



## ООО «Мобильный оценщик»

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

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 № 1-231019-455206

**об оценке рыночной и ликвидационной стоимости жилого дома площадью 87,3 кв. м, с кадастровым номером: 56:44:0441001:79, расположенного по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Шафеева, д. 34 и земельного участка общей площадью 359 +/- 7 кв. м с кадастровым номером 56:44:0441001:142, расположенного по адресу: Оренбургская область, город Оренбург, улица Шафеева. На земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 34**

Основание для проведения оценки:	Договор № 50003821932 от 29.10.2021 и Задание на оценку № 1-231019-455206 от 19.10.2023
Дата оценки:	27.10.2023
Срок (период) проведения работ по оценке:	с 19.10.2023 по 27.10.2023
Дата составления Отчета об оценке:	27.10.2023
Цель проведения оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Заказчик Отчета:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

Москва 2023

# 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.....	8
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 .....	9
1.5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	10
1.6.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА.....	11
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.....	19
2.2.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	21
2.2.4.	АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....	21
2.2.5.	ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	21
2.3.	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	22
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	23
3.1.	АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
3.1.1.	АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-АВГУСТ 2023.....	23
3.1.2.	ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ .....	24
3.1.3.	КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ 2023 ГОДА В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ .....	29
3.1.4.	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-АВГУСТЕ 2023.....	32
3.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	33
3.3.	АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	34
3.3.1.	ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. ОРЕНБУРГ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ .....	34
3.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В г. ОРЕНБУРГ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	35
3.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	37
3.6.	ИНВЕСТИЦИИ В РОССИИ В 2023 ГОДУ .....	37
3.7.	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	39
3.8.	АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	51
3.9.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	52
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	53
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ .....	55
5.1.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	55
5.2.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	56
5.2.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА.....	56
5.2.2.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	57

5.2.3.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	66
5.3.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	78
5.4.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	78
5.4.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА.....	79
6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	80
7.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	82
8.	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	84
9.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	86
10.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ .....	87
11.	СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ .....	88
11.1.	ФОТОМАТЕРИАЛЫ .....	89
11.2.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	93
11.3.	КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	104
11.1.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИК.....	119

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	1-231019-455206
Основание для проведения оценки	Договор № 50003821932 от 29.10.2021 между Заказчиком – ПАО «Сбербанк», и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик» и Задание на оценку № 1-231019-455206 от 19.10.2023
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)	<p>Земельный участок площадью 359 +/- 7 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение одноэтажного жилого дома с кадастровым номером 56:44:0441001:79 (код 2.1 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", группа 2 приложения № 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 №3698-п "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования "город Оренбург"), расположенный по адресу: Оренбургская область, город Оренбург, улица Шафеева. На земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 34, с кадастровым номером: 56:44:0441001:142, зарегистрированные обременения: «Ипотека в силу закона».</p> <p>Жилой дом, назначение: жилое, площадь 87,3 кв. м, этажность: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Шафеева, д. 34, с кадастровым номером: 56:44:0441001:79, зарегистрированные обременения: «Ипотека в силу закона».</p> <p>Объект оценки принадлежит на праве собственности Леденевой Анастасии Владимировне.</p> <p>Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.</p>
Стоимость	Рыночная и ликвидационная
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Предпосылки стоимости	<p><i>Предпосылки рыночной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Предполагается сделка с объектом оценки.</li><li>• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).</li><li>• Дата оценки - 27.10.2023.</li><li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li><li>• Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li></ul> <p><i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Предполагается сделка с объектом оценки.</li><li>• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).</li><li>• Дата оценки – 27.10.2023.</li><li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li><li>• Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции, 3 месяца.</li></ul>
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	27.10.2023
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>• ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг;</li><li>• мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на стоимость объекта оценки</li><li>• В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены</li></ul>

Наименование	Описание
	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»).
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость, руб.	<b>3 984 000 (Три миллиона девятьсот восемьдесят четыре тысячи) руб.</b>
Ликвидационная стоимость, руб.	<b>3 307 000 (Три миллиона триста семь тысяч) руб.</b>
в том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок площадью 359 +/- 7 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение одноэтажного жилого дома с кадастровым номером 56:44:0441001:79 (код 2.1 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", группа 2 приложения № 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 №3698-п "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования "город Оренбург"), расположенный по адресу: Оренбургская область, город Оренбург, улица Шафеева. На земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 34, с кадастровым номером: 56:44:0441001:142	<b>2 936 000 (Два миллиона девятьсот тридцать шесть тысяч) руб.</b>
Жилой дом, назначение: жилое, площадь 87,3 кв. м, этажность: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Шафеева, д. 34, с кадастровым номером: 56:44:0441001:79	<b>1 048 000 (Один миллион сорок восемь тысяч), руб.</b>

