Кабардино-Балкария) — субъект Российской Федерации, республика в её составе.

Входит в состав Северо-Кавказского федерального округа и является частью Северо-Кавказского экономического района. Столица — город Нальчик.

Государственными языками Кабардино-Балкарской Республики на всей её территории являются кабардинский, балкарский и русский языки.

Граничит с Карачаево-Черкесией на западе, Ставропольским краем на севере, с Республикой Северная Осетия-Алания на востоке и юго-востоке и с Грузией на юге.

Численность населения республики по данным Росстата составляет 904 200 человек (2021). Плотность населения — 72,51 чел./км² (2021). Городское население — 50 % (2020).

Коэффициент смертности в 2016—2017 годах (по данным на конец года) составлял 8,5 промилле.

Экономика

Основа экономики республики — сельское хозяйство (зерновые культуры (пшеница, кукуруза, просо), технические культуры (подсолнечник, конопля), животноводство (молочно-мясного направления), а также лесозаготовка.

В рамках развития инфраструктуры и поддержки малого и среднего предпринимательства в Кабардино-Балкарской Республике была создана сеть бизнес-инкубаторов, целью функционирования которых является предоставление субъектам малого и среднего предпринимательства КБР оборудованных офисных и производственных помещений в аренду на льготных условиях. Уже создано и успешно работает три бизнес-инкубатора: государственное учреждение «Кабардино-Балкарский бизнес-инкубатор» в г. Нальчике, предоставляющее офисные и производственные помещения, два муниципальных офисных бизнес-инкубатора в городском округе Прохладный и Баксанском районе.

Промышленность

В республике действуют более 100 промышленных предприятий. В г. Майский ООО «Севкаврентген-Д» одно из ведущих производителей рентгеновского оборудования в России. В г. Терек на заводе «Терекалмаз» налажено собственное производство синтетических алмазов, и высококачественных алмазных инструментов на их основе. В числе выпускаемой продукции алмазные буровые инструменты для геолого-разведочных и горнорудных предприятий (коронки, долота, расширители); алмазные правящие инструменты (прецизионные фасонные ролики, карандаши, гребёнки, алмазы в оправе), шлифовальный алмазный инструмент (круги АЧК, прямого профиля и т. д.) для машиностроения и металлообработки; алмазный инструмент для камнеобработки и стройиндустрии (круги отрезные сегментные, фрезы, бруски, канатные пилы и т. д.) для резки, шлифовки, полировки природного камня, бетона, асфальта; алмазные пасты и др. В г. Тырныаузе есть завод «Каббалкгипс» по производству продукции торговой марки GIPSELL, базирующийся на производстве и продаже строительных и отделочных материалов.

² Источники информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Кабардино-Балкария>

Завод Кавказкабель
Тырныаузский горно-обогатительный комбинат (не работает с начала 2000-х годов, после схода сели)

Каббалкгипс (завод)

Развивается электроэнергетика, в регионе действуют несколько гидроэлектростанций, общей мощностью на 2010 год — 126,6 МВт, и выработкой 478 млн кВт·ч в год:

Аушигерская ГЭС (60,0 МВт; 222,0 млн кВт·ч в год),

Кашхатау ГЭС (65,1 МВт; 241,0 млн кВт·ч в год),

Баксанская ГЭС (27,0 МВт; 125,0 млн кВт·ч в год),

действует несколько малых ГЭС (общей мощностью 5,5 МВт и выработкой 14,9 млн кВт·ч в год),

ведётся строительство Зарагужской (28,8 МВт[27]) и Верхнебалкарской ГЭС (15,6 МВт),

рассматривается строительство ГЭС «Голубые озёра» (до 110 МВт), проектируется Сармаковская ГЭС (17,6 МВт, 74,5 млн кВт·ч)

Сельское хозяйство

На 1 января 2020 года сельское население 416 тысяч человек, 48% населения Кабардино-Балкарии.

За 2021 год индекс продукции растениеводства составил 113%, продукции животноводства — 106%.

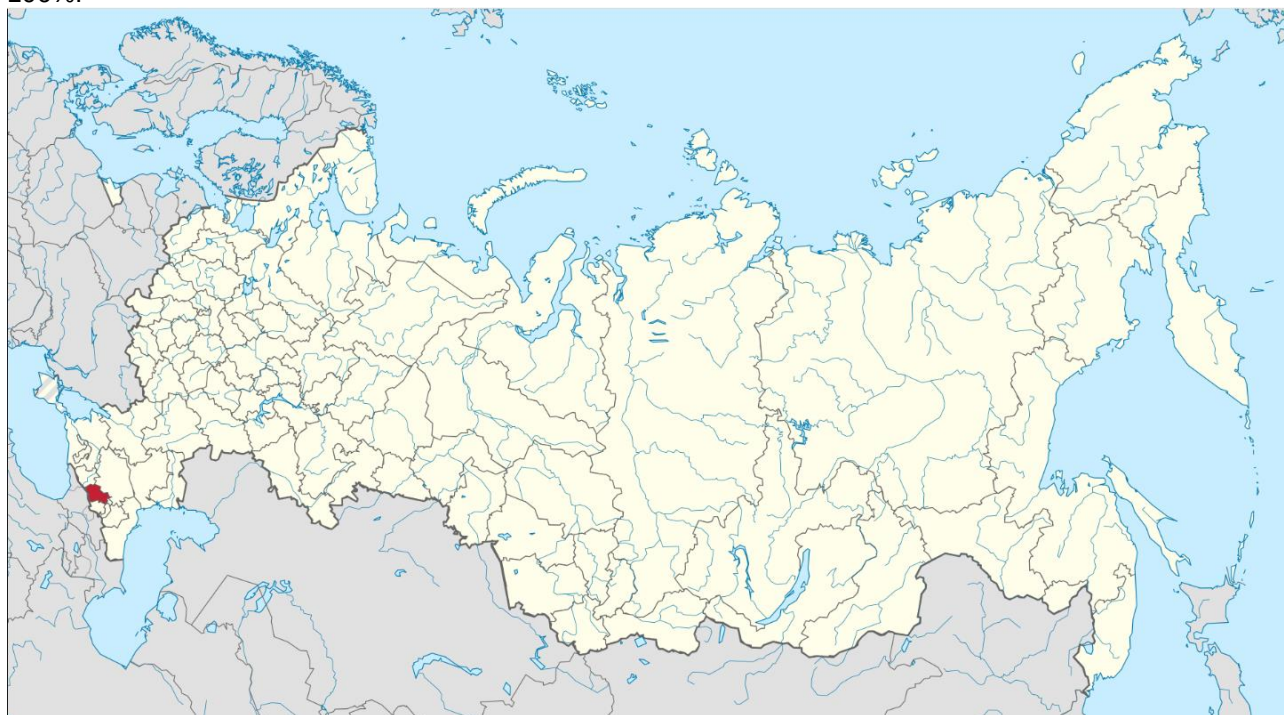


Рисунок 4. Расположение Кабардино-Балкарской Республики на карте Российской Федерации

Описание с. Залукодес³

Залукодес (кабард.-черк. Дзэлыкъуэдэс) — село в Зольском районе Кабардино-Балкарии. Административный центр муниципального образования «Сельское поселение Залукодес».

Селение расположено в северной части Зольского района, в междуречье рек Золка Вторая и Золка Четвёртая. Находится в 17 км к югу от районного центра Залукокоаже и в 68 км к северо-западу от города Нальчик.

Граничит с землями населённых пунктов: Зольское на севере, Совхозное на юго-востоке, Дженал на юге и Шордаково на западе.

Селение находится в предгорной зоне республики. Средние высоты составляют 785 метров над уровнем моря. Рельеф местности представляет собой предгорные наклонные равнины со средневысотными холмами, резко переходящие на юге и западе в возвышенности Дженальского хребта.

Гидрографическая сеть представлена реками Золка Вторая и Золка Четвёртая. Имеются выходы минеральных источников и родников.

Климат как и по всей республике умеренный, и характеризуется тёплым летом и прохладной зимой. Зимой части оттепели. Средние показатели температуры воздуха составляет -3°C в январе, и +21°C в июле. Среднее количество осадков в год составляет около 650 мм. Основное количество осадков выпадет в период с мая по июль. Ветры в основном северо-западные и восточные. Ранней весной из-за резких перепадов температур часты сильные ветры.

³ Источники информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Залукодес>

Экономика

В сельском хозяйстве села как и в целом по району развиты возделывания картофеля, кукурузы и озимой пшеницы.

Численность населения	
2002 ^[3]	2010 ^[1]
1621	↗1624

2.2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁴

Объект оценки представляет собой:

- Земельный участок, площадью 5000 +/- 25 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукодес, ул. Им Мусова, д. 32, с кадастровым номером: 07:02:0300003:296;
- Жилой дом, назначение: жилое, площадью 67 кв.м, Количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукодес, ул. Им Мусова, д. 32, с кадастровым номером: 07:02:0300003:297.

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 07:02:0300003:296

Наименование	Значение
Местоположение	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукодес, ул. Им Мусова, д. 32
Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв.м	5000 +/- 25
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	Собственность
Субъект права	Виндижев Хасан Валерьевич
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Кадастровый номер	07:02:0300003:296
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Коммуникации	Электроснабжение: есть, водопровод: нет данных: канализация: нет данных, газоснабжение: есть ⁵
Наличие улучшений	Жилой дом, хоз.постройки
Наличие лесных деревьев на участке	Отсутствуют
Рельеф участка	Ровный

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

⁵ См. допущение, пункт 1.4 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»

Наименование	Значение																														
Картографическое отображение	 Геоинформационный портал Назад в найденные объекты Земельный участок: 07:02:0300003:296 Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав <table border="1"> <tr><td>Вид объекта недвижимости</td><td>Земельный участок</td></tr> <tr><td>Вид земельного участка</td><td>Землепользование</td></tr> <tr><td>Дата присвоения</td><td>01.11.2021</td></tr> <tr><td>Кадастровый номер</td><td>07:02:0300003:296</td></tr> <tr><td>Кадастровый квартал</td><td>07:02:0300003</td></tr> <tr><td>Адрес</td><td>Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукодек, ул. Им Мусова, д.32</td></tr> <tr><td>Площадь уточненная</td><td>5 000 кв. м</td></tr> <tr><td>Площадь декларированная</td><td>-</td></tr> <tr><td>Площадь</td><td>-</td></tr> <tr><td>Статус</td><td>Ранее учтенный</td></tr> <tr><td>Категория земель</td><td>Земли населенных пунктов</td></tr> <tr><td>Вид разрешенного использования</td><td>Для ведения личного подсобного хозяйства</td></tr> <tr><td>Форма собственности</td><td>Частная</td></tr> <tr><td>Кадастровая стоимость</td><td>294 664,51 руб.</td></tr> <tr><td>Удельный показатель кадастровой стоимости</td><td>58,933 руб./кв. м</td></tr> </table> Легенда	Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Вид земельного участка	Землепользование	Дата присвоения	01.11.2021	Кадастровый номер	07:02:0300003:296	Кадастровый квартал	07:02:0300003	Адрес	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукодек, ул. Им Мусова, д.32	Площадь уточненная	5 000 кв. м	Площадь декларированная	-	Площадь	-	Статус	Ранее учтенный	Категория земель	Земли населенных пунктов	Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	Форма собственности	Частная	Кадастровая стоимость	294 664,51 руб.	Удельный показатель кадастровой стоимости	58,933 руб./кв. м
Вид объекта недвижимости	Земельный участок																														
Вид земельного участка	Землепользование																														
Дата присвоения	01.11.2021																														
Кадастровый номер	07:02:0300003:296																														
Кадастровый квартал	07:02:0300003																														
Адрес	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукодек, ул. Им Мусова, д.32																														
Площадь уточненная	5 000 кв. м																														
Площадь декларированная	-																														
Площадь	-																														
Статус	Ранее учтенный																														
Категория земель	Земли населенных пунктов																														
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства																														
Форма собственности	Частная																														
Кадастровая стоимость	294 664,51 руб.																														
Удельный показатель кадастровой стоимости	58,933 руб./кв. м																														
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют																														

Таблица 8. Количественные и качественные характеристики индивидуального жилого дома с кадастровым (условным) номером 07:02:0300003:297

Наименование	Значение
Адрес	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукодек, ул. Им Мусова, д. 32
Тип здания	Жилой дом
Общая площадь, кв.м	67
Кадастровый (или условный) номер	07:02:0300003:297
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1, в том числе подземных 0
Права, учитываемые при оценке	Собственность
Субъект права	Виндижев Хасан Валерьевич
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Физическое состояние здания	Удовлетворительное состояние (нижняя граница, так как имеются трещины по фасаду здания и частичное разрушение)
Назначение	Жилое
Текущее использование	Жилое
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	1980
Материал стен	Из туфа пиленого (облегченные здания) ⁶
Наличие улучшений	Хоз. Постройки
Удаленность от водных объектов	На незначительном удалении
Состояние отделки	Простая ⁶
Инженерные системы	Электроснабжение: есть, водопровод: нет данных: канализация: нет данных, газоснабжение: есть ⁶
Остаточная балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена Заказчиком

2.2.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Не выявлены.

⁶ См. допущение, пункт 1.4 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»

2.2.4. 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 зарегистрирован следующий вид обременения (ограничения):

- Ипотека в силу закона.

В соответствии с представленными документами на жилой дом зарегистрирован следующий вид обременения (ограничения):

- Ипотека в силу закона.

2.2.5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

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

Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

2.3. Имущественные права на объект оценки

В настоящем Отчете оценивается Право собственности на:

- Земельный участок, площадью 5000 +/- 25 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукоде, ул. Им Мусова, д. 32, с кадастровым номером: 07:02:0300003:296;

- Жилой дом, назначение: жилое, площадью 67 кв.м, Количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукоде, ул. Им Мусова, д. 32, с кадастровым номером: 07:02:0300003:297.

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 оцениваемый земельный участок подтверждено Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 01.12.2022г. № КУВИ-001/2022-213045631. На дату составления отчета собственниками оцениваемого земельного участка являются: Виндижев Хасан Валерьевич.

Право собственности на оцениваемый жилой дом подтверждено Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.12.2022г. № КУВИ-001/2022-213046234 На дату составления отчета собственниками оцениваемого дома являются: Виндижев Хасан Валерьевич.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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.

3.1.1.Анализ общеэкономической ситуации за январь-апрель 2025⁷

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.

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

	1 квартал 2025 г.	В % к 1 кварталу 2024 г.	Справочно 1 квартал 2024 г. в % к 1 кварталу 2023 г.
Валовой внутренний продукт		101,4 ¹⁾	105,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6 989,5	108,7	114,8
Реальные располагаемые денежные доходы		108,4 ²⁾	106,0 ³⁾
1) Предварительная оценка. 2) Оценка. 3) Предварительные данные.			

	Апрель 2025 г.	В % к		Январь- апрель 2025 г. в % к январю- апрелю 2024 г.	Справочно		
		апрелю 2024 г.	марту 2025 г.		апрель 2024 г. в % к апрелю 2023 г.	марту 2024 г. в % к марту 2023 г.	январь- апрель 2024 г. в % к январю- апрелю 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,0	98,5	101,6	105,7	97,4	106,2
Индекс промышленного производства		101,5	95,8	101,2	104,4	95,1	105,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	558,1	101,4	112,1	101,6	102,1	112,3	102,0
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	6,7	92,6	63,7	105,7	102,1	83,4	101,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	459,1	101,6	94,2	99,9	98,3	92,4	100,3
в том числе железнодорожного транспорта	204,2	96,6	94,3	99,9	95,2	95,7	93,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 858,4	101,9	98,0	102,4	109,3	97,5	110,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 611,1	102,4	99,9	102,6	104,9	100,3	103,9
Индекс потребительских цен		110,2	100,4	110,1	107,8	100,5	107,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		102,7	98,6	107,0	118,4	101,8	119,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	87,1	98,8	85,3	79,5	96,8	78,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	73,4	101,5	70,2	71,8	96,0	73,1

	Март 2025 г.	В % к марту 2024 г.	1 квартал 2025 г. в % к 1 кварталу 2024 г.	Справочно	
				март 2024 г. в % к марту 2023 г.	1 квартал 2024 г. в % к 1 кварталу 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	97 645	110,5	113,8	121,6	119,5
реальная		100,1	103,4	112,9	111,0

⁷ Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2025.pdf>

3.1.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ⁸

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в апреле 2025 года.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития заявило об ускорении роста ВВП страны в годовом выражении в марте 2025 года до 1,4% после увеличения на 0,7% в феврале по уточненной оценке. За I квартал 2025 года, по оценке министерства, ВВП России вырос на 1,7%.

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

По данным Росстата, в марте 2025 года рост промышленного производства ускорился до 0,8% к соответствующему периоду предыдущего года после слабого увеличения на 0,2% месяцем ранее. По итогам первого квартала 2025 года промпроизводство выросло на 1,1%.

Динамика промпроизводства, % год к году



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что падение в секторе «Добыча полезных ископаемых» в марте замедлилось до 4,1% после 4,9% месяцем ранее. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска ускорился до 4,0% после 3,2% в феврале. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь снижение выпуска на 3,0% в феврале замедлилось до 2,1%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, февральское снижение выпуска на 1,8% также замедлилось до 1,4% в марте.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Декабрь'24	+1,3	+14,0	-2,8	+0,8
2024 год	-0,9	+8,5	+2,3	-0,1
Январь'25	-2,1	+7,0	-6,4	+3,2
Февраль'25	-4,9	+3,2	-3,0	-1,8
Март'25	-4,1	+4,0	-2,1	-1,4
I квартал'25	-3,7	+4,7	-3,9	-0,1

Таким образом, увеличение темпов роста совокупного индекса промышленного производства в марте 2025 года по сравнению с февралем было обусловлено улучшением динамики во всех сегментах без исключений (темпы роста Обрабатывающих производств выросли, при этом темпы снижения во всех остальных секторах замедлились). Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

⁸ Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-aprel-2025>

Вид продукции	I квартал 2025	Март 2025 / Март 2024	I квартал 2025 / I квартал 2024
Добыча угля, млн тонн	111,0	-1,4%	+3,0%
Природный газ, млрд м3	155,0	-1,1%	-5,9%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	8,7	-3,7%	-4,1%
Мясо скота, тыс. тонн	894	-2,7%	-1,4%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	1,3	+2,4%	+1,3%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,2	+4,4%	-2,9%
Трикотажные и вязанные изделия, млн штук	53,0	-3,4%	-5,7%
Спецодежда прочая, млрд руб.	19,7	+14,3%	+44,9%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	1185	-3,0%	-3,1%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	5,4	-11,0%	-11,5%
Цемент, млн тонн	10,7	-4,2%	-3,3%
Бетон товарный, млн м3	11,1	-3,6%	-1,1%
Прокат готовый, млн тонн	14,4	-6,9%	-5,2%
Трубы стальные, млн тонн	2,9	-7,8%	-5,6%
Автомобили легковые, тыс. штук	176	-2,1%	+7,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	36,6	-7,3%	-15,6%

В добывающем секторе в марте отметим переход к снижению объемов добычи угля (на 1,4% после роста на 4,6% в феврале) при одновременном сокращении добычи природного газа (темпы падения которого резко замедлились с 12,7% до 1,1% в марте) и снижении производства СПГ (-3,7% после -5,9% месяцем ранее). По итогам I квартала 2025 года рост наблюдается лишь у добычи угля (+3,0%) при снижении добычи газа (-5,9%) и производства СПГ (-4,1%). В продовольственном сегменте динамика выпуска в марте оказалась разнонаправленной: так, производство мяса скота уменьшилось на 2,7%, в то время как выпуск мяса домашней птицы и производство рыбной продукции увеличились на 2,2% и 4,4% соответственно. В легкой промышленности отметим сокращение производства трикотажных изделий на 3,4% и продолжение роста пошива спецодежды (по сравнению с мартом 2024 года выпуск вырос на 14,3%, к январю-марту 2024 года: +44,9%). Динамика выпуска стройматериалов осталась отрицательной, как и в феврале, причем объемы производства снижались с темпом от 3% до 11%. Наиболее сильное падение произошло с объемами строительных блоков (-11,0%), что схоже с динамикой за I квартал 2025 года (-11,5%). Выпуск цемента показал снижение на 4,2% (с начала года: -3,3%), выпуск бетона – сократился на 3,6% (с начала года: -1,1%), а производство кирпичей снизилось на 3,0% (за квартал: -3,1%). Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что производство готового проката снизилось на 6,9% (в январе- марте: -5,2%), а выпуск стальных труб сократился на 7,8% (-5,6% с начала года). Динамика выпуска в автомобилестроении в марте также стала отрицательной. Так, производство легковых автомобилей снизилось на 2,1% (месяцем ранее наблюдался рост на 6,8%), в то время как выпуск грузовых автотранспортных средств показал снижение на 11,1% (-7,3% в феврале). При этом за первый квартал 2025 года производство легковых авто увеличилось на 7,1%, а выпуск грузовых средств снизился на 15,6%.