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

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

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 359 +/- 7 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение одноэтажного жилого дома с кадастровым номером 56:44:0441001:79 (код 2.1 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", группа 2 приложения № 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 №3698-п "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования "город Оренбург"), расположенный по адресу: Оренбургская область, город Оренбург, улица Шафеева. На земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 34, с кадастровым номером: 56:44:0441001:142, зарегистрированные обременения: «Ипотека в силу закона». Жилой дом, назначение: жилое, площадь 87,3 кв. м, этажность: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Шафеева, д. 34, с кадастровым номером: 56:44:0441001:79, зарегистрированные обременения: «Ипотека в силу закона». Объект оценки принадлежит на праве собственности Леденевой Анастасии Владимировне. Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы,	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 19.10.2023 № КУВИ-001/2023-238447513; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об

Показатель	Описание или характеристика показателя
содержащие такие характеристики	объекте недвижимости от 19.10.2023 № КУВИ-001/2023-238447512
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность. Ограничение (обременение) на земельный участок и жилой дом: Ипотека в силу закона.
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости для реализации имущества на торгах. 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	<p><i>Предпосылки рыночной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предполагается сделка с объектом оценки.</li> <li>• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).</li> <li>• Дата оценки – 27.10.2023.</li> <li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li> <li>• Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ul> <p><i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предполагается сделка с объектом оценки.</li> <li>• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).</li> <li>• Дата оценки - 27.10.2023.</li> <li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li> <li>• Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции, 3 месяца.</li> </ul>
Дата оценки	27.10.2023
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.</li> <li>2. Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости.</li> <li>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.</li> <li>4. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.</li> <li>5. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</li> <li>6. Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.</li> <li>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.</li> <li>8. Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.</li> </ol>
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.</li> <li>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.</li> <li>3. Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в</li> </ol>

Показатель	Описание или характеристика показателя
	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>6. Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать и распространять Отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором оказания оценочных услуг.
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Возможными/допустимыми пользователями результатами оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) являются лица, на права и интересы которых, влияет такой результат оценки и/или отчет об оценке при реализации/достижении установленной цели оценки.
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.
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».

## **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 не проводился в соответствии с Заданием на оценку, фотоматериалы предоставлены Заказчиком. В связи с этим, оценщик делает допущение, что состояние оцениваемого жилого дома, отраженное в предоставленных фотоматериалах, соответствует состоянию на дату оценки. Оценка проводилась исходя из допущения, что объект оценки в «Удовлетворительном (нормальном)» состоянии (нижняя граница диапазона), внутренняя отделка «Простая»; в наличии есть следующие виды коммуникаций: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление газовое; отсутствует перепланировка / переоборудование внутренних помещений. Оценщик исходит из допущения, что вся информация полученная, от Заказчика является достоверной на дату оценки и заслуживающей доверия. В случае выяснения иных обстоятельств и характеристик объекта оценки, не представленных на фотографиях, выполненных Заказчиком оценки, Отчет об оценке должен быть отозван, а результат расчета стоимости подлежит пересмотру.
5. Документы технической инвентаризации не предоставлены, поэтому Оценщик делает допущение, что в наличии есть следующие виды коммуникаций: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление электрическое; отсутствует перепланировка / переоборудование внутренних помещений.
6. На участке имеются хоз. постройки. Так как физическое состояние хозпостроек, согласно предоставленным фотоматериалам, неудовлетворительное, в рамках данного отчета оценщик исходит из допущения, что хозяйственные строения на участке отсутствуют.
7. 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.
8. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающих существенного влияния на итоговый результат стоимости Объекта оценки.
9. 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.
10. 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	ПАО Сбербанк
Юридический адрес	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Местонахождение (фактический адрес)	117312, 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 г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34, к. 10, этаж А1, помещ. 1 ком. 49,55
Почтовый адрес	info@ocenka.mobi
ИНН	7842358640
КПП	772801001
ОГРН	1077847398419
Дата присвоения ОГРН	15.05.2007
Банковские реквизиты	АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) Расчетный счет 40702810824000004790 БИК 044525976 К/с 30101810500000000976
Генеральный директор	Шарапова Марина Александровна
Телефон, факс	8-495-107-91-80 8-800-707-91-80
E-mail	info@ocenka.mobi
Сайт	ocenka.mobi
Страховой полис	Страховой полис № 2300SB40R8618 от 14.09.2022, выдан САО «ВСК», на страховую сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей срок действия с 24.09.2023 по 23.09.2024
Сведения о соответствии Исполнителя требованиям ст. 15.1 ФЗ-135 от 29.07.1998 г. (в посл. ред.)	Соответствует