Во второй половине апреля Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-февраля 2025 года. Этот показатель составил 5,44 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2024 года сопоставимый круг предприятий заработал 4,42 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль увеличилась на 23,1% (для сравнения, в январе рост сальдированной прибыли к соответствующему периоду 2024 года составил 20,1%).

Показатель	Справочно:	
	Январь-февраль 2025 г.	Январь-февраль 2024 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+5 444,2	+4 420,9
Доля убыточных предприятий	31,9%	31,5%

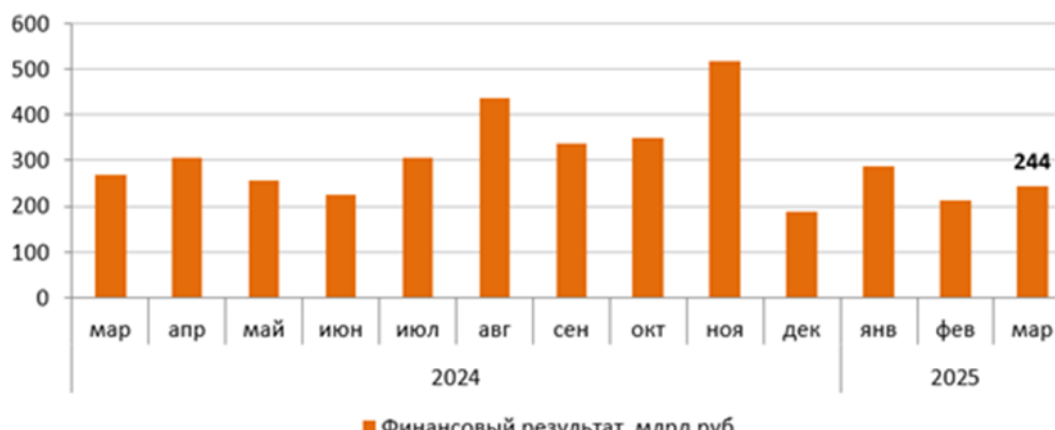
Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,4 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до уровня 31,9%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат	
	в январе-феврале 2025 г., млрд руб.	Январь-февраль 2025 г. / Январь-февраль 2024 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+148,8	+33,1%
Добыча полезных ископаемых	+1 046,8	-20,9%
Обрабатывающие производства	+1 294,6	+23,5%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+422,4	+9,6%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+344,6	+13,4%
Водоснабжение	+13,9	-28,6%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+913,2	+43,3%
Строительство	183,5	+62,6%
Транспортировка и хранение	+480,1	+59,7%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	-1,1	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-11,2	-
Информация и связь	+73,6	+26,7%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+25,0	-

По итогам января-февраля 2025 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточными оказались секторы Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -11,2 млрд руб., а также Пассажирские перевозки на железнодорожном транспорте (-1,1 млрд руб.). Что касается динамики финреза по отраслям, то она осталась преимущественно положительной. Из представленных отраслей ухудшило свое положение Добыча полезных ископаемых, где сальдированный финрез после роста на 26,1% в январе, за январь-февраль показал снижение на 20,9% до 1 046,8 млрд руб. В Обрабатывающих производствах, напротив, произошло улучшение динамики – за январь-февраль рост финреза ускорился до 23,5% (до 1 294,6 млрд руб.) после увеличения на 1,1% в январе. В остальном, наиболее сильный рост в относительном выражении показало Строительство (+62,6% до 183,5 млрд руб.) после отрицательного финреза за январь. За ним следует сектор Транспортировка и хранение, нарастивший финрез на 59,7%. Кроме того, на 43,3% вырос сальдированный финрез сектора Оптовая, розничная торговля и ремонт. Значительно замедлил темпы роста своего финреза сегмент Обеспечение электроэнергией, газом и паром, показавший за январь-февраль увеличение всего на 9,6% до 422,4 млрд руб. (в январе рост финреза составлял 79,9%). При этом его подсегмент, Производство, передача и распределение электроэнергии после двукратного роста в январе, увеличился за два месяца всего на 13,4% до 344,6 млрд руб.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в марте 2025 года составила 244 млрд руб., что на 14% выше результата февраля в 214 млрд руб. По пояснениям ЦБ, на прибыль продолжает влиять убыток от валютной переоценки, который при этом существенно сократился (-30 млрд руб. в марте против -146 млрд руб. в феврале) из-за того, что рубль укрепился к доллару не так сильно, как в феврале. Что касается динамики прибыли по сравнению с соответствующим периодом годом ранее, то она оказалась на 9,6% ниже, чем в марте 2024 года (270 млрд руб.). По итогам I квартала 2025 года прибыль банковского сектора составила 744 млрд руб. по сравнению с 899 млрд руб. в аналогичном периоде предыдущего года (-17,2%). Отдельно отметим, что чистая прибыль Сбербанка за I квартал 2025 года составила 436,1 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций марта отмечает, что корпоративное кредитование в этом месяце увеличилось на 0,8 трлн руб. (+0,9%) после сдержанной динамики в феврале (+0,1%). Рост спроса на рублевые кредиты частично может объясняться уплатой крупных налогов по итогам 2024 года – налога на дополнительный доход от добычи углеводородного сырья (НДД) нефтегазовых компаний и налога на прибыль. По состоянию на 1 апреля 2025 года объем корпоративного портфеля составил 85,6 трлн руб.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в марте их объем увеличился на умеренные 0,3% после 0,2% месяцем ранее. Объем выдач ипотеки по сравнению с февралем вырос на 13,2% (257 млрд руб. после 227 млрд руб.). При этом основной объем кредитов был выдан в рамках госпрограмм (224 млрд руб. после 198 млрд руб. месяцем ранее). В то же время выдачи рыночной ипотеки по-прежнему оставались на низком уровне (33 млрд руб. после 29 млрд руб.) на фоне высоких ставок. По состоянию на 1 апреля 2025 года объем ипотечного портфеля на балансах банков составил 20,1 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в марте оно сократилось менее активно, чем месяцем ранее (-0,3% после снижения на 0,9%). На годовом окне прирост портфеля замедлился до 5,6% с 7,9%. При этом выдачи в сегменте кредитов наличными сдерживаются жесткой денежно-кредитной и макропруденциальной политикой. По состоянию на 1 апреля объем портфеля потребительских кредитов составил 13,9 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в апреле 2025 года, отметим, что недельные темпы роста находились в диапазоне 0,09-0,16%. За весь месяц рост цен составил 0,40% (в апреле прошлого года инфляция составила 0,50%) после 0,65% в марте. С начала 2025 года цены увеличились на 3,12%. В годовом выражении по состоянию на 1 мая инфляция составила 10,23%, замедлившись по сравнению с годовой инфляцией в 10,34% на начало апреля

Динамика инфляции по месяцам в 2024-2025 гг.

Месяц	2025	2024
Январь	1,23%	0,86%
Февраль	0,81%	0,68%
Март	0,65%	0,39%
Апрель	0,40%	0,50%

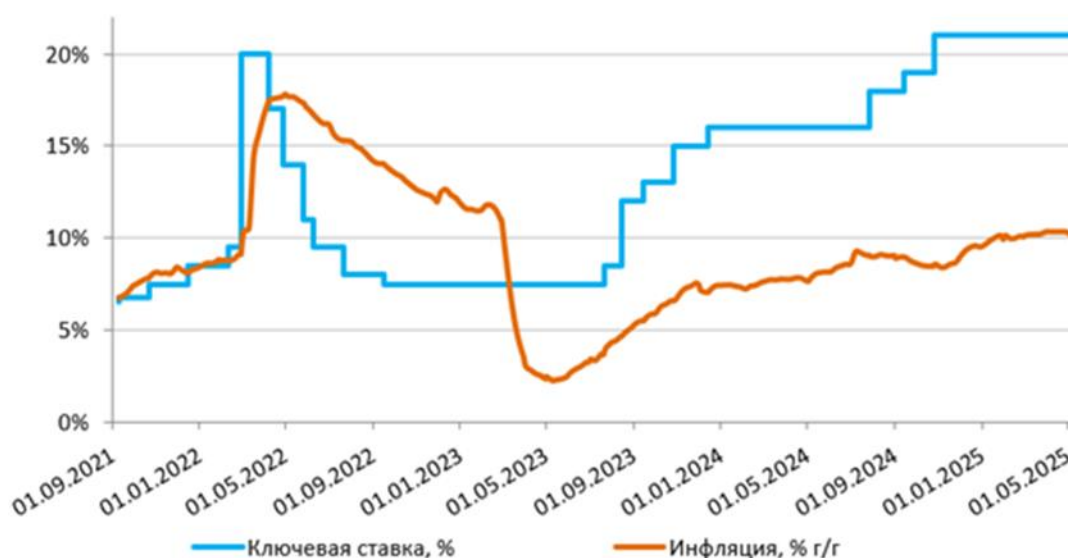
Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В апреле 2025 года среднее значение курса рубля укрепилось до 83,4 руб. после 86,0 руб. месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара снизился до 81,6 руб. после 83,7 руб. на конец марта. По пояснениям Банка России, основным фактором, определившим укрепление рубля в апреле, по-прежнему оставалось соотношение спроса и предложения на иностранную валюту на внутреннем рынке. По данным ЦБ, в апреле спрос на валюту со стороны клиентов банков (нефинансовых организаций, некредитных финансовых организаций и нерезидентов) достиг минимума с июля 2024 года, что и отразилось на валютном курсе. Что касается чистой продажи валюты крупнейшими российскими экспортерами, то в апреле объем составил \$10 млрд, снизившись на 2% относительно предыдущего месяца за счет продолжившегося снижения цен на нефть. При этом на фоне устойчивого укрепления рубля население продолжало осуществлять нетто-покупки валюты. По данным Центробанка, их объем составил 68,5 млрд руб. после 88,2 млрд руб. в марте.

Динамика официального курса доллара США в 2024-2025 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Декабрь'24	107,7	101,7	102,3
Январь'25	101,7	98,0	100,4
Февраль'25	98,0	87,7	92,7
Март'25	87,7	83,7	86,0
Апрель'25	83,7	81,6	83,4

Следует отметить, что 25 апреля состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была сохранена на уровне 21,0% годовых. В заявлении по итогам заседания было отмечено, что текущее инфляционное давление, в том числе устойчивое, продолжает снижаться, но в то же время остается высоким. Рост внутреннего спроса по-прежнему значительно опережает возможности расширения предложения товаров и услуг. Вместе с тем, по оперативным данным регулятора, экономика начала постепенно возвращаться к траектории сбалансированного роста. Банк России будет поддерживать такую жесткость денежно-кредитных условий, которая необходима для возвращения инфляции к цели в 2026 году. Это означает продолжительный период проведения жесткой денежно-кредитной политики. При этом регулятор сохранил прогноз по инфляции в 2025 году на уровне 7-8% и ждет ее возвращения к цели в 2026 году. Кроме того, в качестве сигнала Банк России заявил о том, что дальнейшие решения по ключевой ставке будут приниматься в зависимости от скорости и устойчивости снижения инфляции и инфляционных ожиданий..

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Следует отметить, что на фоне ожидаемого рынком решения о сохранении ключевой ставки на прежнем уровне, а также нейтрального сигнала о дальнейшем изменении ставки в ходе будущих заседаний, курс рубля в момент публикации решения Банка России практически не изменился, отреагировав на новость нейтрально.

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России в середине апреля опубликовал предварительную оценку основных агрегатов платежного баланса страны по итогам I квартала 2025 года.

Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций сложилось в размере \$19,8 млрд, снизившись на 17,2% к соответствующему периоду предыдущего года. Отрицательная динамика показателя объясняется как снижением положительного сальдо торгового баланса, так и расширением дефицита баланса первичных и вторичных доходов. Что касается сальдо торгового баланса, то оно сложилось в размере \$32,5 млрд, потеряв 6,6% к соответствующему периоду 2024 года. Сокращение показателя было вызвано опережающим по сравнению с импортом уменьшением стоимостного объема экспорта. Товарный экспорт снизился на 4,3% до \$97,5 млрд, в то время как импорт товаров потерял 3,3% и составил \$64,9 млрд. Переходя к балансу услуг, следует отметить, что величина его отрицательного сальдо не изменилась, оставшись на уровне \$7,4 млрд. Дефицит баланса первичных и вторичных доходов увеличился на 54,3% до \$5,4 млрд за счет сокращения доходов к получению резидентами на 19,1% до \$7,6 млрд, тогда как начисленные доходы к выплате нерезидентам показали символическое увеличение на 0,8% до \$13 млрд.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	I кв. 2025 г.	Справочно: I кв. 2024 г.	I кв. 2025 г. / I кв. 2024 г.
Счет текущих операций	19,8	23,9	-17,2%
Торговый баланс	32,5	34,8	-6,6%
Экспорт	97,5	101,9	-4,3%
Импорт	64,9	67,1	-3,3%
Баланс услуг	-7,4	-7,4	+0,0%
Экспорт	9,8	10,1	-3,0%
Импорт	17,2	17,5	-1,7%
Баланс первичных и вторичных доходов	-5,4	-3,5	+54,3%
Доходы к получению	7,6	9,4	-19,1%
Доходы к выплате	13,0	12,9	+0,8%

Таким образом, основным фактором сокращения профицита счета текущих операций в отчетном периоде стало уменьшение профицита торгового баланса, связанное с опережающим сокращением экспорта товаров над снижением их импорта, а также некоторый рост дефицита баланса первичных и вторичных доходов.

Переходя к сальдо финансового счета, отметим, что оно сформировалось за счет более значительного чистого приобретения иностранных финансовых активов по сравнению с обязательствами. Так, объем чистого приобретения финансовых активов в I квартале 2025 года вырос на 34,3% до \$18,4 млрд. При этом рост финансовых активов обеспечивался в большей степени за счет прочих инвестиций, как и в аналогичный период предыдущего года. Что касается иностранных обязательств, то объем их чистого наращивания составил \$5,1 млрд после погашения долга на \$4,3 млрд годом ранее. На их объем повлияло уменьшение чистого погашения внешних ссуд и займов, а также возобновление роста прямых инвестиций. В итоге, значение сальдо финансового счета по итогам I квартала 2025 года упало в 2,2 раза до \$13,3 млрд.

Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США

Показатель	I кв. 2025 г.	Справочно: I кв. 2024 г.	I кв. 2025 г. / I кв. 2024 г.
Сальдо финансового счета, исключая резервные активы (чистое кредитование / чистое заимствование)	13,3	29,1	< в 2,2 раза
Чистое принятие обязательств (знак «—» - погашение)	5,1	-4,3	-
Чистое приобретение финансовых активов, исключая резервные активы (знак «—» - продажа)	18,4	13,7	+34,3%
Изменение резервных активов	-5,9	-6,9	-14,5%
Чистые ошибки и пропуски	-12,3	-1,6	> в 7,7 раз

Таким образом, сальдо финансового счета в отчетном периоде было сформировано преимущественно чистым приобретением зарубежных финансовых активов, при этом сокращение его величины по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года объяснялось переходом к наращиванию иностранных обязательств.

Показатель	1.04.25	1.04.24	Изменение
Объем внешнего долга, \$ млрд	312,4	307,5	+1,6%
	1.04.25	1.04.24	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	647,4	590,4	+9,7%

Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 марта 2025 года на годовом окне вырос на 8,5% до \$632,4 млрд. Отметим также, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны на годовом окне увеличился на 1,6%, составив по состоянию на 1 апреля 2025 года \$312,4 млрд. Исходя из комментариев ЦБ, его динамика определялась преимущественно положительной переоценкой обязательств небанковских секторов. При этом объем золотовалютных резервов за этот же период увеличился на 9,7%, и по состоянию на 1 апреля 2025 года составил \$647,4 млрд.

Выводы:

- ВВП в марте 2025 года ускорился до 1,4% г/г после роста на 0,7% месяцем ранее. При этом согласно оценке Минэкономразвития, по итогам I квартала 2025 года рост ВВП составил 1,7%;
- Темп роста промпроизводства в марте 2025 года в годовом выражении ускорился до 0,8% после символического увеличения на 0,2% месяцем ранее. По итогам I квартала 2025 года промпроизводство выросло на 1,1%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-февраля 2025 года составил 5,44 трлн руб., показав рост на 23,1% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в марте составила 244 млрд руб. после 214 млрд руб. за февраль. По итогам I квартала 2025 года кредитные организации заработали 744 млрд руб. по сравнению с 899 млрд руб. годом ранее (-17,2%);
- На потребительском рынке в апреле 2025 года цены увеличились на 0,4% после роста на 0,65% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 мая инфляция замедлилась до 10,23% после 10,34% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в апреле 2025 года составило 83,4 руб. после 86,0 руб. месяцем ранее;
- Значение ключевой ставки по итогам заседания Совета директоров Банка России было сохранено на уровне 21,0% годовых;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам I квартала 2025 года составило \$19,8 млрд, сократившись на 17,2% по отношению к аналогичному периоду 2024 года, при этом сальдо финансового счета, исключая резервные активы, упало в 2,2 раза до \$13,3 млрд;
- Объем внешнего долга страны на годовом окне увеличился на 1,6% и по состоянию на 1 апреля 2025 года составил \$312,4 млрд;
- Объем золотовалютных резервов вырос за год на 9,7% и по состоянию на 1 апреля 2025 года составил \$647,4 млрд.

Таблица 10. Долгосрочный прогноз ИПЦ 2030 гг.

Наименование	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.	2029 г.	2030 г.
Индекс потребительских цен	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6

3.1.2. Ключевые события 2024 года в области недвижимости⁹

Аварийное жилье

С 1 января 2024 года вступило в силу постановление правительства, согласно которому меняется механизм финансирования расселения аварийного жилья, проводимого российскими субъектами.

Из аварийного жилья будут расселять в рамках программы комплексного развития территорий жилой застройки. Это позволит ускорить расселение граждан из ветхого жилья, признанного таковым до 1 января 2017 года, параллельно с расселением домов, признанных аварийными после 2017 года. 10% субсидии, предоставляемой Фонду развития территорий, будет направлено в субъекты России для реализации мероприятий по переселению граждан из аварийного жилья, признанное таковым до 1

⁹ Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/658b378c9a79477cf1a78a7f>

января 2017 года. Остальные 90% средств будут распределены между субъектами, завершившими мероприятия по переселению граждан.

Для получения финансирования регионам необходимо направить в Фонд развития территорий заявку на предоставление финансовой поддержки за счет средств фонда. Изменения призваны увеличить темпы реализации проекта по расселению непригодных для жизни домов и дать возможность людям улучшить жилищные условия.

Земельный налог

С 1 января 2024 года вступили в силу изменения по уплате земельного налога. Установлены особенности применения повышающих коэффициентов: с 1 января 2024 года изменена дата начала уплаты земельного налога по повышенной ставке при нецелевом использовании земельных участков. Применение повышенной ставки начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем совершения правонарушения, а не со дня совершения правонарушения. Также устанавливается порядок применения повышающего коэффициента к земельным участкам, разрешенное использование которых (Для ведения личного подсобного хозяйства) установлено после государственной регистрации прав на такие участки.

Исчисление суммы налога в отношении таких земельных участков производится с учетом коэффициента 2 начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем внесения в ЕГРН сведений об указанном разрешенном использовании.