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

Таблица 5. Сведения об Оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
<b>Прокопенко Екатерина Андреевна</b>	Диплом о профессиональной переподготовке №202000288 по программе «Оценка стоимости бизнеса», выдан ООО «КонтурПроф» 31.03.2022 г.
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 033704-1 от 03.06.2022 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»
	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
	Полис страхования ответственности оценщика № 2300SB40R5533, выдан САО «ВСК» 06.06.2023 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 08.06.2023 по 07.06.2024
	Стаж работы в оценочной деятельности: с 2018 года
	Место нахождения: 109147, г. Москва, Марксистская ул., д. 34, корп. 10, пом. I, эт. А1, комн. 10
	Номер контактного телефона: 8-495-107-91-80
	Адрес электронной почты: help@ocenka.mobi

## **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.

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

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

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

Заказчик предоставил копии документов и информацию, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Указанные документы приведены в разделе 10 настоящего Отчета. Оценщик проанализировал представленные документы/материалы и пришел к выводу, что состав и объем представленных Заказчиком документов, 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 от 19.10.2023 № КУВИ-001/2023-238447513;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 19.10.2023 № КУВИ-001/2023-238447512.

##### **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: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Шафеева, д. 34.

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

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

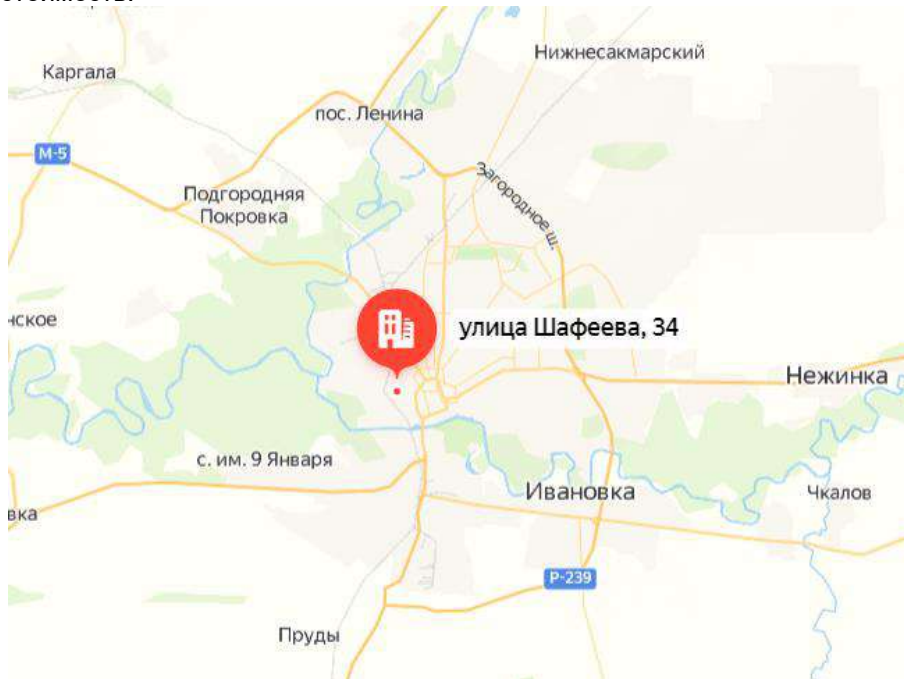


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

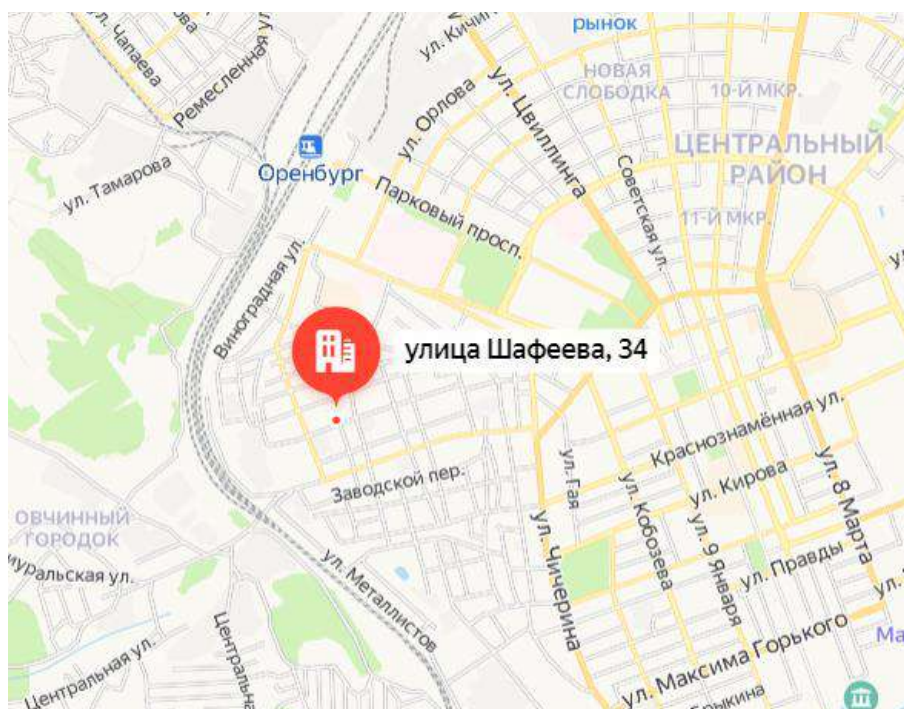


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

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

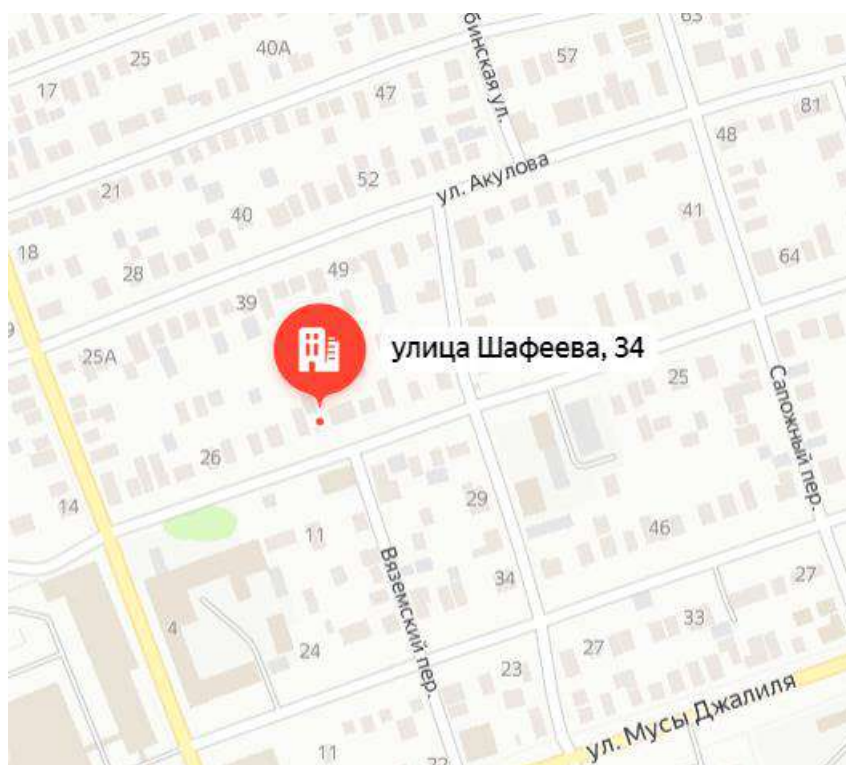


Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

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

Оренбургская область (Оренбуржье) — субъект Российской Федерации. Входит в Приволжский федеральный округ. Область была образована 7 декабря 1934 года путём выделения из Средневолжского края.

Административный центр — город Оренбург.

Численность населения области по данным Росстата составляет 1 841 377 чел. (2023). Плотность населения — 14,89 чел./км<sup>2</sup> (2023). Городское население — 60,21 % (2022).