Изменения также коснутся организаций — собственников земельных участков. Несмотря на то что массовая кадастровая оценка земельных участков была проведена еще в 2022 году, в 2023-м для уплаты земельного налога для этой категории налогоплательщиков действовал льготный период. Уже в следующем году действие льгот прекращается, организации при исчислении и уплате земельного налога за 2024 год должны будут руководствоваться общими правилами и самостоятельно использовать в качестве налоговой базы кадастровую стоимость земельных участков.

Общее имущество в СНТ

В январе 2024 года заработали законодательные поправки, согласно которым до 1 января садовые некоммерческие товарищества (СНТ) должны провести общее собрание и утвердить каждому собственнику дачи долю в праве на общее недвижимое имущество, которое принадлежит товариществу.

Размер доли общего имущества в СНТ будет зависеть от размера участка, который принадлежит собственнику, уточнил руководитель практики по коммерческой и жилой недвижимости юридической компании «Интерцессия». Передача в собственность будет бесплатной для всех членов товарищества.

Налог на утраченную недвижимость

С 1 января 2024 года в России введен беззаявительный порядок прекращения начисления налога в случае гибели или уничтожения недвижимости. Теперь ФНС сама прекратит исчислять налог на этот объект с 1-го числа месяца его гибели или уничтожения на основании сведений, полученных от государственных или муниципальных органов.

Отопление в многоквартирных домах

С января 2024 года вступает в силу закон, согласно которому власти Москвы в пилотном режиме получат полномочия устанавливать тарифы за отопление в многоквартирных домах по новой системе. Планируется, что нововведение минимизирует переплаты в условиях климатических колебаний, когда холодные зимы сменяются теплыми.

В результате перепадов плата за объем потребляемого тепла, которая начисляется по итогам предыдущего года, зачастую бывает существенно больше реального потребления ресурсов. Теперь столичные власти будут самостоятельно регулировать начисление платы за тепло, что позволит исключить рост тарифов. Это положительно скажется на стоимости коммунальных услуг.

Маткапитал

С 1 января 2024 года вступил в силу закон, согласно которому материнский капитал, который граждане чаще всего тратят на улучшение жилищных условий, будет выплачиваться только на детей, получивших гражданство России по рождению. Сейчас получить выплату могут родители с детьми, которые приехали из-за рубежа и получили российский паспорт. С нового года это будет возможно, только если на момент рождения ребенка родители являются гражданами РФ.

Также с нового года заработал закон, согласно которому граждане могут получать материнский капитал для реконструкции домов блокированной застройки — таунхаусов и дуплексов. Речь идет о случаях, когда площадь таунхауса можно увеличить за счет разрешенных методов реконструкции, тем самым улучшив жилищные условия. После индексации на 7,5% 1 февраля 2024 года сумма материнского капитала при рождении первенца составит 631 тыс. руб., а при рождении второго ребенка — 833,8 тыс. руб. В 2023 году выдавали сертификат на 586,9 тыс. руб. за первого ребенка и 775,6 тыс. руб. — за второго.

Границы участков

С 1 февраля 2024 года заработает закон, благодаря которому становится возможным устанавливать границы населенных пунктов и территориальных зон, несмотря на пересечение ими границ земельных участков.

Документ упрощает процедуру устранения таких пересечений — для внесения изменений в документы территориального планирования муниципальных образований можно не проводить ни общественные обсуждения, ни публичные слушания. Ожидается, что эти изменения позволят устранить многочисленные ошибки в реестре и приведут к ускорению процедур установления границ населенных пунктов и территориальных зон, что позитивно скажется на сроках подготовки территорий и участков для развития».

Этот же закон сократил срок устранения реестровой ошибки с трех до одного месяца. Кроме того, он позволил Росреестру вносить новые сведения в ЕГРН, если по результатам исправления реестровой ошибки площадь земельного участка увеличится не более чем на 10% или уменьшится не более чем на 5% по сравнению с площадью, сведения о которой содержатся в ЕГРН. Сейчас же Росреестр не может самостоятельно исправить реестровую ошибку, если площадь земельного участка в результате ее исправления отличается от площади, сведения о которой содержатся в ЕГРН, более чем на 5%.

Сельхозземли

С 1 февраля 2024 года вступает в силу закон, согласно которому участки с агролесомелиоративными насаждениями, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, будут предоставляться в аренду без проведения торгов. Нововведение определяет порядок предоставления таких земельных участков без торгов:

- сельскохозяйственной организации в случае осуществления ею сельскохозяйственного производства на смежном земельном участке;
- гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в случае осуществления ими на смежном земельном участке деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства.

Собрание жильцов

С 1 сентября 2024 года заработает закон, согласно которому общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме сможет принять решение о проведении обследования технического состояния дома, включенного в региональную программу капитального ремонта.

В ходе обследования будут подлежать оценке системы инженерно-технического обеспечения дома, в том числе системы электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, а также системы противопожарной защиты. Результаты будут являться основанием для внесения изменений в программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Проведение обследования даст возможность собственникам помещений в многоквартирном доме самостоятельно определять возможность дальнейшей эксплуатации дома, в котором они живут, и принимать решения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества.

Перепланировка жилья

С 1 апреля 2024 года вступает в силу закон, уточняющий понятие перепланировки и ускоряющий перевод жилого помещения в нежилое. Сейчас перепланировкой считается изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменений в техпаспорт. Новый закон уточняет это определение. В документе говорится, что перепланировка помещения в многоквартирном доме — это изменение границ или площади такого помещения или образование новых помещений. Таким образом, согласно нововведению, теперь любое изменение площади помещения признается перепланировкой.

Закон также уточняет сроки подачи документов о перепланировке и реконструкции помещений. Согласно действующему законодательству, завершение перепланировки подтверждается актом приемочной комиссии, который потом должен быть направлен в Росреестр, однако срок для такого направления не был установлен. Новый закон устанавливает срок для утверждения акта — 30 дней. Кроме того, документ устанавливает срок пять рабочих дней для направления органом местного самоуправления информации о переводе помещения из жилого в нежилое или о перепланировке.

Кроме того, 31 декабря 2023 года закончился мораторий на незаконную перепланировку квартир в Москве. С 2024 года штрафы за несогласованную перепланировку возвращаются. Они составят до 2,5 тыс. руб. для физических лиц и до 50 тыс. руб. — для юридических.

Оформление прав на тайные объекты

С 1 мая 2024 года вступят в силу изменения, касающиеся порядка оформления прав на отдельные виды объектов недвижимости. Новые правила регулируют порядок публикации сведений об объекте недвижимости в ЕГРН, если это может привести к разглашению сведений, составляющих государственную тайну.

Если подлежащие внесению в ЕГРН сведения о режимном объекте могут привести к разглашению гостайны, то в отношении них возможна госрегистрация только права собственности Российской Федерации. В таких случаях договор аренды считается заключенным с момента его подписания сторонами, а права хозяйственного ведения и оперативного управления таким объектом и права постоянного и безвозмездного пользования земельным участком возникают с момента передачи соответствующего имущества.

Тарифы ЖКХ

С июля 2024 года плата за коммунальные услуги увеличится во всех регионах России. Согласно постановлению, со второго полугодия следующего года средний размер повышения платы за коммунальные услуги будет варьироваться в зависимости от региона.

В Москве он составит 11%, в Санкт-Петербурге — 9,8%, в Подмосковье — 10,7%, Ленинградской области — 10,2%. Больше всего услуги вырастут в цене для жителей Забайкалья — на 15%, Кабардино-Балкарской Республики — на 14% и Северной Осетии — на 13,7%. Наименьший рост будет для жителей Хакасии — на 4%, Чукотки и Магаданской области — на 4,9%.

Льготы по оплате коммуналки

С июля 2024 года банки, платежные агенты и операторы почтовой связи не будут брать комиссию при оплате жилищно-коммунальных услуг и пени за их неуплату с граждан, которые нуждаются в социальной поддержке.

Для многих граждан сумма комиссии, которую приходится платить в составе обязательных ежемесячных расходов, «является значимой и представляется несправедливой, поскольку человек стремится соблюдать платежную дисциплину», при этом часть населения не имеет другой возможности оплатить ЖКУ, кроме как обратившись в банк, почтовое отделение или к платежному агенту. Предполагается, что нововведение будет «способствовать защите интересов граждан и приведет к снижению финансовой нагрузки населения».

3.1.1. Социально - экономическое положение КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКИ в ЯНВАРЕ-АПРЕЛЕ 2025 ГОДА.¹⁰

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

	Апрель 2025 г.	Апрель 2025 г. в % к апрелю 2024 г.	Январь- апрель 2025 г.	Январь-апрель 2025 г. в % к январю-апрелю 2024 г.	Справочно январь-апрель 2024 г. в % к январю-апрелю 2023 г.
Индекс промышленного производства		113,8		108,9	125,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн рублей					
добыча полезных ископаемых	61,1	142,0	226,5	146,3	в 1,7 р.
обрабатывающие производства	5274,9	144,4	16252,7	119,7	131,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1306,5	121,1	5577,3	107,8	109,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	200,3	113,7	758,5	112,0	105,2
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	2666,2	107,9	11041,4	103,4	100,4
Оборот розничной торговли, млн рублей	25822,1	104,0	96845,1	106,1	109,2
Объем платных услуг населению, млн рублей	6276,7	112,2	25750,9	114,0	107,0
Инвестиции в основной капитал за I квартал 2024 г., млн руб.	-	-	7878,4	113,1	146,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей	2615,8	96,5	6148,4	108,3	107,4
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	38,7	92,9	259,4	139,4	138,8
Грузооборот автомобильного транспорта, млн т-км ¹⁾	0,1	60,4	4,7	79,0	в 1,4 р.
Индекс потребительских цен		110,3		109,8	106,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ²⁾		108,3		108,0	104,5
Денежные доходы (в расчете на душу населения) за I квартал 2024 г. ³⁾ , рублей в месяц			41482,2	124,5	110,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника (включая субъекты малого предпринимательства):					
номинальная, рублей ⁴⁾	48459,4	110,3	48185,4	112,5	116,6
реальная ⁴⁾		100,2		102,6	109,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек			2,1	58,4	64,1

¹⁾ Без субъектов малого предпринимательства.

²⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

³⁾ Предварительные данные.

⁴⁾ Данные приведены за январь-март 2025 г. Темпы роста (снижения) рассчитаны: март 2025 г. в % к марту 2024 г.; январь-март 2025 г. в % к январю-марту 2024 г.; справочно: январь-март 2024 г. в % к январю-марту 2023 г.

Вывод:

Оценщик не может достоверно оценить влияние текущей экономической ситуации на Объект оценки, как с точки зрения продолжительности данного кризиса в общем, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной новой экономической ситуацией, степень влияния которой на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и не прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

¹⁰ Источник информации: https://26.rosstat.gov.ru/oper_inf_kbr/document/36268

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. Земельные участки

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

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

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;

– религиозные объекты.

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

3.3. Анализ рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

3.4. Обзор рынка загородной недвижимости КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Цена продажи участков в Кабардино-Балкарской Республике ¹¹

Цена продажи участков в Кабардино-Балкарской Республике

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже участков в Кабардино-Балкарской Республике 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

Кабардино-Балкар

Тип недвижимости

Участки

Период

1 год

Зависимость

Нет

Стоимость в валюте

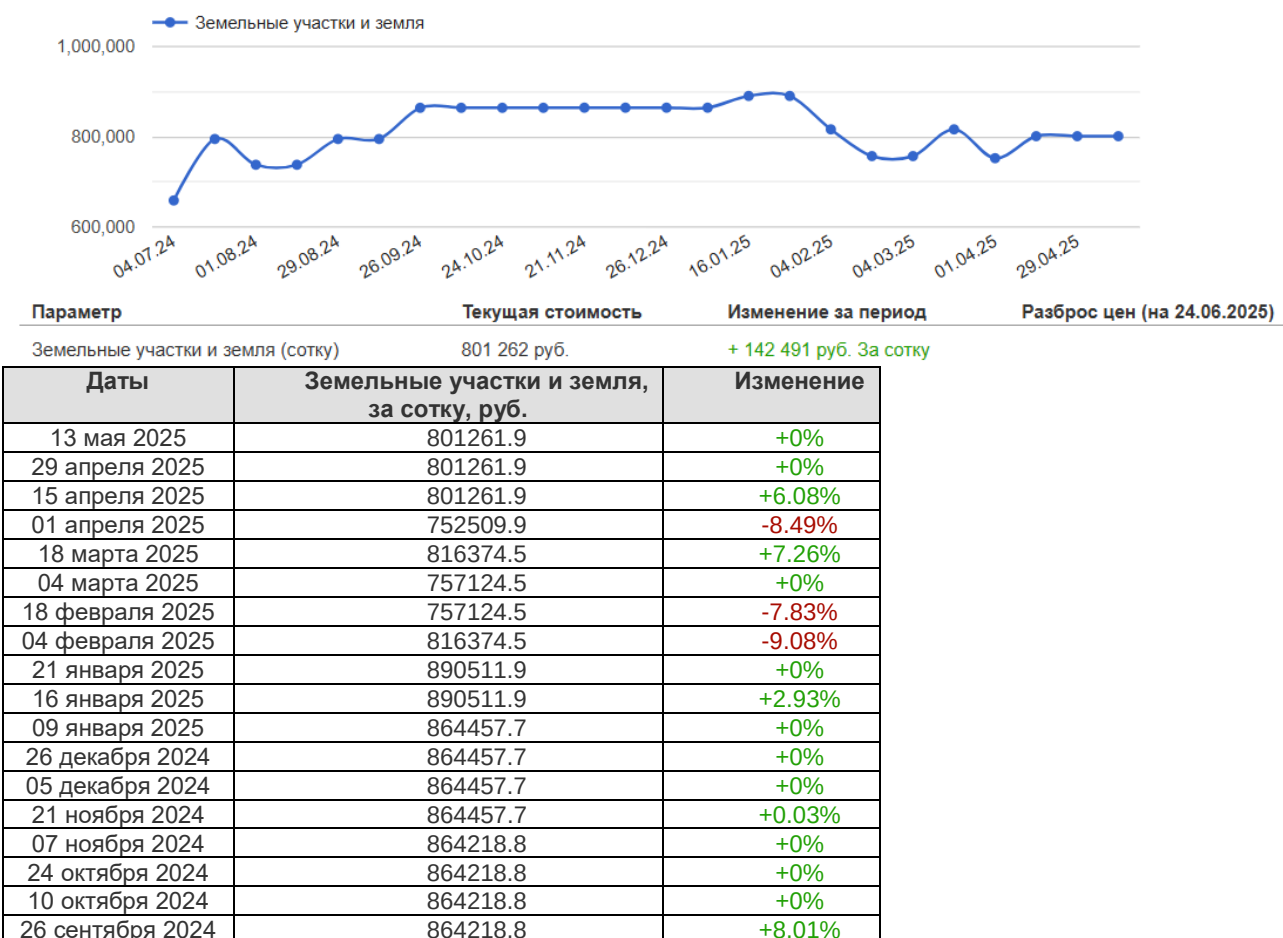
☒ рубли

☐ доллары

☐ евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Кабардино-Балкарская Республика. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



¹¹ Источник информации: <https://kabardino-balkariya.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

12 сентября 2024	795011.7	+0%
29 августа 2024	795011.7	+7.18%
15 августа 2024	737927.4	+0%
01 августа 2024	737927.4	-7.74%
18 июля 2024	795011.7	+17.14%

Цена продажи домов в Кабардино-Балкарской Республике ¹²

Цена продажи домов в Кабардино-Балкарской Республике

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже домов в Кабардино-Балкарской Республике и позволяют 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

Кабардино-Балкар

Тип недвижимости

Дома

Период

1 год

Зависимость

Нет

Стоимость в валюте

☒ рубли

☐ доллары

☐ евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Кабардино-Балкарская Республика. Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках. Дома. Продажа. Цена за объект



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 24.06.2025)
Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках (объект)	7 483 340 руб.	- 48 812 руб. За объект	2 400 000 ... 25 000 000 руб. за объект

Даты	Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках, за объект, руб.	Изменение
24 июня 2025	7483340.2	-0.47%
10 июня 2025	7518204.5	+0%
27 мая 2025	7518204.5	-0.22%
13 мая 2025	7534970.8	-0.39%
29 апреля 2025	7564325.2	-0.19%
15 апреля 2025	7578734.2	-0.8%
01 апреля 2025	7639083.9	+1.15%
18 марта 2025	7551537.6	+0%
04 марта 2025	7551537.6	+0%
18 февраля 2025	7551537.6	-0.29%
04 февраля 2025	7573585.3	+0%
21 января 2025	7573585.3	+0%
16 января 2025	7573585.3	+0.69%
09 января 2025	7521621	+0%
26 декабря 2024	7521621	+0%
05 декабря 2024	7521621	+0%
21 ноября 2024	7521621	+0.38%
07 ноября 2024	7493355.8	-0.01%
24 октября 2024	7494267.8	+0%
10 октября 2024	7494267.8	-0.05%

¹² Источник информации: <https://kabardino-balkariya.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-domov/>

26 сентября 2024	7498134.3	+0%
12 сентября 2024	7498134.3	+0.09%
29 августа 2024	7491479.3	-0.13%
15 августа 2024	7501052.6	-0.19%
01 августа 2024	7515100.7	+0%
18 июля 2024	7515100.7	-0.23%

3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений жилой недвижимости в Кабардино-Балкарской Республике, 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 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 11. Анализ рынка продажи жилых домов

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена за кв. м, руб.	Источник информации
1	Кабардино-Балкарская Республика, р-н. Баксанский, с. Кременчуг-Константиновское, ул. Советская, д. 79	80,1	1 800 000	22 472	https://www.avito.ru/staropavlovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_801_m_na_uchastke_22_sot._4312502876?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiI4cGRldU53N1FMVGdYVmNtJit9xG3P7j8AAAA
2	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Камлюково	56	1 700 000	30 357	https://www.avito.ru/malka/doma_dachi_kottedzhi/dom_56_m_na_uchastke_40_sot._2440135547?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiI3VGRTOT0xjVh3RndhbTE5lji9Si6qZD8AAAA
3	Кабардино-Балкарская Республика, Баксанский р-н, с. Кременчуг-Константиновское, Садовая ул.	45	1 500 000	33 333	https://www.avito.ru/staropavlovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_45_m_na_uchastke_30_sot._7438809687?context=H4slAAAAAAAA_wE_AOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7fQseF2QfAAAA
4	Кабардино-Балкарская Республика, Баксанский р-н, с. Кременчуг-Константиновское, Советская ул.	60	1 650 000	27 500	https://www.avito.ru/staropavlovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_40_sot._1246558048?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiI4cGRldU53N1FMVGdYVmNtJit9xG3P7j8AAAA
5	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Светловодское, Октябрьская ул.	64	2 500 000	39 063	https://www.avito.ru/zalukokoazhe/doma_dachi_kottedzhi/dom_64_m_na_uchastke_14_sot._3907747447?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiI4cGRldU53N1FMVGdYVmNtJit9xG3P7j8AAAA
6	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Псынадаха, ул. Ленина, 179	36	1 650 000	45 833	https://www.avito.ru/zalukokoazhe/doma_dachi_kottedzhi/dom_36_m_na_uchastke_15_sot._7443061465?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiI4cGRldU53N1FMVGdYVmNtJit9xG3P7j8AAAA

Таблица 12. Анализ рынка продажи земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
1	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Залукоде, Октябрьская ул.	2 000	550 000	275	https://www.avito.ru/zalukokoazhe/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._iz_hs_7394473900?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiJxNEMyaEVMVku5OU9uUk83l9t9inhwKj8AAAA
2	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Батех	2 900	800 000	276	https://www.avito.ru/zalukokoazhe/zemelnye_uchastki/uchastok_29_sot._iz_hs_4571844097?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiJrbGJPcTdUZGtCTEs0YUNSlt9t9iYslvz8AAAA
3	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Малка, ул. Полевая, д. 92 а	2 000	520 000	260	https://www.avito.ru/malka/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_3990713292?context=H4slAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA
4	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Малка, Эльбрусская ул., 4	4 000	900 000	225	https://www.avito.ru/malka/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._izhs_4633003458?context=H4slAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA
5	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Сармаково, Степная ул.	5 000	1 500 000	300	https://www.avito.ru/sarmakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._izhs_7312682043?context=H4slAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA
6	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Батех, Депутатская ул., 67	1 081	480 000	444	https://www.avito.ru/zalukokoazhe/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._iz_hs_7375927653?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiJrbGJPcTdUZGtCTEs0YUNSlt9t9iYslvz8AAAA

Выводы

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

Таблица 13. Диапазон цен жилых домов

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
36-80,1	22 472	45 833	33 093

Таблица 14. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
1081-5000	225	444	297

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, состоянии отделки, условие торга и т.п.). Конечная стоимость 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 4 до 10 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 средней степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 6 месяцев.

3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

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, 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.

3.7. Инвестиции в России в 2024 году¹³

Аналитики IBC Real Estate сообщают, что по предварительным итогам II квартала 2024 года, совокупный объем инвестиций в недвижимость России составил 233 млрд руб. Это всего на 2% ниже результата за аналогичный период прошлого года, когда на рынке был зафиксирован рекордный объем сделок за всю историю наблюдений, отмечают эксперты.

Несмотря на сохранение жесткой денежно-кредитной политики с стороны ЦБ РФ инвесторы продолжают активно рассматривать приобретение новых объектов. В апреле-июне 2024 года был закрыт ряд знаковых сделок, в т.ч. по продаже иностранных активов: покупка БЦ «Метрополис» компанией «Кама капитал», продажа на аукционе участка во 2-м Красногвардейском проезде (рядом с «Москва-Сити») компании «Страна девелопмент» и площадки под строительство ТПУ «Минская» компании BMS Development Group, покупка здания Центрального детского магазина компанией «Киевская площадь». Данные транзакции внесли весомый вклад в результат первой половины 2024 года.

Совокупно в 1 полугодии 2024 года инвестиционный приток в недвижимость России достиг 323 млрд руб., что на 15% ниже показателя за аналогичный период прошлого года. При этом текущее значение является очень высоким для данного периода года – показатель практически в 2 раза превышает результаты первых полугодий 2021 и 2022 гг. Доля сделок за выходом зарубежных компаний из российских активов составляет 16% от общего объема (для сравнения: в 2022 году показатель составлял 22%, в 2023 году – 30%).

«Основными трендами на рынке остаются, во-первых, снижение объемов банковского кредитования в общем объеме сделок с коммерческой недвижимостью из-за высокого уровня ключевой ставки, который, несмотря на активность инвесторов, остается основным сдерживающим фактором при принятии решений. Во-вторых, поиск проектов с большим потенциальным апсайдом, особенно в проектах от иностранных продавцов, а также репатриация капитала и его активное применение внутри страны», – напоминает Микаэл Казарян, член совета директоров, руководитель департамента рынков капитала и инвестиций IBC Real Estate.

Высокая активность наблюдается практически во всех сегментах недвижимости. По предварительным итогам 1 полугодия 2024 года структура транзакций распределилась следующим образом: лидером в объеме инвестиций вновь стала жилая недвижимость – 42% вложений, второе и третье место разделяют офисная и складская недвижимость практически сопоставимыми объемами вложений (22% и 21%), а на торговую и гостиничную недвижимость пришлось около 11% и 4%, соответственно.

Традиционно на Московский регион пришлась наибольшая доля сделок в общем объеме инвестиций – 74%, доля Санкт-Петербурга по предварительным итогам 1 полугодия составила 13%,

¹³ Источник: <https://www.irm.ru/news/157071.html>

столько же и на другие регионы страны, говорится в пресс-релизе IBC Real Estate.

3.8. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Примечание: согласно п. 11г ФСО №7 «необходимо производить анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых для оценки объекта с приведением интервалов значений этих факторов. Также согласно п. 11. ФСО №7 «объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности». Согласно п. 10 ФСО III «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки». Таким образом, ценообразующие факторы, по которым есть аналитическая информация по данному сегменту рынка в открытых источниках, будут приведены с указанием интервала значений. Остальные ценообразующие факторы, по которым отсутствует аналитическая информация по данному сегменту в открытых источниках, будут приведены без указания интервала значения.

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. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;

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

- «Справочник оценщика Недвижимости – 2025, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2025 г.;

- «Справочник оценщика Недвижимости – 2025, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2025 г.;

- «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.;

- данные аналитического портала «СтатРиелт», по состоянию на 01.04.2025.

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;
- Удаленность от водных и лесных объектов;
- Рельеф;
- Площадь объекта;
- Снос ветхих зданий, строений и сооружений;
- Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Наличие/отсутствие улучшений

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

Если улучшение находится в хорошем физическом состоянии и отвечает всем принципам

наиболее эффективного использования пригодном для дальнейшего использования, то увеличение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на строительство данных улучшений, с учетом прибыли предпринимателя (застройщика) за вычетом накопленного износа.

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

По действующему законодательству предполагаются следующие виды прав на землю:

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

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

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

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

Согласно данным аналитического сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А

Таблица 15. Корректировка на имущественные права

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,81	0,79	0,84

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Скидка на торг

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

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

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

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2025, Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А., скидка на торг для земельных участков под ИЖС находится в диапазоне 13,9-15,3%, среднее значение составляет 13,9%.

Таблица 16. Корректировка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС	13,9%	12,6%	15,3%

Категория/Разрешенное использование

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2025, Земельные участки. Часть 2», под редакцией Лейфера Л.А, Нижний Новгород 2025 г.», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс.чел.

Таблица 17. Корректировка на категорию/разрешенное использование

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог				
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под объекты рекреации	под объекты рекреации
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	1,62	1,34	1,72	
	под индустриальную застройку	0,62	1,00	0,82	1,06	1,69
	под жилую застройку	0,75	1,21	1,00	1,29	

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)	объект-аналог					
	под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под объекты рекреации	под объекты рекреации	
	под объекты рекреации	0,58	0,94	0,78	1,00	1,60
	под размещение специализированной с/х недвижимости		0,59		0,63	1,00

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 «Справочника оценщика недвижимости – 2025, Земельные участки. Часть 1», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

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

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,83	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,59	0,66
Прочие населенные пункты	0,52	0,48	0,55

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 «Справочника оценщика Недвижимости – 2025, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении от объектов, повышающих стоимость объекта (водоемы, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичного земельного участка, расположенного рядом с такими объектами	0,82	0,81	0,84

Конфигурация, форму и рельеф

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с менее пригодными для строительства зонами, с уклоном, расположенные в овраге с другими существенными недостатками, в среднем несколько дешевле аналогичных вполне пригодных для строительства участках.

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrilt (<https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3791-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>).

Таблица 20. Корректировка на конфигурацию, форму и рельеф

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель			1,00

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
территориальной зоне		промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,78	0,90	0,84
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,09	1,16	1,12
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,14	1,31	1,21

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

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.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2025 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3804-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>)

Таблица 21. Корректировка на благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков

№	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	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,20	1,13
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,03	1,10	1,06
4	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	1,07	1,27	1,16
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,11	1,33	1,21
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,12	1,09
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,00	1,00

Площадь объекта

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b*S^n$$

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

S - общая площадь земельного участка, кв.м.;

b – коэффициент активности рынка;

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2025 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3802-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2025-goda>)

Таблица 22. Корректировка на площадь для земель населенных пунктов

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,722	-0,13	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,13}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,671	-0,15	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,629	-0,18	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,618	-0,21	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,21}$

Таблица 23. Корректировка на площадь для разных категорий земельных участков

Категория земельного участка	R2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,649	-0,23	$K s = (So/Sa)^{-0,23}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,570	-0,29	$K s = (So/Sa)^{-0,29}$

$$Ks=(So/Sa)^{-0,18}$$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

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.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2025 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3805-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>).

Таблица 24. Корректировка на снос ветхих зданий, строений и сооружений

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,78	0,97	0,90

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 плановностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2025 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3796-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>).

Таблица 25. 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 при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,20	1,13
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07

№	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
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,26	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,05	1,05

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;

- Удаленность от водных и лесных объектов
- Общая площадь объекта оценки
- Обеспеченность земельным участком
- Износ индивидуального дома
- Наружная (внешняя) отделка фасадов дома
- Материал стен
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Внутренняя отделка помещений
- Благоустройство участка
- Наличие хозпостроек
- Наличие мебели
- 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 – 2025, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.», под редакцией Лейфера Л.А., скидка на торг для жилых домов находится в диапазоне 12,6-15,0%, среднее значение составляет 13,8%.

Таблица 26. Корректировка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Дачи	14,7%	13,4%	16,0%
Дома	13,8%	12,6%	15,0%
Таунхаусы	13,8%	12,5%	15,0%

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 – 2025, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 27. 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	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,87	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,74	0,79
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,65	0,63	0,68
Прочие населенные пункты	0,57	0,53	0,60
3.Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,89	0,88	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,78	0,76	0,80
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,65	0,70
Прочие населенные пункты	0,59	0,56	0,62

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 – 2025, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.»

Таблица 28. 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 дома, расположенного на удалении от объектов, повышающих стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого дома, расположенного рядом с такими объектами	0,87	0,85	0,88

Общая площадь объекта оценки

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на общую площадь помещений с учетом их состава и капитальности. Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2025 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/355-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-04-2025-g/3762-na-obshchuyu-ploshchad-individualnogo-doma-na-01-04-2025-goda>).

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам объектов (тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность), отличающихся общей площадью.

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

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

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

S – общая площадь дома, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,688$) выявило коэффициент торможения $n = -0,14$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,14}$$

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.

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

Обеспеченность земельным участком¹⁴

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 здания для единого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{\Sigma} / S_{\Sigma d}$$

, где

S_{Σ} – площадь земельного участка, м²;

¹⁴ Источник информации: http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520

$S_{зд}$ – общая площадь здания, расположенного на земельном участке, м².

Величина S' - отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

3. Полученные величины умножаются на стоимость кв. м земельного участка Объекта оценки/
Размер корректировки определялся на основании данных сайта http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520.

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://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/355-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-04-2025-g/3768-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktsionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynku-doma-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>)

Таблица 29. 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	0,91	0,95	0,93
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	0,69	0,85	0,77
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	0,43	0,65	0,54
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,08	0,42	0,20

Наружная (внешняя) отделка фасадов дома

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2025 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/355->

Таблица 30. 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
2	Фасады с простой отделкой	Стены, покрытые высококачественным кирпичом; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом, блокхаусом	1,04	1,08	1,06
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,09	1,15	1,12

Материал стен

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2025 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/355-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-04-2025-g/3767-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>)

Таблица 31. Значение корректировки на материал стен.

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно каменные (частично - из легких блоков), с облицовкой или оштукатуренные)			1,00
2	Монолитные и сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, связи, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены наружные - монолитные, кирпичные или блочные, утепленные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,00	1,05	1,02
3	Облегченные здания	Фундамент — каменный. 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	0,90	0,98	0,94
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные	0,69	0,82	0,75
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,59	0,79	0,69

Наличие инженерных коммуникаций

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2025 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/355-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-04-2025-g/3761-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>).

Таблица 32. Значение корректировки на коммуникации

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт" (отсутствие / наличие)	0,98	0,99	0,98
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,93	0,96	0,95
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,94	0,97	0,96
4	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,85	0,91	0,89
5	Угольное, пропановое или пеллетное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
6	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,90	0,93	0,91
7	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)	0,99	1,00	0,992
8	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,87	0,92	0,89

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://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/355-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-04-2025-g/3760-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>).

Таблица 33. Значение корректировки на качество отделки

	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки	Здание со стенами, оконными блоками и наружными дверными блоками, с выровненными стяжкой полами, крышей и кровлей, при наличии систем коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, вентиляция), без инженерного оборудования (котлов, кухонных плит, сантех. приборов, светильников, кондиционеров), без внутренних дверных блоков, без шпатлевки и финишной отделки	0,71	0,78	0,74
2	Простая внутренняя отделка	Стены и потолок оштукатурены, шпатлёваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование. Отделочные материалы - эконом-класса качества			1,00
3	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,04	1,08	1,06
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)	1,11	1,20	1,14

Благоустройство участка

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Благоустройство участка (гараж, бассейн, дороги, площадки, тротуар, газон, цветники, теплица, оранжерея, навес, садовые насаждения и кустарники, пруд, клумба, беседка, барбекю и пр.) - определены как отношение удельных рыночных цен домовладений (земельный участок совместно с домом, всеми постройками и благоустройством) к ценам домовладений с частичным благоустройством участка и окружения при прочих аналогичных условиях.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2025 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/355-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-04-2025-g/3764-na-blagoustrojstvo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>)

Таблица 34. Значения корректировок на благоустройство

№ п/п	Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения, подъездной дорогой, каменным или стальным забором, воротами, калитками и другими элементами благоустройства (газон, цветники, декоративные деревья, пруд, беседка, спортивная площадка и другие)	1,09	1,15	1,12
2	Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
3	Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,90	0,97	0,94
4	Ухоженный сад, занимающий не менее половины общей площади земельного участка	Наличие плодоносящего благоустроенного сада (плодовые деревья, кустарники, виноградник) / их отсутствие	1,02	1,06	1,04

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 – 2025, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.»

Таблица 35. Значение корректировки на наличие хоз. построек.

Таблица 33. Оценка коэффициента на наличие хоз. построек.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома, на придомовой территории которого нет хозяйственных построек, к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж ит.д.)	0,88	0,86	0,89

Наличие мебели

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

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

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

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2025 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/355-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-04-2025-g/3758-na-mebel-bytovuyu-tehniku->

Таблица 36. Значение корректировки на наличие мебели

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,05	1,03
Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,04	1,02

3.9. 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.

3.10. 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 (часть жилого дома/ 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 с низким уровнем торговой активности, значительным разбросом цен на подобные объекты недвижимости, отсутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей»¹⁵.

По итогам анализа рынка предложений можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м жилых домов в Кабардино-Балкарской Республике.

Таблица 37. Диапазон цен жилых домов

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
36-80,1	22 472	45 833	33 093

Источник: составлено Оценщиком

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

Из представленной выборки таблицы «Предложения по продаже земельных участков» можно сделать вывод о том, что предложения о продаже являются неоднородными, с большим разбросом цен, 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).

¹⁵ 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.

Таблица 38. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
1081-5000	225	444	297

Источник: составлено Оценщиком

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 (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек¹⁶

Физическая осуществимость

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

Земельный участок, площадью 5000 +/- 25 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукодес, ул. Им Мусова, д. 32, имеет хороший подъезд, на участок заведены коммуникации: электроснабжение, 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.

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.

¹⁶ Источник информации: <https://docs.cntd.ru/document/573114694>

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 жилое помещение 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

5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки III «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г., проведение оценки включает следующие этапы:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учёта и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достоверности, надежности и существенности для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п. 1 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 16.04.2022 г. №200, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки. Не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

5.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). (ФСО № V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, п. 4, 5, 6.).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений).

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.

5.2.1.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.invest.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.

5.2.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Анализ рынка загородной недвижимости Кабардино-Балкарской Республики 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, проанализирует 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 Кабардино-Балкарской Республике

Обоснование выбора единицы сравнения

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

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

Можно выделить несколько основных критериев выбора единицы сравнения:

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

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок земельных участков в Кабардино-Балкарской Республике, Оценщик отобрал 4 аналога, наиболее сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим параметрам, информацию по которым удалось подтвердить в телефонных опросах продавцов.

Обоснование выбора/отказа от использования в качестве аналога

Из выборки аналогов, представленной выше, 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, состояние мест общего пользования и 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.

Таблица 39. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3 ¹⁷	Объект-аналог №4
Местоположение	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукодес, ул. Им Мусова, д. 32	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Залукодес, Октябрьская ул.	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Батех	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Малка, ул Полевая, д 92 а	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Малка, Эльбрусская ул., 4
Кадастровый номер	07:02:0300003:296	-	-	07:02:0800003:319	-
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Площадь земельного участка, кв. м	5000	2000	2900	2000	4000
Наличие/отсутствие улучшений	Условно не застроен	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Снос ветхих зданий, строений и сооружений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков	Условно не огорожен	не огорожен	не огорожен	не огорожен	огорожен,
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
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 ¹⁷	Для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ЛПХ	ИЖС
Коммуникации ¹⁷	Электроснабжение: есть, водопровод: нет данных, канализация: нет данных, газоснабжение: есть	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Цена предложения, руб.	-	550 000	800 000	520 000	900 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	275	276	260	225
Дата предложения	25.06.2025	29.05.2025	11.06.2025	19.06.2025	15.06.2025
Источник информации	Данные предоставлены заказчиком	https://www.avito.ru/zalukokoazhe/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_7394473900?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxNEMyaEVmVkuU5OU9uUk83Ijti9inhwKj8AAAA	https://www.avito.ru/zalukokoazhe/zemelnye_uchastki/uchastok_29_sot._izhs_4571844097?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJrbGJPcTdUZGtCTEs0YUNSljt9iYslvz8AAAA	https://www.avito.ru/malka/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_3990713292?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsbnNhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/malka/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._izhs_4633003458?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsbnNhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

¹⁷ ВРИ и перечень коммуникаций уточнены по телефонам, указанным в объявлениях

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3 ¹⁷	Объект-аналог №4
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, 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, 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, получены из объявления. Данные о местоположении, ври и площади уточнены на публичной кадастровой карте

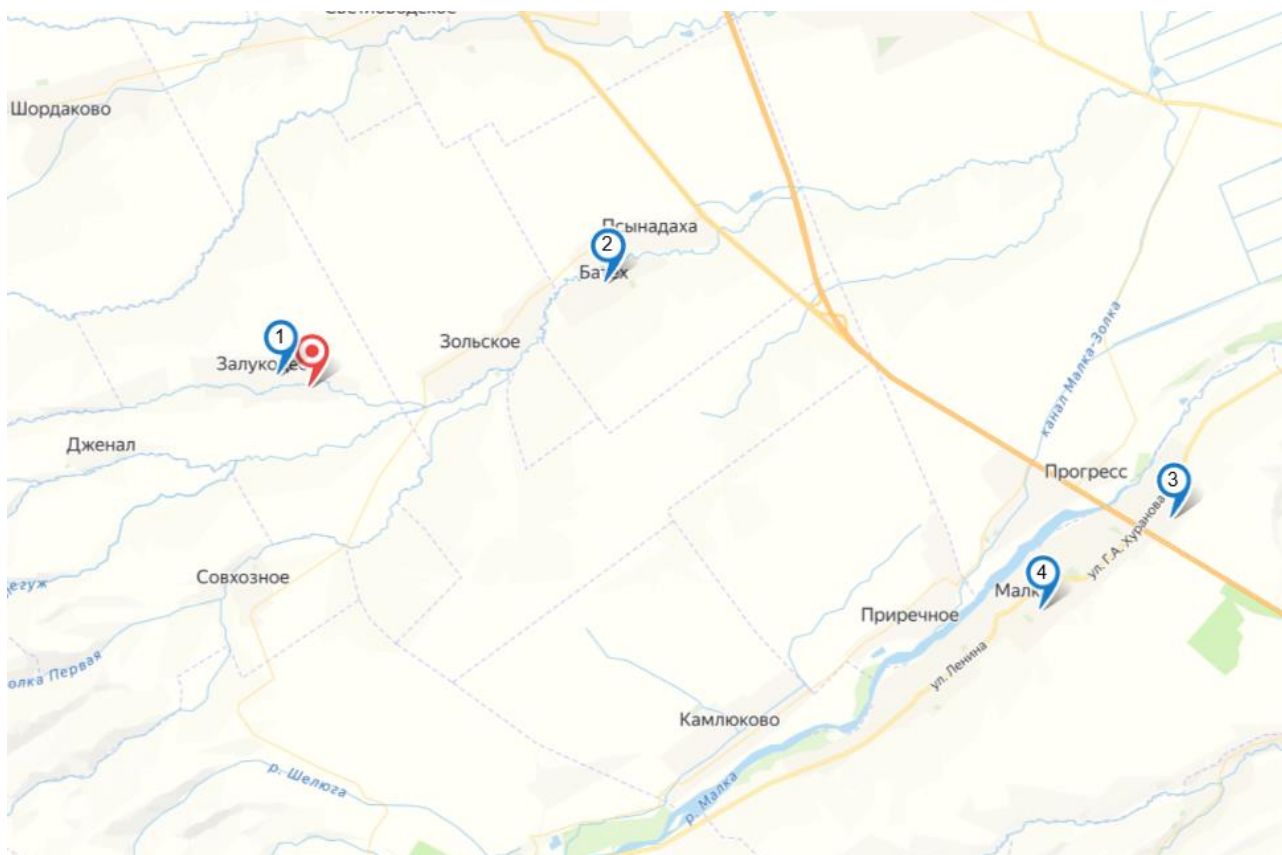


Рисунок 5. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Кабардино-Балкарской Республики (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

- Поправка на торг;
- 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;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Снос ветхих зданий, строений и сооружений;
- Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков;
- Наличие/отсутствие улучшений;
- Категория земли / разрешенное использование;
- Удаленность от водных объектов;
- Рельеф;
- 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».