Площадь Оренбургской области составляет 123 702 км<sup>2</sup>, по этому показателю она занимает 29-е место в России. Область расположена на стыке двух частей света — Европы и Азии. Территория области охватывает юго-восточную окраину Восточно-Европейской равнины, южную оконечность Урала и южное Зауралье. Протяжённость области с запада на восток составляет 760 км, с севера на юг — 445 км. Общая протяжённость границ составляет 3700 км. На западе Оренбургская область граничит с Самарской областью, на северо-западе — с Татарстаном, на севере — с Башкортостаном, на северо-востоке область граничит с Челябинской областью, а на востоке и юге — с Казахстаном. С Саратовской областью граничит в одной точке, которая расположена на государственной границе с Казахстаном — стык границ Оренбургской, Самарской и Саратовской областей.

Климат Оренбуржья характеризуется резко континентальностью, что объясняется значительной удалённостью области от океанов и морей. Показателем континентальности климата является большая амплитуда колебаний средних температур воздуха, которая в Оренбуржье достигает 34-38 градусов Цельсия. В связи с этим отмечается недостаточность атмосферных осадков, годовая сумма которых колеблется от 450 мм на северо-западе до 350 мм на юге и юго-востоке области. Около 60-70 % годового количества осадков приходится на тёплый период. Продолжительность залегания снегового покрова составляет от 135 дней на юге до 154 дней на севере области. Глубина промерзания почвы меняется от 170 см на северо-западе до 200 см на востоке.

Согласно Уставу Оренбургской области и Закону «Об административно-территориальном устройстве Оренбургской области», данный субъект РФ включает следующие административно-территориальные единицы:

- 35 районов
- 12 городов
- 1 закрытое административно-территориальное образование.

<sup>2</sup> Источники информации: [http://ru.wikipedia.org/wiki/ Оренбургская\\_область](http://ru.wikipedia.org/wiki/Оренбургская_область)



## Экономика

Ведущие отрасли — топливная промышленность, чёрная и цветная металлургия, химическая, нефтехимическая и пищевая отрасли.

Область занимает четвёртое место в списке нефтедобывающих регионов России. Около 0 % нефти добывается в Курманаевском, Первомайском, Сорочинском районах. В области открыто 192 месторождения нефти и газа. Сейсморазведкой подготовлено к глубокому поисковому бурению 165 структур с общими перспективными ресурсами нефти 222 млн тонн, свободного газа — 646 млрд м<sup>3</sup>, конденсата — 81 млн тонн. Выявлено 524 структуры, перспективные на нефть и газ. Оренбургское нефтегазоконденсатное месторождение не только по запасам газа, но и по разведанным запасам нефти относится к разряду уникальных и занимает видное место в Европейской части России.

Машиностроение является важной отраслью промышленности области. Развито сельскохозяйственное, транспортное машиностроение и станкостроение. Основной отраслью является тяжёлая промышленность. Доля продукции машиностроения в объёме промышленного производства составляет около 8,3%.

В области более 70 крупных машиностроительных предприятий, главными среди которых являются ОАО "МК ОРМЕТО-ЮУМЗ", Орский машиностроительный завод, Уралэлектро, ПО «Стрела», «Оренбургский радиатор», ОАО "Бугурусланский завод «Радиатор», Бузулуктяжмаш, Завод строительных машин и нестандартного оборудования.

Около 30% промышленной продукции области приходится на металлургию. Предприятия чёрной и цветной металлургии являются градообразующими. Сталь Орско-Халиловского металлургического комбината используется при строительстве газопроводов, мостов, электродвигателей и вагонов, сельскохозяйственных машин.

Главным предприятием чёрной металлургии является ОАО «Уральская Сталь», к числу крупных предприятий также относятся: ООО «Уральская металлоломная компания», ООО «Южноуральская горноперерабатывающая компания», ООО «Оренбургский вторчермет»

На долю предприятий цветной металлургии приходится около 8% объёмов промышленного производства области. В области 8 предприятий цветной промышленности: Южуралникель, Гайский горно-обогатительный комбинат, Медногорский медно-серный комбинат, Гайский завод по обработке цветных металлов, Южноуральский криолитовый завод, Ормет, Оренбургская горно-металлургическая компания и Буруктальский никелевый завод, Орский завод металлоконструкций.

Развиты животноводство и растениеводство. На территории области работают 7007 крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей. Активно развивается производство мяса уток и цыплят-корнишонов. Разводят пуховых коз и свиней.