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

избегать поправки по данному параметру.

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 – 2025, Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А., скидка на торг для земельных участков под ИЖС находится в диапазоне 13,9-15,3%, среднее значение составляет 13,9%.

Таблица 40. Корректировка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС	13,9%	12,6%	15,3%

К объектам-аналогам принята корректировка на уторговывание в размере -13,9%. Коэффициент корректировки составляет **0,861**.

Общая площадь

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

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

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

S - общая площадь земельного участка, кв.м.;

b – коэффициент активности рынка;

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2025 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3802-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2025-goda>)

Таблица 41. Корректировка на площадь для земель населенных пунктов

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,722	-0,13	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,13}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,671	-0,15	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,629	-0,18	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,618	-0,21	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,21}$

Таблица 42. Корректировка на площадь для разных категорий земельных участков

Категория земельного участка	R2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,649	-0,23	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,23}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,570	-0,29	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,29}$

$$Ks=(So/Sa)^{\wedge -0,18}$$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Таблица 43. Расчет поправки на общую площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв.м	5 000,0	2 000,0	2 900,0	2 000,0	4 000,0

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Уравнение зависимости	$y = (So/Sa)^{\wedge-0,18}$				
Корректировка на площадь	-	0,825	0,892	0,825	0,954

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).

Размер корректировки определялся на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2025, Земельные участки. Часть 2», под редакцией Лейфера Л.А, Нижний Новгород 2025 г.», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс.чел.

Таблица 44. Корректировка на категорию/разрешенное использование

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог				
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под объекты рекреации	под объекты рекреации
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	1,62	1,34	1,72	
	под индустриальную застройку	0,62	1,00	0,82	1,06	1,69
	под жилую застройку	0,75	1,21	1,00	1,29	
	под объекты рекреации	0,58	0,94	0,78	1,00	1,60
	под размещение специализированной с/х недвижимости		0,59		0,63	1,00

Земельные участки ИЖС подразумевает размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек

Земельные участки ЛПХ подразумевает размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.

Фактически на ИЖС и ЛПХ можно размещать жилые дома и вид разрешенного использования у участков ИЖС и ЛПХ фактически одинаковый. Поэтому корректировка на вид разрешенного использования не применяется.

Наличие инженерных 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 плановностью развития систем коммуникаций совместно с Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2025 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3796-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>).

Таблица 45. 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 при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,20	1,13
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,26	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,05	1,05

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.

2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.

4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

P.S. В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Таблица 46. Расчет поправки на наличие инженерных коммуникаций

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Коммуникации	Электроснабжение: есть, водопровод: нет данных, канализация: нет данных, газоснабжение: есть	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Коэффициент коммуникаций	$1,154=1,03*1,12$	1,000	1,000	1,000	1,000
Коэффициент корректировки	-	1,154	1,154	1,154	1,154
* $=1,154/1,000$					
Корректирующие коэффициенты приняты по нижней границе диапазона в связи с тем, что коммуникации проходят по границе участков, подключение к сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения)					

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 47. 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.	-	550 000	800 000	520 000	900 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	275	276	260	225
Корректировка на имущественные права					
Вид передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	275	276	260	225
Корректировка на условия финансирования					
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	275	276	260	225
Корректировка на условия продажи (предложения)					
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	275	276	260	225
Корректировка на условия рынка					
Дата предложения	24.06.2025	29.05.2025	11.06.2025	19.06.2025	15.06.2025
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	275	276	260	225
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,861	0,861	0,861	0,861
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	237	238	224	194
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	ИЖС	ИЖС	ЛПХ	ИЖС
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	237	238	224	194
Характеристики месторасположения объекта					
Местоположение	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукоде, ул. Им Мусова, д. 32	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Залукоде, Октябрьская ул.	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Батех	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Малка, ул. Полевая, д. 92 а	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Малка, Эльбрусская ул., 4
Статус населённых пунктов	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	-	237	238	224	194
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
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	237	238	224	194
Корректировка на различие физических характеристик					

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	5 000,0	2 000,0	2 900,0	2 000,0	4 000,0
Корректировка на площадь	-	0,825	0,892	0,825	0,954
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	196	212	185	185
Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков	Условно не огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Наличие улучшений	Условно не застроен	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Снос ветхих строений/сооружений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Коэффициент корректировки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Коммуникации	Электроснабжение: есть, водопровод: нет данных, канализация: нет данных, газоснабжение: есть	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Корректировка на коммуникации	1,154	1,154	1,154	1,154	1,154
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	226	245	213	213
Коэффициент вариации	7%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – до 10%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,22	0,25	0,22	0,31
Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м	224				
Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м	5 000,0				
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	1 120 000				
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается, округленно	1 120 000				

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Земельного участка с кадастровым номером 07:02:0300003:296, расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукодес, ул. Им Мусова, д. 32, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 25.06.2025 округленно составляет¹⁸:

1 120 000 (Один миллион сто двадцать тысяч) руб. НДС не облагается

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

5.2.3. 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 Кабардино-Балкарской Республике, 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 способом¹⁹. 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 формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок жилой недвижимости в Кабардино-Балкарской Республике, Оценщик отобрал 4 аналога, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, информацию по которым удалось подтвердить в телефонных опросах продавцов.

Обоснование выбора/отказа от использования в качестве аналога

Из выборки аналогов, представленной выше, 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, состояние мест общего пользования и 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.

¹⁹ 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 48. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Характеристики месторасположения объекта					
Местоположение	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукодес, ул. Им Мусова, д. 32	Кабардино-Балкарская Республика, р-н. Баксанский, с. Кременчуг-Константиновское, ул. Советская, д. 79	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Камлюково	Кабардино-Балкарская Республика, Баксанский р-н, с. Кременчуг-Константиновское, Садовая ул.	Кабардино-Балкарская Республика, Баксанский р-н, с. Кременчуг-Константиновское, Советская ул.
Кадастровый номер дома	07:02:0300003:297	07:01:0300000:490	-	-	-
Кадастровый номер ЗУ	07:02:0300003:296	07:01:0300003:88	-	-	-
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*	67,00	80,1	56	45	60
Площадь земельного участка, кв. м	5000	2132	4000	3000	4000
Коэффициент обеспеченности ЗУ	0,0134	0,0376	0,0140	0,0150	0,015
Износ индивидуального дома	Удовлетворительное состояние (нижняя граница, так как имеются трещины по фасаду здания и частичное разрушение)	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
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	Из туфа пиленого (облегченные здания)	Из прочих материалов (облегченные здания)	кирпич	кирпич	Из прочих материалов (облегченные здания)
Наличие коммуникаций	Электроснабжение: есть; водопровод: нет данных; канализация: нет данных; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: нет; газоснабжение: есть; отопление: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; газоснабжение: есть; отопление: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; газоснабжение: есть; отопление: есть	электроснабжение: есть; водопровод: нет; канализация: нет; газоснабжение: есть; отопление: есть
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На значительном удалении
Внутренняя отделка помещений	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка ²⁰	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
Экономические характеристики					
Назначение объекта	Жилое	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом

²⁰ Информация уточнена в ходе телефонных переговоров с представителем Собственника

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Текущее использование	Жилое	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Прочие характеристики					
Наличие мебели	Отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Благоустройство участка	Неблагоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Хоз. Постройки	Хоз. Постройки	Хоз. Постройки	Хоз. Постройки	Хоз. Постройки
Стоимостные характеристики					
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	1 800 000	1 700 000	1 500 000	1 650 000
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	22 472	30 357	33 333	27 500
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации					
Дата предложения	Данные, предоставленные Заказчиком	07.06.2025	27.05.2025	24.06.2025	12.06.2025
Контактная информация		89662676384	89682110516	89654969298	89586132222
Источник информации		https://www.avito.ru/staropavlovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_801_m_na_uchastke_22_sot_4312502876?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2Oili4cGRldU53N1FMVGdYVmntl9xG3P7j8AAAA	https://www.avito.ru/malka/doma_dachi_kottedzhi/dom_56_m_na_uchastke_40_sot_2440135547?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjI3VGRtT0xjcVh3RndhbTE5Ijti9Si6qZD8AAAA	https://www.avito.ru/staropavlovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_45_m_na_uchastke_30_sot_7438809687?context=H4sIAAAAAAAAwEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/staropavlovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_40_sot_1246558048?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjI3bU9MTFdzZHNyNIA1UTN5Ijti9zYuC7z8AAAA
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.

требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидка на торг».

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2025, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г., под редакцией Лейфера Л.А., скидка на торг для жилых домов находится в диапазоне 12,6-15,0%, среднее значение составляет 13,8%.

Таблица 49. Корректировка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Дома	13,8%	12,6%	15,0%

К расчету принята корректировка на уторговывание к аналогам № 1,3 в размере «-13,8%». Коэффициент корректировки **0,862**. Объекты-аналоги № 2,4 выставлены на продажу без торга.

Общая площадь объекта оценки

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на общую площадь помещений с учетом их состава и капитальности. Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2025 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/355-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-04-2025-g/3762-na-obshchuyu-ploshchad-individualnogo-doma-na-01-04-2025-goda>)

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам объектов (тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность), отличающихся общей площадью.

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

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

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

S – общая площадь дома, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,688$) выявило коэффициент торможения $n = -0,14$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,14}$$

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.

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

Таблица 50. Расчет поправки на общую площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв.м	67,00	80,1	56	45	60
$K_s = (S_o/S_a)^{-0,14}$					
Корректировка на площадь	-	1,025	0,975	0,946	0,985

Корректировка на земельный участок

Для расчета стоимости улучшений объекта оценки необходимо вычесть стоимости земельных участков из стоимостей единых объектов недвижимости объектов-аналогов с применением корректирующих коэффициентов по различающимся ценообразующим факторам.

Таблица 51. Расчет корректировки на земельный участок ²¹

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь земельного участка, кв. м	5000	2132	4000	3000	4000
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв. м		224			
Корректировка площади земли		1,196	1,048	1,113	1,048
Коммуникации у ЗУ	Электроснабжение: есть, водопровод: нет данных, канализация: нет данных, газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: нет; газоснабжение: есть; отопление: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; газоснабжение: есть; отопление: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; газоснабжение: есть; отопление: есть	электроснабжение: есть; водопровод: нет; канализация: нет; газоснабжение: есть; отопление: есть
Коэффициент коммуникаций	1,154	1,154	1,154	1,154	1,154
Корректировка на коммуникации	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость ЗУ	-	571 171	939 008	747 936	939 008
Стоимость улучшений земельного участка (Жилого дома)	-	980 446	760 984	545 049	710 992

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://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/355-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-04-2025-g/3768-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktsionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynku-doma-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>)

Таблица 52. 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	0,91	0,95	0,93
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие	0,69	0,85	0,77

²¹ Корректирующие коэффициенты приняты согласно разделу 3.7 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
		локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело			
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	0,43	0,65	0,54
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,08	0,42	0,20

Таблица 53. Расчет поправки на износ

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Состояние	Удовлетворительное состояние (нижняя граница, так как имеются трещины по фасаду здания и частичное разрушение)	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка	-	0,896	0,896	0,896	0,896
* = 0,69/0,77					

Материал стен

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2025 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/355-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-04-2025-g/3767-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>)

Таблица 54. Значение корректировки на материал стен.

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно каменные (частично - из легких блоков), с облицовкой или оштукатуренные)			1,00
2	Монолитные и сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, связи, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены наружные - монолитные, кирпичные или блочные, утепленные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,00	1,05	1,02

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
3	Облегченные здания	Фундамент — каменный. 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	0,90	0,98	0,94
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные	0,69	0,82	0,75
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,59	0,79	0,69

Таблица 55. Расчет поправки на материал стен

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Материал стен	Из туфа пиленого (облегченные здания)	Из прочих материалов (облегченные здания)	кирпич	кирпич	Из прочих материалов (облегченные здания)
Корректировка	-	1,000	0,940	0,940	1,000
* = 0,94/1					

Наличие инженерных коммуникаций

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2025 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/355-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-04-2025-g/3761-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>).

Таблица 56. Значение корректировки на коммуникации

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт" (отсутствие / наличие)	0,98	0,99	0,98
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,93	0,96	0,95
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподдачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,94	0,97	0,96
4	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,85	0,91	0,89

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
5	Угольное, пропановое или пеллетное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
6	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,90	0,93	0,91
7	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)	0,99	1,00	0,992
8	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,87	0,92	0,89

Таблица 57. Расчет поправки на наличие инженерных коммуникаций

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Коммуникации	Электроснабжение: есть, водопровод: нет данных, канализация: нет данных, газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: нет; газоснабжение: есть; отопление: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; газоснабжение: есть; отопление: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; газоснабжение: есть; отопление: есть	электроснабжение: есть; водопровод: нет; канализация: нет; газоснабжение: есть; отопление: есть
Коэффициент коммуникаций	1,147 =1/0,98*1/0,89	1,147 =1/0,98*1/0,89	1,147 =1/0,98*1/0,89	1,147 =1/0,98*1/0,89	1,147 =1/0,98*1/0,89
Корректировка на коммуникации	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка применялась только по тем коммуникациям, по которым имеются данные. Т.к. по объекту оценки отсутствуют данные по наличию коммуникаций (водопровод, канализация), данная корректировка по данным факторам не применялась					

Благоустройство участка

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Благоустройство участка (гараж, бассейн, дороги, площадки, тротуар, газон, цветники, теплица, оранжерея, навес, садовые насаждения и кустарники, пруд, клумба, беседка, барбекю и пр.) - определены как отношение удельных рыночных цен домовладений (земельный участок совместно с домом, всеми постройками и благоустройством) к ценам домовладений с частичным благоустройством участка и окружения при прочих аналогичных условиях.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2025 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/355-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-04-2025-g/3764-na-blagoustrojstvo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>)

Таблица 58. Значения корректировок на благоустройство

№ п/п	Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения, подъездной дорогой, каменным или стальным забором, воротами, калитками и другими элементами благоустройства (газон, цветники, декоративные деревья, пруд, беседка, спортивная площадка и другие)	1,09	1,15	1,12
2	Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
3	Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,90	0,97	0,94
4	Ухоженный сад, занимающий не менее половины общей площади земельного участка	Наличие плодоносящего благоустроенного сада (плодовые деревья, кустарники, виноградник) / их отсутствие	1,02	1,06	1,04

Таблица 59. Расчет поправки на благоустройство участка

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Состояние	Неблагоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен
Корректировка	-	0,940	0,940	0,940	0,940
* =0,94/1					

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 60. Расчет рыночной стоимости единого объекта

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	22 472	30 357	33 333	27 500
Корректировка на имущественные права					
Вид права на квартиру	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	-	22 472	30 357	33 333	27 500
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	-	22 472	30 357	33 333	27 500
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	-	22 472	30 357	33 333	27 500
Корректировка на условия рынка					
Дата предложения	24.06.2025	07.06.2025	27.05.2025	24.06.2025	12.06.2025
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	без торга	Возможен	без торга
Коэффициент корректировки	-	0,862	1,000	0,862	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	19 371	30 357	28 733	27 500
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	-	19 371	30 357	28 733	27 500
Характеристики месторасположения объекта					
Местоположение	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукодес, ул. Им Мусова, д. 32	Кабардино-Балкарская Республика, р-н. Баксанский, с. Кременчуг-Константиновское, ул. Советская, д. 79	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Камлюково	Кабардино-Балкарская Республика, Баксанский р-н, с. Кременчуг-Константиновское, Садовая ул.	Кабардино-Балкарская Республика, Баксанский р-н, с. Кременчуг-Константиновское, Советская ул.
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	-	19 371	30 357	28 733	27 500
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
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	19 371	30 357	28 733	27 500
Корректировка на земельный участок					
Площадь земельного участка	5000	2132	4000	3000	4000

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв. м	-	224			
Корректировка площади земли	-	1,196	1,048	1,113	1,048
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв. м	-	268	235	249	235
Коммуникации земельного участка	Электроснабжение: есть; водопровод: нет данных; канализация: нет данных; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: нет; газоснабжение: есть; отопление: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; газоснабжение: есть; отопление: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; газоснабжение: есть; отопление: есть	электроснабжение: есть; водопровод: нет; канализация: нет; газоснабжение: есть; отопление: есть
Коэффициент корректировки	-	1,154	1,154	1,154	1,154
Корректировка на коммуникации	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость ЗУ, руб.	-	571 171	939 008	747 936	939 008
Стоимость улучшений земельного участка (Жилого дома)	-	980 446	760 984	545 049	710 992
Стоимость улучшений земельного участка (Жилого дома) руб./ кв.м	-	12 240	13 589	12 112	11 850
Корректировка на различие физических характеристик					
Общая площадь, кв. м	67,00	80,1	56	45	60
Коэффициент корректировки	-	1,025	0,975	0,946	0,985
Износ индивидуального дома	Удовлетворительное состояние (нижняя граница, так как имеются трещины по фасаду здания и частичное разрушение)	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Коэффициент корректировки	-	0,896	0,896	0,896	0,896
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	Из туфа пиленого (облегченные здания)	Из прочих материалов (облегченные здания)	кирпич	кирпич	Из прочих материалов (облегченные здания)
Коэффициент корректировки	-	1,000	0,940	0,940	1,000
Наличие коммуникаций	Электроснабжение: есть; водопровод: нет данных; канализация: нет данных; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: нет; газоснабжение: есть; отопление: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; газоснабжение: есть; отопление: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; газоснабжение: есть; отопление: есть	электроснабжение: есть; водопровод: нет; канализация: нет; газоснабжение: есть; отопление: есть
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Внутренняя отделка помещений	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Наличие мебели	Отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Благоустройство участка	Неблагоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен
Коэффициент корректировки	-	0,940	0,940	0,940	0,940

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Хоз. Постройки	Хоз. Постройки	Хоз. Постройки	Хоз. Постройки	Хоз. Постройки
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	10 567	10 490	9 071	9 831
Коэффициент вариации	7%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – до 10%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,2045	0,2677	0,1620	0,3658
Взвешенная стоимость, руб./кв. м	-	2161	2808	1470	3596
Стоимость оцениваемого жилого дома, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м					10 035
Стоимость оцениваемого жилого дома, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.					672 345
Стоимость оцениваемого жилого дома, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. округленно					672 000
Стоимость земельного участка, руб. округленно					1 120 000

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Единого объекта (Жилого дома, с кадастровым (условным) номером 07:02:0300003:297 и Земельного участка с кадастровым номером: 07:02:0300003:296) расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукодес, ул. Им Мусова, д. 32, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 25.06.2025 округленно составляет²²:

1 792 000 (Один миллион семьсот девяносто две тысячи) рублей

²² 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

5.3. Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов (ФСО № V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, п. 24).

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.

5.4. Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. (ФСО №V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, п. 11.)

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.

5.4.1.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. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Жилой дом, общей площадью 67 кв.м, кадастровый номер 07:02:0300003:297 и земельный участок, общей площадью 5000 +/- 25 кв. м, кадастровый номер 07:02:0300003:296, расположенные по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукодес, ул. Им Мусова, д. 32	Не применялся	1 792 000	Не применялся

Таблица 62. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для земельного участка

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок, площадью 5000 +/- 25 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукодес, ул. Им Мусова, д. 32, с кадастровым номером: 07:02:0300003:296	Не применялся	1 120 000	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 63. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости единого объекта

Жилой дом, общей площадью 67 кв.м, кадастровый номер 07:02:0300003:297 и земельный участок, общей площадью 5000 +/- 25 кв. м, кадастровый номер 07:02:0300003:296, расположенные по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукодес, ул. Им Мусова, д. 32		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	1 792 000	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	1 792 000	

Таблица 64. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости индивидуального жилого дома

Жилой дом, назначение: жилое, площадью 67 кв.м, расположенное по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукодес, ул. Им Мусова, д. 32, с кадастровым номером: 07:02:0300003:297		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	672 000	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	672 000	

Таблица 65. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка

Земельный участок, площадью 5000 +/- 25 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукодес, ул. Им Мусова, д. 32, с кадастровым номером: 07:02:0300003:296		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	1 120 000	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	1 120 000	

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом допустимого округления составляет²³:

Таблица 66. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	1 792 000 (Один миллион семьсот девяносто две тысячи) рублей
в том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 5000 +/- 25 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукодес, ул. Им Мусова, д. 32, с кадастровым номером: 07:02:0300003:296	1 120 000 (Один миллион сто двадцать тысяч) рублей
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 62,3 кв.м, расположенный по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукодес, ул. Им Мусова, д. 32, с кадастровым номером: 07:02:0300003:297	672 000 (Шестьсот семьдесят две тысячи) рублей

²³ 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 67. Шкала ликвидности²⁴

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

Таблица 68. Сроки экспозиции загородной недвижимости²⁵

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ⁴		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	4	10	6	5	6	8
2	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	4	12	7	6	7	9
3	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	5	21	10	8	10	13
4	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	11	39	21	17	21	28
5	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	3	9	5	4	5	7
6	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	4	11	6	5	6	8
7	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	6	25	14	11	14	19
8	Садовый участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	2	10	6	5	6	8
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	2	14	6	5	6	8

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади;
- верхняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большей общей площадью, или с завышенными ценовыми ожиданиями продавца, другие факторы низкой ликвидности.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

²⁴ Источник информации: Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.)

²⁵ <https://statirelt.ru/>

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Кабардино-Балкарской Республики, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

4. Дача - здание, аналогичное индивидуальному жилому дому по степени капитальности, оборудованию и отделке, расположенное на участке Для ведения личного подсобного хозяйства

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 4 до 10 месяцев. Исходя из информации, представленной в таблице «Шкала ликвидности» настоящего отчета, оцениваемый объект характеризуется средней степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 6 месяцев.

8. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно статье 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ: «под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества».

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_f) 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 **1 792 000 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 **6 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 **1 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является вычисление **периода дисконтирования** $t_d = t_r - t_f = 6 - 1 = 5 \text{ мес.} = 0,416$.
- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта** i , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, что составляет **21%** (https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/).
- 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:

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

$$k_l = \frac{0,85}{\left(1 + \frac{0,2100}{12}\right)^{0,416 \cdot 12}} = 0,78$$

- 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 :

$$1\,792\,000 \times 0,78 = 1\,397\,760$$

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

1 398 000 (Один миллион триста девяносто восемь тысяч) рублей

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 69. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки²⁶:

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	1 792 000 (Один миллион семьсот девяносто две тысячи) рублей
Ликвидационная стоимость, руб.	1 398 000 (Один миллион триста девяносто восемь тысяч) рублей
В том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 5000 +/- 25 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукоде, ул. Им Мусова, д. 32, с кадастровым номером: 07:02:0300003:296	1 120 000 (Один миллион сто двадцать тысяч) рублей
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 67 кв.м, расположенный по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукоде, ул. Им Мусова, д. 32, с кадастровым номером: 07:02:0300003:297	672 000 (Шестьсот семьдесят две тысячи) рублей

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.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- 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»).

Отчёт утвердил Руководитель клиентского сервиса, действующий на основании доверенности № 24-4/08 от 01.08.2024

О.В. Ходаева

Оценщик

Е.А. Прокопенко

²⁶ 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 от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действ. ред.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г., с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
- 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 – 2025, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2025 г.;
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2025, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2025 г.;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 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

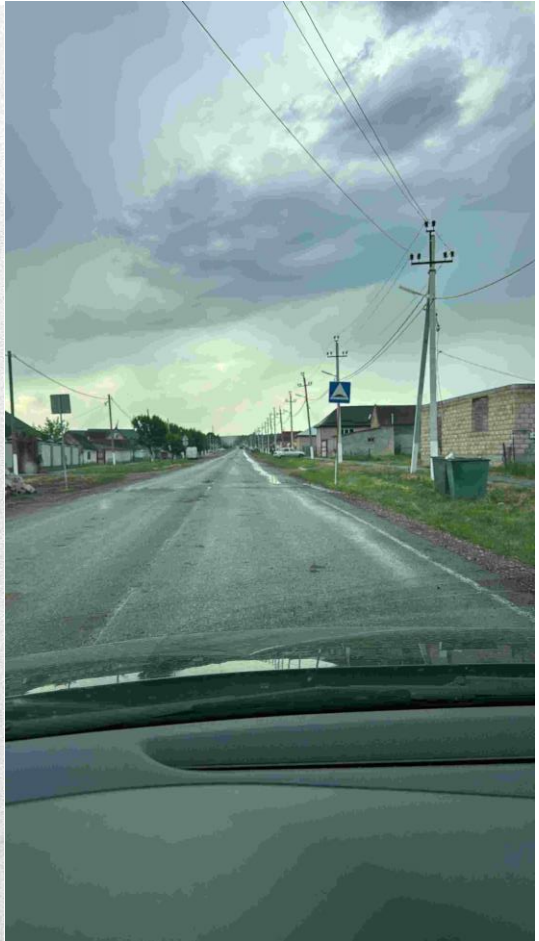
№ п/п	Наименование
1.	Фотоматериалы
2.	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
3.	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов
4.	Копии документов исполнителя и оценщика

11.1. Фотоматериалы

Осмотр объекта не проводился в соответствии с заданием на оценку. Фотоматериалы предоставлены заказчиком оценки.







11.2. Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 01.12.2022г.
№ КУВИ-001/2022-213045631**

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Кабардино-Балкарской Республике
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.12.2022, поступившего на рассмотрение 01.12.2022, 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: 5	Всего листов выписки: 7
01.12.2022г. № КУВИ-001/2022-213045631			
Кадастровый номер:	07:02:0300003:296		
Номер кадастрового квартала:	07:02:0300003		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.05.1982		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукодес, ул. Им Мусова, д.32		
Площадь:	5000 +/- 25		
Кадастровая стоимость, руб.:	226763.27		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	07:02:0300003:297		
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:	уточнением местоположения границы и (или) площади земельного участка с кадастровым номером 07:02:0300003:296., 390-21, 2021-12-03		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 64575127400433833109200328139839306560	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
01.12.2022г. № КУВИ-001/2022-213045631			
Кадастровый номер:		07:02:0300003:296	
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 государственного органа 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, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Козлева Ольга Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Публичное акционерное общество «Сбербанк России», 7736249247	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

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: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
01.12.2022г. № КУВИ-001/2022-213045631			
Кадастровый номер:		07:02:0300003:296	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Виндигев Хасан Валерьевич
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 07:02:0300003:296-07/024/2021-3 30.12.2021 16:55:53
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:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		30.12.2021 16:55:53
	номер государственной регистрации:		07:02:0300003:296-07/024/2021-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 30.12.2021 240 месяцев
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ПАО «Сбербанк России», ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, № 6/н, выдан 29.12.2021
	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
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

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: 5		Всего листов выписки: 7
01.12.2022г. № КУВИ-001/2022-213045631							
Кадастровый номер:				07:02:0300003:296			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	83°42.5'	41.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	177°46.0'	132.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	262°45.5'	33.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.1	354°6.2'	133.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 7				
01.12.2022г. № КУВИ-001/2022-213045631				
Кадастровый номер:		07:02:0300003:296		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК 07-95				
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	544820.9	233960.07	металлическая труба	0.1
2	544825.49	234001.7	металлическая труба	0.1
3	544692.65	234006.88	металлическая труба	0.1
4	544688.44	233973.75	металлическая труба	0.1
1	544820.9	233960.07	металлическая труба	0.1

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.12.2022г. № КУВИ-001/2022-213046234

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Кабардино-Балкарской Республике
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.12.2022, поступившего на рассмотрение 01.12.2022, 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: 4	Всего листов выписки: 7
01.12.2022г. № КУВИ-001/2022-213046234			
Кадастровый номер:	07:02:0300003:297		
Номер кадастрового квартала:	07:02:0300003		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.12.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н., с. Залукодес, ул. Им Мусова, д.32		
Площадь:	67		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Индивидуальный жилой дом		
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:	1980		
Кадастровая стоимость, руб.:	128805.78		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	07:02:0300003:296		
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		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
01.12.2022г. № КУВИ-001/2022-213046234			
Кадастровый номер:	07:02:0300003:297		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	созданием здания, расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская респ., Зольский р-н, с. Залукодес, ул. Мусова, д. 32., 390-21, 2021-12-03		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
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:	Козяева Ольга Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Публичное акционерное общество «Сбербанк России», 7736249247		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
01.12.2022г. № КУВИ-001/2022-213046234			
Кадастровый номер:		07:02:0300003:297	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Виндигев Хасан Валерьевич
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 07:02:0300003:297-07/024/2021-3 30.12.2021 16:55:53
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:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		30.12.2021 16:55:53
	номер государственной регистрации:		07:02:0300003:297-07/024/2021-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 30.12.2021 240 месяцев
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ПАО «Сбербанк России», ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, № 6/н, выдан 29.12.2021
	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
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

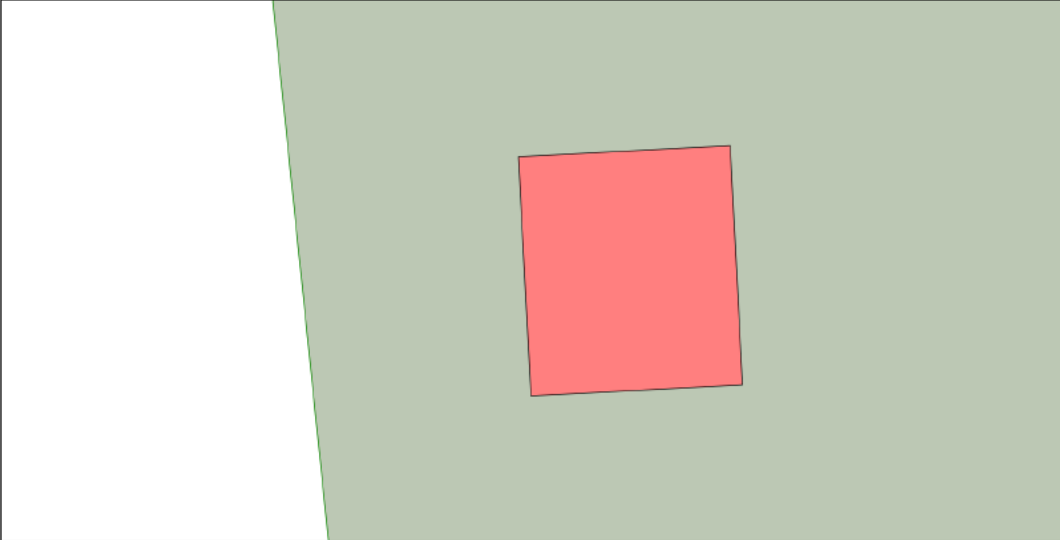
Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
01.12.2022г. № КУВИ-001/2022-213046234			
Кадастровый номер:		07:02:0300003:297	
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: 4	Всего листов выписки: 7
01.12.2022г. № КУВИ-001/2022-213046234			
Кадастровый номер:		07:02:0300003:297	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

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 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 7	
01.12.2022г. № КУВИ-001/2022-213046234						
Кадастровый номер:			07:02:0300003:297			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			N1	N2
1	2	3	4	5	6	7
1	544812.61	233970.67	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	544813.08	233979.66	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	544802.94	233980.18	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	544802.47	233971.2	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	544812.61	233970.67	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 7
01.12.2022г. № КУВИ-001/2022-213046234						
Кадастровый номер:				07:02:0300003:297		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО	
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"	
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ	
АО "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ" КОЖЕНЫЙ ФИЛИАЛ АО	
"РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"	
КАБАРДИНО-БАЛКАРСКИЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ТЕХНИЧЕСКОГО	
УЧЕТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА	
БАКАНСКИЙ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Здание
(вид объекта учета)

Жилой дом
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		Кабардино-Балкарская Республика	
Район		ЮЛЬСКИЙ РАЙОН	
Муниципальное образование		тип	Муниципальный район
		наименование	ЮЛЬСКИЙ
Населенный пункт		тип	Селение
		наименование	Затюковское
Улица (проспект, переулок и т.д.)		тип	улица
		наименование	Им. Мусова
Номер дома		32	
Номер корпуса			
Номер помещения			
Литера			
Иное описание местоположения			

Сведения о праве собственности на жилой объект

Инвентарный номер	Г 230
Кадастровый номер	

Центр право государственного технического учета и учета сведений
в Едином государственном реестре объектов недвижимости (ЕГРОК)

Наименование учетного органа	Баканский производственный участок
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОК	

Паспорт составлен по состоянию на 18.12.2021г.



Руководитель территориального бюро БТИ



Кознетова Ф.Н.
(Подпись И.О.)

2. Состав объекта

Лит ера	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию/начала строительства	Материал стен	Параметр			Площадь застройки, кв.м	Высота м.	Объем, куб.м	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта, руб.
				Наименование параметра	единица измерения	всего				
А	Жилой дом	1980	Фундамент: ленточные бутовые, стены: из туфа пиленого, крыша: шиферная по обрешетке	объем	куб.м	158	63	2.5	158	170682
А1	Пристройка		Фундамент: ленточные бутовые, стены: блочные, крыша: шиферная с вод. трубой	объем	куб.м	66	26.4	2.5	66	114438
Г	Сарай		Фундамент: ленточные бутовые, стены: туфовые, крыша: шиферная	объем	куб.м	106	46.3	2.3	106	66879
Г1	Сарай		Фундамент: ленточные бутовые, стены: туфовые, крыша: шиферная	объем	куб.м	65	28.2	2.3	65	32412
Г2	Навес		на металлических столбах крыша: шифер	площадь	кв. м	94.9	94.9	0	0	45631
Г3	Сарай		Фундамент: ленточные бутовые, стены: кирпичные в 0,5 кирп., крыша: шиферная	объем	куб.м	54	24.4	2.2	54	32147
1	ворота		металлическая					0	0.0	12224
2	забор		цок.бут.вверх кирпич					0.3	0.5	1624

3. Сведения о правообладателях объекта

Дата регистрац.	Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Основание (кем, когда и за каким номером выдан документ)	Доля (часть)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
	Люев Ауес Хаматович паспорт - 8300 078146 ОВД Зольской адм.КБР от 23.05.2001г	Выписка из ЕГРН от 13.12.2021г	Целая	Ибрагимов	



СОДЕРЖАНИЕ:

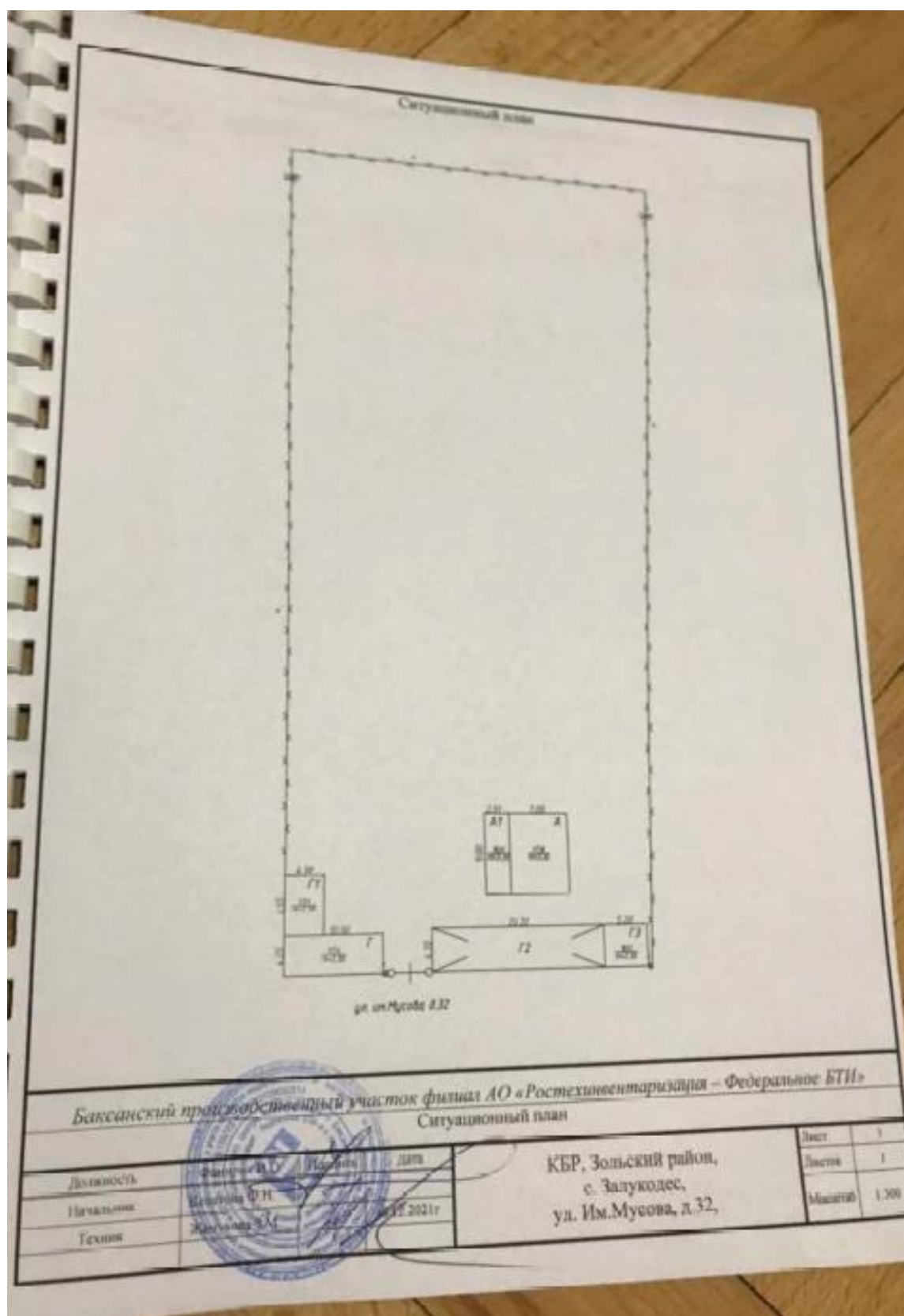
№№ пп	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ стр.
1.	Общие сведения	
2.	Состав объекта	
3.	Сведения о правообладателях объекта	
4.	Ситуационный план	
5.	Благоустройства объекта индивидуального жилищного строительства	
6.	Потажный план	
7.	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	
8.	Отметки об обследовании	
	Исчисление площадей и объемов жилого дома и вспомогательных строений, сооружений	
	Техническое описание конструктивных элементов и определение физического износа основных строений, отапливаемых пристроек жилого дома	
	Техническое описание и определение физического износа не отапливаемых пристроек жилого дома и вспомогательных строений, сооружений	
	Расчет инвентаризационной стоимости жилого дома и вспомогательных строений, сооружений	