Выращивают в основном зерновые культуры, а также подсолнечник и кормовые культуры; картофель и овощи.

Оренбургский комбинат пуховых платков.

Бальнеогрязевой курорт Гай.



*Рисунок 4. Расположение Оренбургской области на карте Российской Федерации*

## **Описание г. Оренбург Оренбургской области<sup>3</sup>**

Оренбург — административный центр Оренбургской области России и Оренбургского района, составляя вместе с 10 сельскими населёнными пунктами отдельное муниципальное образование город Оренбург со статусом городского округа. Один из крупнейших городов Южного Урала

Город расположен в Южном Предуралье, на реке Урал, близ впадения в неё реки Сакмары. Оренбург находится в 1475 км к юго-востоку от Москвы.

Климат Оренбурга умеренно континентальный, переходящий в резко континентальный.

Город Оренбург разделён на две территориальные единицы: округа: Северный и Южный. В их составе выделяются территориальные единицы округов: районы. Северный округ включает Промышленный и Дзержинский районы, а Южный — Ленинский и Центральный. Территориальные единицы города Оренбурга (округа и районы) не являются муниципальными образованиями.

Численность населения области по данным Росстата составляет 539 236 чел. (2023).

### **Экономика**

В промышленности Оренбурга ведущие места принадлежат газодобывающей и газоперерабатывающей отраслям, машиностроению и металлообработке. Развиты также предприятия химической отрасли, пищевой и лёгкой промышленности:

- ООО «Газпром добыча Оренбург»;
- ООО «Газпром переработка»:
  - Оренбургский газоперерабатывающий завод,
  - Оренбургский гелиевый завод;
- АО «Уралнефтегазпром»;
- ООО «Газпромнефть-Оренбург»;
- ПАО «Завод бурового оборудования»;
- Оренбургский локомотиворемонтный завод;
- АО "Завод ЖБИ «Степной»;
- АО «Оренбургнефть»;
- завод полимерных труб низкого давления;
- завод сухих строительных смесей;
- Оренбургский комбикормовый завод;
- АО «ПО „Стрела“»;
- ПАО «Ореншаль», производитель оренбургских пуховых платков (шалей) и других изделий;
- Филиал ПАО «Россети Волга» «Оренбургэнерго»;
- АО «Завод «Инвертор»;
- комбинат оренбургских пуховых платков;
- Оренбургский станкозавод;
- ОАО «Гидропресс»;
- ОФ АО «Южно-Уральская промышленная компания»;
- Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы;
- ОАО «Нефтемаслозавод»;
- ООО «Оренбург водоканал»;
- ООО «Оренбургский радиатор»;
- ООО «Джон Дир Русь», филиал в г. Оренбурге, производство сельскохозяйственной техники марки John Deere
- ООО «Технопром» ориентировано на выпуск продукции для предприятий нефтяной, газовой и химической промышленности, перевозчиков сжиженных углеводородов, нефти и нефтепродуктов, котельных, служб коммунального хозяйства;
- АО «Уралрентген».

Оренбург — крупный железнодорожный узел, где пересекаются линии, следующие на Самару, Орск, Уральск, Актобе, Уфу.

Железнодорожные станции, относящиеся к Оренбургскому узлу, входят в состав Южно-Уральской железной дороги.

В пойме реки Урал с 1953 года действует Оренбургская детская железная дорога, представляющая собой узкоколейную железную дорогу колеи 750 мм и длиной 6 км.

---

<sup>3</sup> Источники информации: [http:// ru.wikipedia.org/wiki/Оренбург](http://ru.wikipedia.org/wiki/Оренбург)

Вторая узкоколейная железная дорога находится в северной части города и принадлежит Оренбургскому шпалопропиточному заводу, её длина около 3 километров.

Через город проходит федеральная автодорога Р239 Казань — Оренбург — Акбулак — граница с Республикой Казахстан, имеется подход к Оренбургу федеральной автодороги М-5 «Урал».

Расположены два аэродрома: военный Оренбург-Южный и гражданский международный аэропорт «Оренбург-Центральный» имени Ю.А. Гагарина.