1. Общие сведения

1.	Назначение	Жилое
2.	Фактическое использование	по назначению
3.	Год постройки	1980г
4.	Общая площадь жилого дома	67,0 кв.м.
5.	Жилая площадь жилого дома	45,50 кв.м.
6.	Число этажей надземной части	1
7.	Число этажей подземной части	-
8.	Примечание	

1.1. Ранее присвоенные (справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	



5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства

Датум	Водопровод		Канализация		Отопление		Газовое снабжение		Электроснабжение		Другое снабжение
	централизованное	автономное	централизованное	автономное	централизованное	автономное	централизованное	автономное	централизованное	автономное	
А	-	-	-	-	-	67.0	-	-	67.0	-	67.0

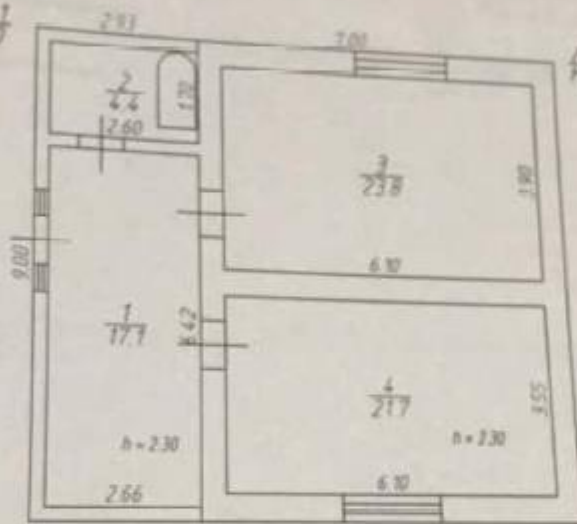
7. Экспликация к поэтажному плану

Длитер	Этаж	№ квартиры	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчёта частей помещения	Площадь всех частей здания	площадь				Высота помещения	Площадь общего пола кв	Самостоятельно возведённая
							общая	из неё		Вспомогательная (кладовая, буфетная)			
								Жилая	Подсобн.				
Жилой дом													
А	1	1	1	Коридор	2.66*6.42	17.1	17.1		17.1		2.50		
			2	Ванная	2.60*1.70	4.4	4.4		4.4		2.50		
			3	Жилая	6.10*3.90	23.8	23.8	23.8			2.50		
			4	Жилая	6.10*3.55	21.7	21.7	21.7			2.50		
Всего						67.0	67.0	45.5	21.5	0.0			
Всего с холодными помещениями						67.0							
По квартире 1 :						67.0	67.0	45.5	21.5	0.0			
С холодными помещениями						67.0							

Полтажный план

Лист А1
H=250

Лист А
H=250



Баксанский производственный участок филиал АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»
Полтажный план

Должность	Фамилия И.О.	Дата	КБР, Зольский район, с. Залукодес, ул. Им.Мусова, д.32.	Лист	1
Начальник	Кенетов И.С.	18.12.2021г		Листов	1
Техник	Жемишев Т.М.			Масштаб	1:100

Исчисление площадей и объёмов жилого дома и вспомогательных строений, сооружений

Лит	Наименование строения и сооружений	Формула подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)		Высота (м)	строительный объём (куб.м)
			в расчёте объёма	застройки		
A	Жилой дом	7.0×9.0	63.0	63	2.5	158.0
A1	Пристройка	2.93×9.0	26.4	26.4	2.5	66.0
Г	Сарай	10.90×4.25	46.3	46.3	2.3	106.0
Г1	Сарай	4.30×6.55	28.2	28.2	2.3	65.0
Г2	Навес	20.20×4.70	94.9	94.9	0	0.0
Г3	Сарай	5.20×4.70	24.4	24.4	2.2	54.0

Недостроенные строения

Литера	Наименование	Процент готовности
--------	--------------	--------------------

Техническое описание конструктивных элементов и определение физического износа основных строений, отапливаемых пристроек жилого дома

№	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов : материал, конструкция, система	Признаки износа	Уд. вес по таб.	ценностный коэффициент	Уд. вес после применения деф. коэфф.	Процент износа элемента	Процент износа строения
---	---------------------------------------	---	-----------------	-----------------	------------------------	--------------------------------------	-------------------------	-------------------------

Лит.: А Жилой дом

Эт-ть: 1

Износ : 20

Год постройки :

1980

1	фундамент	литочные бутовы		16	0.82	15.1	0	0
2	стены	по туфа пазовые		21	1.00	21.0	0	0
3	перегородки	туфовые		1	1.00	1.0	0	0
4	чердачные перекрытия	деревянные под шпунт с утепл.		9	1.00	9.0	0	0
5	крыша	щиферная по обрешетке		15	1.00	15.0	0	0
6	полы	паркетные		9	1.00	9.0	0	0
7	окна	двойные створки		7	1.00	7.0	0	0
8	двери	филенчатые пар.		3	1.00	3.0	0	0
9	внутренняя отделка	простая штукатурка и покраска с под окраской		8	0.87	7.0	0	0
10	наружная отделка	простая штукатурка		5	0.87	4.4	0	0

Лит.: А1 Пристройка

Эт-ть: 1

Износ : 0

Год постройки :

1	фундамент	литочные бутовы		15	0.74	11.1	0	0
2	стены	блочные		18	1.00	18.0	0	0
3	перегородки	блочные		3	2.47	7.4	0	0
4	чердачные перекрытия	деревянные под шпунт		8	1.05	8.4	0	0
5	крыша	щиферная с вод. трубой		9	1.13	10.2	0	0
6	полы	металлическая плита		8	0.80	6.4	0	0
7	окна	двойные створки		9	1.38	12.4	0	0
8	двери	филенчатые		10	1.00	10.0	0	0
9	внутренняя отделка	простая штукатурка обшит краш.		6	1.00	6.0	0	0
10	наружная отделка	штукатурка		7	1.14	8.0	0	0

Общая стоимость (руб) в ценах _____ 2021 г.

Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
Восстано- вительная	Действи- тельная	Восстано- вительная	Действи- тельная	Восстано- вительная	Действи- тельная	Восстано- вительная	Действи- тельная
327790	285120	272414	177069	15386	13848	615590	476037

Экспликация земельного участка

По документам :		
Фактически		5000
Застроенная		5000
Незастроенная		282
Использование незастроенной площади	Под двором	4718
	Озелено	735
	Под огородам	0
		4265

Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№ п/п	Наименование	Примечание

18.12.2021г

Выполнил:

Проверил:



Жемухова З.М.

Кенетова Ф.Н.

Техническое описание и определение физического износа неотапливаемых пристроек дома и вспомогательных строений сооружений

№	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов : материал, конструкция, системы	Уд. вес по таб.	коэффициент износа	Уд. вес после износа
---	---------------------------------------	---	-----------------	--------------------	----------------------

Литера : Г Сарай

Износ : 35

Год постройки :

1	фундамент	каменный бутовый	17	1.0	17.0
2	стены	глиняные	40	0.6	24.4
4	чердачные перекрытия	деревянные без утеплит.	14	1.0	14.0
5	крыша	шифровая	15	1.0	15.0
6	полы	земляные	2	1.0	2.0
7	окна	деревянные	1	1.0	1.0
8	двери	деревянные с порогом	4	1.0	4.0

Литера : Г1 Сарай

Износ : 35

Год постройки :

2	стены	глиняные	40	0.3	18.3
1	фундамент	каменный бутовый	17	0.3	7.7
4	чердачные перекрытия	деревянные без утеплит.	14	1.0	14.0
5	крыша	шифровая	15	1.0	15.0
6	полы	земляные	2	1.0	2.0
8	двери	деревянные с порогом	4	1.0	4.0

Литера : Г2 Навес

Износ : 35

Год постройки :

на металлических столбах крыша шифер

Литера : Г3 Сарай

Износ : 35

Год постройки :

1	фундамент	каменный бутовый	18	1.0	18.0
2	стены	кирпичный в 1/2 кирпича	44	0.5	22.1
4	чердачные перекрытия	деревянные лаги	13	1.0	13.0
5	крыша	шифровая	14	1.0	14.0
6	полы	земляные	1	1.0	1.0

Техническое описание сооружений на участке

Литера	Наименование сооружения	Материал и конструкция	размеры			Площадь (кв. м.)	Объем (куб. м.)	Процент износа
			длина	ширина	высота (глубина)			
1	ворота	металлическая	5	2	0	10	0	10
2	забор	цок.бут.вверх кирпич	0.9	2	0.3	1.8	0.5	10

4.1. Координаты зданий, сооружений

Литера	№ точки	Координаты		Описание	Особые отметки
		X	Y		

Акт проверки заложенного имущества от 04.04.2024г.

Акт проверки заложенного имущества

с. Залукодес

«04» апреля 2024г.

Мы, представители ССИП КБ ОСБ № 8631 Абазов Алим Оskarович.
Представитель Виндигев Хасан Валерьевич, составили настоящий Акт проверки заложенного имущества, принадлежащего Виндигеву Хасану Валерьевичу.

№ п/п	Проверяемые параметры	Недвижимое имущество
1.	Договор залога	№ 1653660 от 29.12.2021г.
2.	Категория обеспечения («Основное»/ «Комфортное»/ «Бланковое»)	Основное
3.	Адрес местонахождения имущества (юридический/ фактический)	КБР, с. Залукодес, ул. Мусова, д. 32
4.	Наличие имущества по итогам проверки (перечень отсутствующего имущества, изменение состава имущества, изменение идентификационных характеристик)	В наличии
5.	Причины отсутствия имущества (заполняется при отсутствии имущества)	-
6.	Состояние имущества (дефекты, повреждения, наличие ремонтных работ)	Неудовлетворительное/ Дом не пригоден для проживания в связи с тем, что стены и потолки рушатся, есть большие трещины несущих стен, крыша протекает в нескольких местах, газовое оборудование собственноручно подключен через резиновый шланг, не проведена вода. Дом предназначен был для подсобного хозяйства, но оформлено как жилое помещение. Оценка дома и земельного участка завышена более чем в 2 раза.
7.	Условия хранения заложенного имущества и эксплуатации (наличие площадей для хранения/ стоянок/ складов, услуги ЧОП/ собственной охраны/ отсутствие охраны и пр.)	Собственная охрана
8.	Наличие действующих договоров аренды (в случае если имущество хранится на объекте, не принадлежащем Залогодателю), отсутствие задолженности по договорам аренды/ хранения	-
9.	Документы, подтверждающие право собственности на заложенное имущество (представлены/ не представлены, соответствуют/ не соответствуют договору залога)	В наличии
10.	Выписки из ЕИСН (нотариат), подтверждающие наличие обременения на заложенное движимое имущество	-

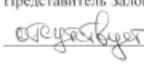
11.	Дополнительная информация (при наличии)	-
12.	Причина, по которой осмотр заложенного имущества не произведен (например, не предоставлен доступ на территорию)	-
13.	Меры, предпринятые сотрудниками Банка для осмотра заложенного имущества	-
14.	Имущество находится на территории, принадлежащей Заемщику, но Заемщик отказывается от права собственности на данное имущество (необходимо подтвердить данный факт Выпиской из ЕГРН, расшифровкой 01 и 02 счета баланса)	-
15.	Заемщик отказывается от предоставления имущества в залог (необходимо подтвердить принадлежность Заемщику имущества расшифровкой 01 и 02 счета баланса)	-
16.	Имущество обременено залогом в пользу других кредиторов (необходимо наличие подтверждающих документов - кредитных договоров и договоров залога)	В залоге у ПАО Сбербанк
17.	Заемщик не имеет иного имущества (необходимо подтвердить расшифровкой 01 и 02 счета баланса)	-
18.	Иные причины	-

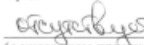
Приложение:

1. Перечень заложенного имущества.

Подпись сторон:

Представитель ССИП КБ ОСБ № 8631 ПАО Сбербанк
 (Ф.И.О., подпись)

Представитель Залогодателя:
 (Ф.И.О., подпись)

Представитель Залогодателя от подписи отказался:
 (Представитель ССИП КБ ОСБ № 8631)
(с указанием причин)

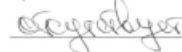
Перечень заложенного имущества

Состав залога
Объект недвижимости – Дом площадью 67 кв.м, кадастровый номер: 07:02:0300003:297, земельный участок общей площадью 5000+/-25 кв.м., кадастровый номер 07:02:0300003:296, место нахождения: КБР, с. Залукоцес, ул. Мусова, д. 32

Представитель ССНП КБ ОСБ № 8631 ПАО Сбербанк

 (Ф.И.О., подпись)

Представитель Залогодателя:

 (Ф.И.О., подпись)

Представитель Залогодателя от подписи отказался:

 (Представители ССНП КБ ОСБ № 8631)

**Акт
осмотра недвижимого имущества**

с. Залукодес

12.06.2025 г.

Осмотр объекта проводил: Финансовый управляющий Чемазоков Беслан Мусаевич.

Параметры осматриваемого объекта недвижимости:

Вид имущества: дом и земельный участок

Адрес объекта: Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Залукодес, ул. им. Мусова, д. 32.

Площадь: жилой дом - 67 кв.м., земельный участок, площадь 5000 +/- 25 кв.м.

Кадастровый номер: жилой дом - 07:02:0300003:297; земельный участок - 07:02:0300003:296

Количество комнат: 2 (две).

При осмотре установлено

(подчеркните или впишите нужное, указывается перечень всех дефектов, определенных при осмотре объекта)

ДОМ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ / ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

☐ **Описание района местоположения:** (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).

☐ **Наличие дефектов и неровностей земельного участка:** участок ровный / участок под уклоном / умеренные неровности / сильные неровности: ямы, канавы, холмы / другое

☐ **Наличие и состояние подъездных путей:** асфальт / хорошая грунтовая дорога / плохая грунтовая дорога (полевая) / отсутствуют / другое.

☐ **Состояние близлежащей территории:** отличное / хорошее / удовлетворительное (ландшафтный дизайн, газон, сад, тротуарная плитка; клумбы; чистота территории: мусор, грязь, захламленность; заросший огород) / другое заросшая придомовая территория и заросшая территория двора.

☐ **Наличие хоз. построек, их количество и состояние:** гараж / сарай / баня / беседка / домик / другое куратник, навес.

☐ **Внешнее состояние объекта:** ухоженный вид / требует косметического ремонта / требует капитального ремонта / другое дом отштукатурен, хоз. постройки без штукатурки.

☐ **Материал стен:** кирпич / ж/б плиты / пено-газоблоки / монолит / дерево / сэндвич-панели / облегченные материалы / металл / другое частично из кирпича, частично из туфа.



Далее заполняется в случае предоставления доступа: ДА ☒ НЕТ ☐

ДОМ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ / ДОМ:

☐ **Состояние внутренней отделки (не)жилого дома:** без отделки / предчистовая отделка / бюджетная / современная / комфортная / элитная / доступ внутрь не предоставлен (ч/з окно определить невозможно) / другое.

☐ **Наличие и состояние коммуникаций:** электроснабжение / газоснабжение / горячее водоснабжение / холодное водоснабжение [централизованное / скважина].

канализация: централизованная, автономная [септик, выгребная яма, другое _____]

отопление: централизованное, автономное [газовое, электрическое, твёрдотопливное, печное, комбинированное, другое _____]

связь: сотовая / телефонная линия / Интернет [кабельный / мобильный] другое _____

☐ **Материал пола:** линолеум / ламинат / паркет / плитка / наливной пол / ворсовое покрытие (ковролин) / каучуковое покрытие / пробковый пол / деревянный пол / другое в прихожей и ванной на полу плитка, в двух комнатах ламинат.

☐ **Материал перекрытий:** железобетонные / деревянные / невозможно определить / другое предположительно деревянные.

☐ **Негативные характеристики:** запахи, следы сырости / гнили / запах затхлости / трупный запах / разбитые окна / крысы / течь крыши, коммуникаций / следы промерзания / плесень / требуется генеральная уборка / требуется косметический ремонт / прочее _____

Дополнительные комментарии (заполняется при необходимости):

При оценке заложенного имущества прошу учесть, что находится имущество в конце селения Залукодес, ведущая к ней дорога с плохим грунтовым покрытием. У данного имущества отсутствует огород, имеется только двор (для жителей села отсутствие огорода является существенным минусом). Состояние самого дома, крыши и хоз. построек плохое.


(подпись)


(Фамилия и инициалы)

11.3. Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

Объект - аналог № 1 для оцениваемого земельного участка

avito.ru/zalukokoazhe/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_7394473900?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOj

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталоги#яТомого

Авито

30. Все категории

Поиск по объявлениям

Главная> Недвижимость> Земельные участки> Купить> Поселения (ИЖС)

Участок 20 сот. (ИЖС)

Добавить в избранноеСравнитьДобавить заметку

8 966 267-60-06

Написать сообщение

Отвечает на несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать?Торг уместен?Когда можно посмотреть?

Астемир

Частное лицо

На Авито с августа 2024

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 20 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Залукодес, Октябрьская ул.

Скрыть карту

avito.ru/zalukokoazhe/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_7394473900?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOj

Расположение

Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Залукодес, Октябрьская ул.

Скрыть карту

Описание

Всем Салам Алейкум продаю или обмен участок ровный газ вода свет всё проходит соседи есть участок расположен на центральной улице обмен предлагаете номер телефона

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

550 000 Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

Первый взнос

1 065 000 Р

Срок ипотеки

30 лет

Одна заявка в несколько банков

ВТБ

От 5,96%

От 14 834 Р

Банк ДОМ.РФ

От 5,99%

От 14 882 Р

Перейти к анкете

Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 7394473900 · 29 мая в 11:22 · 52 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

124

Объект - аналог № 2 для оцениваемого земельного участка

avito.ru/zalukokoazhe/zemelnye_uchastki/uchastok_29_sot_izhs_4571844097?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOnt

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталоги#яТомогово

AvitoВсё категорииПоиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

Участок 29 сот. (ИЖС)

Добавить в избранноеСравнитьДобавить заметку



8 984 236-75-29

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?Торг уместен?Когда можно посмотреть?

АрсенЧастное лицоНа Авито с мая 2022Эквивалент: 10,8 тонн CO₂Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 29 сот.Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

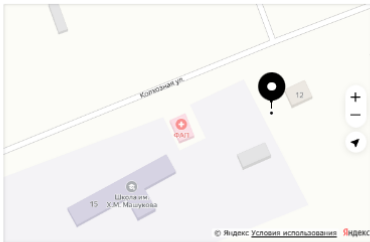
Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Батех [Скрыть карту](#)



avito.ru/zalukokoazhe/zemelnye_uchastki/uchastok_29_sot_izhs_4571844097?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOnt

Расположение

Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Батех [Скрыть карту](#)



800 000 ₽

27 586 ₽ за сотку
8 ипотеку от 15 879 ₽/мес. [Посмотреть скидки](#)

Решение [avito.ru](#)
Кэшбек до 100% на транспорт
[Подробнее](#)

8 984 236-75-29

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?Торг уместен?Когда можно посмотреть?

АрсенЧастное лицоНа Авито с мая 2022Эквивалент: 10,8 тонн CO₂Подписаться на продавца

Описание

29 сотых слева садик школа. Справа магазин, очень хорошее место

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
800 000 ₽	3 000 000 ₽
Первый взнос	Срок ипотеки
1 140 000 ₽	30 лет

Одна заявка в несколько банков

 ВТБ	 Банк ДОМ.РФ
От 5,96% От 15 879 ₽	От 5,99% От 15 930 ₽

Перейти к анкетеПроверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 4571844097 · 11 июня в 17:23 · 357 просмотров (+0 сегодня) [Показаться](#)

Объект аналог № 3 для оцениваемого земельного участка

avito.ru/malka/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_3990713292?context=H4slAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJs2

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яТомогово Мои объявления

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 20 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



520 000 ₽
26 000 ₽ за сотку
8 ипотеку от 14 709 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 966 267-64-37

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё пройдите? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
На Авито с марта 2016

2 объявления пользователя

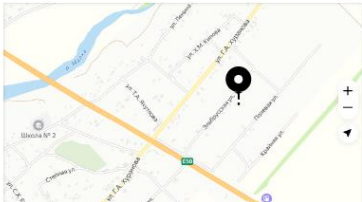
Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 20 сот. Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

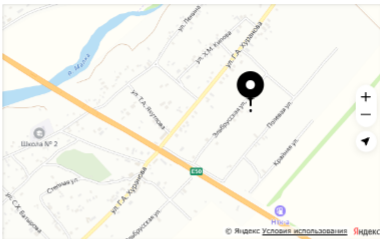
Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Малка [Скрыть карту](#)



avito.ru/malka/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_3990713292?context=H4slAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJs2

Расположение

Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Малка [Скрыть карту](#)



520 000 ₽
26 000 ₽ за сотку
8 ипотеку от 14 709 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 966 267-64-37

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё пройдите? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
На Авито с марта 2016

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

продам земельный участок с.Малка

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
520 000 ₽	3 000 000 ₽
Первый взнос	Срок ипотеки
1 056 000 ₽	30 лет

Одна заявка в несколько банков

ВТБ	Банк ДОМ.РФ
От 5,96%	От 5,99%
От 14 709 ₽	От 14 757 ₽

[Перейти к анкете](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

№ 3990713292 · 19 июня в 23:28 · 649 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

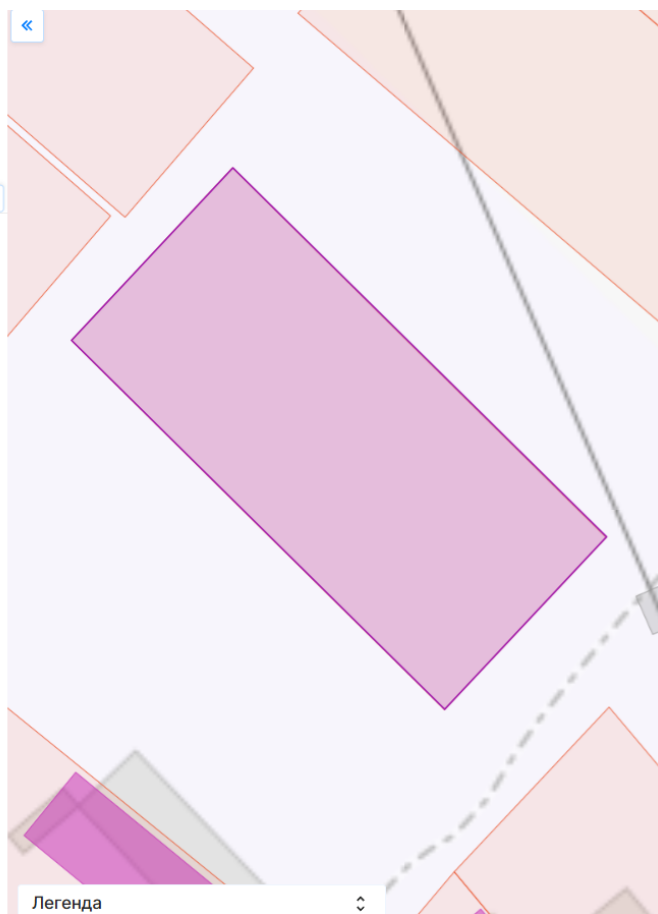
[Назад в выделенные объекты](#)

Земельный участок: 07:02:0800003:319



Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	31.08.2022
Кадастровый номер	07:02:0800003:319
Кадастровый квартал	07:02:0800003
Адрес	Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с Малка, ул Полевая, д 92 а
Площадь уточненная	2 000 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	185 704,48 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	92,852 руб./кв. м



Объект аналог № 4 для оцениваемого земельного участка

avito.ru/malka/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_izhs_4633003458?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталог#НеПомоглоМои объявления

AvitoВсё категорииПоиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 40 сот. (ИЖС)

Добавить в избранноеСравнитьДобавить заметку



Об участке

Площадь: 40 сот.

Расположение

Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Малка, Эльбрусская ул., 4



900 000 ₽

22 500 ₽ за сотку
В ипотеку от 16 297 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?Торг уместен?Когда можно посмотреть?

Артур
Частное лицо
На Авито с октября 2013

Подписаться на продавца

avito.ru/malka/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_izhs_4633003458?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs

Расположение

Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Малка, Эльбрусская ул., 4



Описание

Продается земельный участок в селении Малка, 40 соток. Писать по всем вопросам на авито

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
900 000 ₽	3 000 000 ₽
Первый взнос	Срок ипотеки
1 170 000 ₽	30 лет

Одна заявка в несколько банков

ВТБ	Банк ДОМ.РФ
От 5,96% От 16 297 ₽	От 5,99% От 16 550 ₽

Перейти к анкетеПроверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

№ 4633003458 · 15 июня в 16:49 · 704 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

900 000 ₽

22 500 ₽ за сотку
В ипотеку от 16 297 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?Торг уместен?Когда можно посмотреть?

Артур
Частное лицо
На Авито с октября 2013

Подписаться на продавца

Объект аналог № 1 для оцениваемых улучшений

avito.ru/staropavlovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_801_m_na_uchastke_22_sot_4312502876?context=H4slAAAAAAAA_wE_

Дом 80,1 м² на участке 22 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О доме

Количество комнат: 3
Площадь дома: 80,1 м²
Площадь участка: 22 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Материал стен: кирпич
Санузел: на улице
Ремонт: косметический
Электричество: есть

Отопление: газовое
Водоснабжение: колодец
Газ: в доме
Канализация: выгребная яма
Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Парковка: парковочное место
Инфраструктура: магазин, детский сад, школа
Способ продажи: возможна ипотека
Расстояние до центра города: 6 км

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Последняя смена собственника 3 февраля 2025
- ✓ Не найдены ограничения и обременения @
- ✓ Совпадают площадь и адрес

Расположение

Кабардино-Балкарская Республика, Баксанский р-н, с. Кременгун-Константиновское, Советская ул., 79

Скрыть карту

1 800 000 Р

22 472 Р за м²

История цены

В ипотеку от 25 927 Р/мес.

Посмотреть скидки

Стравление ипотеки за две минуты

Подробнее

8 966 267-63-84

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Еще продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Надежда

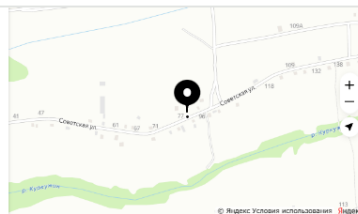
Частное лицо

На Авито с июля 2024

Документы проверены

Подписаться на продавца

avito.ru/staropavlovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_801_m_na_uchastke_22_sot_4312502876?context=H4slAAAAAAAA_wE_



1 800 000 Р

22 472 Р за м²

История цены

В ипотеку от 25 927 Р/мес.

Посмотреть скидки

Стравление ипотеки за две минуты

Подробнее

8 966 267-63-84

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Еще продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Надежда

Частное лицо

На Авито с июля 2024

Документы проверены

Подписаться на продавца

Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Расскажем подробности

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Нажали на кнопку, вы принимаете [условия программы](#).
Обрабатываем ваши персональные данные [согласно политике](#).
Сервис реализован совместно с ООО «ИМС».

Описание

На территории участка есть подвал, сарай, хоз. постройки, гараж, колодец, огород, сад.
вода в доме

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
1 800 000 Р	540 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос
Банк «РОССИЯ»	24,5%	25 927 Р
Совкомбанк	24,99%	25 427 Р
Россельхозб...	30,4%	31 998 Р

Перейти к анкете

Проверить, дадут ли ипотеку

Переход к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

№ 4312502876 - 7 июня в 13:14 - 1520 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться



Здание

Дата обновления информации: 24.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	07:01:0300000:490
Дата присвоения кадастрового номера	06.07.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Кабардино-Балкарская Республика, р-н. Баксанский, с. Кременчуг-Константиновское, ул. Советская, д. 79
Площадь, кв.м	80.1
Назначение	Жилое
Количество этажей	1
Количество подземных этажей	0
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Год завершения строительства	1950

Геоинформационный портал

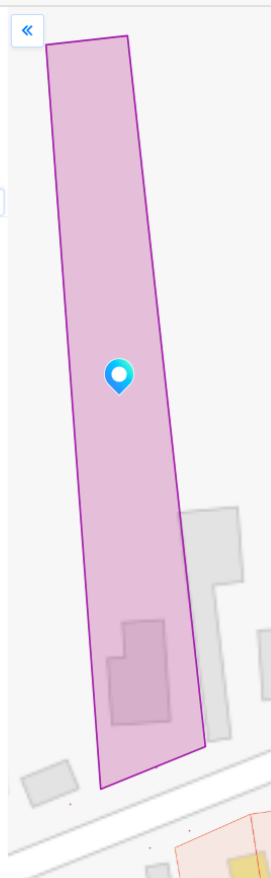
[Назад в выделенные объекты](#)

Земельный участок: 07:01:0300003:88



Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	12.10.2005
Кадастровый номер	07:01:0300003:88
Кадастровый квартал	07:01:0300003
Адрес	Кабардино-Балкарская Республика, р-н Баксанский, с Кременчуг-Константиновское, ул Советская, д 79
Площадь уточненная	2 132 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	186 507,81 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	87,48 руб./кв. м



Легенда

Объект аналог № 2 для оцениваемых улучшений

avito.ru/malka/doma_dachi_kottedzhi/dom_56_m_na_uchastke_40_sot_2440135547?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToy

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталог#Помогите

AvitoВсе категорииПоиск по объявлениям

ГлавнаяНедвижимостьДома, дачи, коттеджиКупитьДома

Дом 56 м² на участке 40 сот.

Добавить в избранноеСравнитьДобавить заметку





О доме

Количество комнат: 7
Площадь дома: 56 м²
Площадь участка: 40 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич
Ремонт: требует ремонта
Парковка: гараж
Расстояние до центра города: 1 км

Расположение

Кабардино-Балкарская Республика, Зольский р-н, с. Камлюково



1 700 000 ₽

30 557 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 24 487 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Получить Банк-кэшбек
Страхование ипотеки за две минуты
[Подробнее](#)

8 968 211-05-16

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

А есть планировка?Ещё продать?

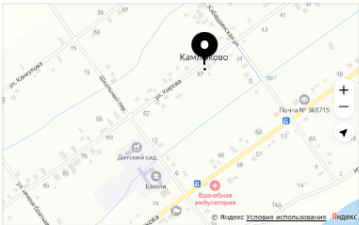
Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Мелана
Частное лицо
На Авито с сентября 2021
[Документы проверены](#)
2 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)

avito.ru/malka/doma_dachi_kottedzhi/dom_56_m_na_uchastke_40_sot_2440135547?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToy

КамлюковоСкрыть карту



1 700 000 ₽

30 557 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 24 487 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Получить Банк-кэшбек
Страхование ипотеки за две минуты
[Подробнее](#)

8 968 211-05-16

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

А есть планировка?Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Мелана
Частное лицо
На Авито с сентября 2021
[Документы проверены](#)
2 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Расскажем подробности
+7 999 999 99 99
[Оставить заявку](#)

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия про-розницы. Обрабатываем ваши персональные данные согласно политике. Сервис реализован совместно с ООО «АИС».



Описание

Цена окончательная, возможен обмен на квартиру.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жильяПервый взносСрок ипотеки

1 700 000 ₽ × 510 000 ₽ × 20 лет ×

Одна заявка в несколько банков

Банк «РОССИЯ» 24,5% 24 487 ₽	Совкомбанк 24,99% 25,49% 24 959 ₽	Россельхозб... 30,4% 30,7% 30 221 ₽
------------------------------------	--	--

[Перейти к анкете](#)[Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Перейдя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2440135547 · 27 мая в 14:37 · 8737 просмотров (+11 сегодня)[Пожаловаться](#)

131

Объект аналог № 3 для оцениваемых улучшений

avito.ru/staropavlovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_45_m_na_uchastke_30_sot_7438809687?context=H4slAAAAAAAA_wEf

Дом 45 м² на участке 30 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О доме

Количество комнат: 2
Площадь дома: 45 м²
Площадь участка: 30 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Год постройки: 1960
Материал стен: кирпич
Ремонт: требует ремонта

Электричество: есть
Водоснабжение: центральное
Газ: по границе участка
Канализация: нет
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Инфраструктура: магазин
Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Кабардино-Балкарская Республика, Баксанский р-н, с. Кременчук-Константиновское, Садовая ул.

Скрыть карту

1 500 000 ₽

33 333 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 21 606 ₽/мес.

Посмотреть скидки

Решение Банк.Калькулятор

Страхование ипотеки за две минуты

Подробнее

8 965 496-92-98

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Есть продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

"СИНДИКА ПЛЮС"

Агентство

На Авито с октября 2017

Завершено 2733 объявления

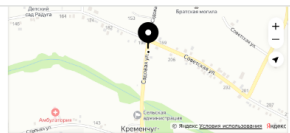
Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

иПомогло

431 объявление пользователя

Подписаться на продавца



Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Расскажем подробности

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Намекнув на ипотеку, вы привлекаете внимание покупателя. Обработаем ваши персональные данные согласно политике. Сформируем заявку совместно с ООО «ИЖС».

Описание

Участок 30 соток и дом 45м² в ст. Кременчук-Константиновская Баксанского района, участок со всеми коммуникациями, расположен по ул. Советская. Торг, бартер!

id:107390183

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 1 500 000 ₽
Первый взнос: 450 000 ₽
Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Совкомбанк	Россельхозб.
ИПСССНБ	24,99%	30,4%
24,5%	25,49%	30,7%
21 606 ₽	22 022 ₽	26 665 ₽

Перейти к ипотеке

Проверить, дадут ли ипотеку

Перейти к ипотеке, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 7438809687 вчера в 18:17 · 7 просмотров (1-2 сегодня)

Пожалуйста



Душ дачный с подогревом 128 л.

Без 128 литров с подогревом воды.

Подробнее

Реклама

Поиск

Сообщения

Объект аналог № 4 для оцениваемых улучшений

avito.ru/staropavlovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_40_sot_1246558048?context=H4slAAAAAAAA_wE_

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталоги#ЯндексАвито

Все категорииПоиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 60 м² на участке 40 сот.

Добавить в избранноеСравнитьДобавить заметку





1 650 000 Р

27 500 Р за м²

История цены

В ипотеку от 23 767 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Получите **Ваш кредит**
Страхование ипотеки за две минуты
[Подробнее](#)

8 958 613-22-22

Написать сообщение
Оценки

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?Еще продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Частное лицо

Агентство

На Авито с марта 2012

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
ЮС

О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 60 м²

Площадь участка: 40 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: экспериментальные материалы

Санузел: на улице

Ремонт: косметический

Парковка: гараж

Транспортная доступность: асфальтированная дорога

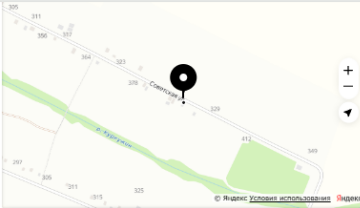
Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Кабардино-Балкарская Республика, Баксанский р-н, с. Кременчуг-Константиновское, Советская ул.

[Скрыть карту](#)

avito.ru/staropavlovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_40_sot_1246558048?context=H4slAAAAAAAA_wE_



1 650 000 Р

27 500 Р за м²

История цены

В ипотеку от 23 767 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Получите **Ваш кредит**
Страхование ипотеки за две минуты
[Подробнее](#)

8 958 613-22-22

Написать сообщение
Оценки

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?Еще продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Частное лицо

Агентство

На Авито с марта 2012

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
ЮС

Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Расскажем подробности

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы. Обработка ваших персональных данных согласно политике. Сервис реализован совместно с ООО «АИС».

Описание

БЕЗ ТОРГА!!! Продаю дом в с. Кременчуг-Константиновское (Баксанский р-н, КБР) по ул. Советской.

Дом из 3-х смежных комнат с ванной, хол., постройками и гаражом, земельный участок площадью 40 соток. Собственник. БЕЗ ТОРГА!!!

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья1 650 000 Р

Первый взнос495 000 Р

Срок ипотеки20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк «РОССИЯ»
24,5%
23 767 Р

Совкомбанк
24,99%
25-49%
24 225 Р

Россельхозб...
30,4%
30-7%
29 332 Р

Перейти к анкете

Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 1246558048 · 12 июня в 22:06 · 40017 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

133

11.4. Копии документов исполнителя и оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФЦИ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40R8158 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР		
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, помещ. 30/4		
Объект страхования: не противоречащее 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 500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)		СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 150 000 руб. 00 коп. (Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,03% от страховой суммы.	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2024 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» сентября 2024 г.	по «23» сентября 2025 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 страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более 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). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.		

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

/А.С. Иванов/
М.П. 

Дата выдачи Страхового полиса: «04» сентября 2024 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40R4796
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Прокопенко Екатерина Андреевна.

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 % от страховой суммы.
-----------------	-----------------------------

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «08» июня 2024 г.
--	--

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «08» июня 2024 г.	по «07» июня 2025 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 страховой суммы, установленной по Договору страхования.

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).

Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

 / А.С. Иванов /
М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «24» мая 2024 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

ДОВЕРЕННОСТЬ №24-4/08

г. Москва

«01» августа 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик», зарегистрированное в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, место нахождения: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, помещение 30/4, ИНН 7842358640 в лице Генерального директора Шараповой Марины Александровны, действующей на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает:

Ходаеву Ольгу Вячеславовну, 10.06.1983 г.р., место рождения: пос. Знаменка Знаменский район Тамбовская обл., паспорт РФ: 46 21 487775, выдан ГУ МВД России по Московской области 19.02.2022 г., код подразделения 500-107,

быть представителем Общества в организациях всех форм собственности, во всех государственных и негосударственных органах и учреждениях, перед всеми физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, по любым вопросам связанным с оказанием оценочных и консалтинговых работ и услуг, услуг по оценке имущества,

для чего предоставляется право подписывать (в том числе квалифицированной электронной подписью) от имени Общества итоговые результаты оказанных услуг и выполненных работ по заключенным договорам в виде Отчетов об оценке и заключений о стоимости, а также информационные письма и коммерческие предложения.

Настоящая доверенность выдана до 01.08.2025 г. без права передоверия и не дает права поверенному заключать сделки, а также совершать иные действия, направленные не на обеспечение деятельности ООО «Мобильный оценщик».

В целях осуществления указанных полномочий Поверенным, Доверитель заверяет нижеуказанные подписи Поверенного, а также образец оттиска печати, подлежащей применению Поверенным:

Образец подписи	Образец оттиска печати, используемой при осуществлении полномочий по настоящей доверенности
	

Генеральный директор
ООО «Мобильный оценщик»

 М.А. Шарапова

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке
202000288

Документ о квалификации

Регистрационный номер

ПП-32470

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Прокопенко Екатерина Андреевна

прошел (а) профессиональную переподготовку в (на)

ООО «КонтурПроф»

по программе профессиональной переподготовки
«Оценка стоимости бизнеса»

Решением от

31 марта 2022 года

Диплом подтверждает присвоение квалификации
Оценщик бизнеса

и дает право ведения профессиональной деятельности в сфере
Оценка стоимости бизнеса

Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

Зайцева А.Г.

Богородская В.Е.

Кандаурова Е.А.

Город Москва

Дата выдачи

31 марта 2022 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 047729-1

« 30 » мая 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Прокопенко Екатерине Андреевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 30 » мая 20 25 г. № 405

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » мая 20 28 г.

АО «ОПЦИОН» Москва, 2024 г. - Б. ТЗ № 608



029249 - KA1

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2500SB40R5469
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Прокопенко Екатерина Андреевна		
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% от страховой суммы.	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «08» июня 2025 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «08» июня 2025 г.	по «07» июня 2026 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 страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более 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). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.		

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

/А.С. Иванов/
М.П. 

Дата выдачи Страхового полиса: «29» мая 2025 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва



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

Прокопенко Екатерины Андреевны

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)
о том, что

Прокопенко Екатерина Андреевна

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 10.06.2022 г. за регистрационным № 992

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 033704-1 от 03.06.2022 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 «10» июня 2022г.

Дата составления выписки «10» июня 2022г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А. Скотов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ
ОЦЕНЩИКОВ» ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10