**Рисунок 5.** Расположение г. Оренбурга Оренбургской области

## **2.2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>4</sup>**

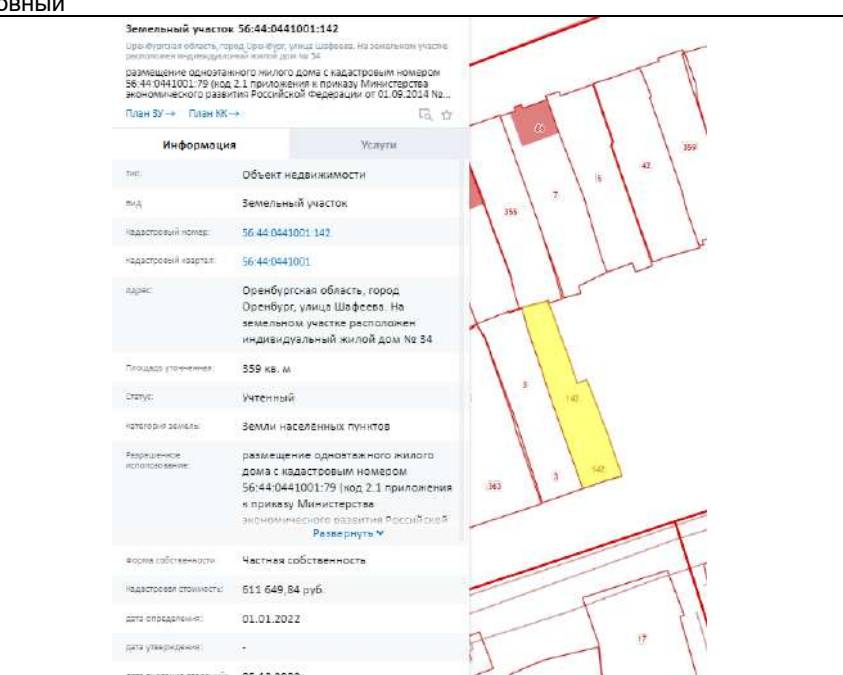
Объект оценки представляет собой:

- Земельный участок площадью 359 +/- 7 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение одноэтажного жилого дома с кадастровым номером 56:44:0441001:79 (код 2.1 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", группа 2 приложения № 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 №3698-п "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования "город Оренбург"), расположенный по адресу: Оренбургская область, город Оренбург, улица Шафеева. На земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 34, с кадастровым номером: 56:44:0441001:142;
- Жилой дом, назначение: жилое, площадь 87,3 кв. м, этажность: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Шафеева, д. 34, с кадастровым номером: 56:44:0441001:79.

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.

<sup>4</sup> Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета

Таблица 6. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 56:44:0441001:142

Наименование	Значение
Местоположение	Оренбургская область, город Оренбург, улица Шафеева. На земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 34
Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв.м	359 +/- 7
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	Собственность
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Субъект права	Леденева Анастасия Владимировна
Кадастровый номер	56:44:0441001:142
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Размещение одноэтажного жилого дома с кадастровым номером 56:44:0441001:79 (код 2.1 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", группа 2 приложения № 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 №3698-п "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования "город Оренбург"),
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение <sup>5</sup>
Наличие улучшений	Условно не застроен
Наличие лесных деревьев на участке	Отсутствуют
Рельеф участка	Ровный
Картографическое отображение	
Особые отметки	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.05.2022; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург» от 06.05.2019 № 356-П выдан: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.09.2023; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург» от 06.05.2019 № 356-П выдан: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного

<sup>5</sup> см. пункт 1.4.3 «Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки»

Наименование	Значение
	транспорта (Росавиация). Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики жилого дома с кадастровым (условным) номером 56:44:0441001:79

Наименование	Значение
Адрес	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Шафеева, д. 34
Тип здания	Жилой дом
Этажность	1, в том числе подземных 0
Общая площадь, кв.м	87,3
Кадастровый (или условный) номер	56:44:0441001:79
Права, учитываемые при оценке	Собственность
Субъект права	Леденева Анастасия Владимировна
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Физическое состояние здания	Удовлетворительное (нижняя граница диапазона*) <sup>6</sup>
Назначение	Жилое
Текущее использование	Жилой дом
Год завершения строительства	1963
Материал стен	Из мелких бетонных блоков
Наличие улучшений	Хоз.постройки на территории участка отсутствуют <sup>7</sup>
Удаленность от водных объектов	На незначительном удалении
Состояние отделки	Простая отделка <sup>6</sup>
Инженерные системы	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление газовое <sup>6</sup>

\* Часть помещений жилого дома требуют проведения ремонтных работ

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

Не выявлены.

### 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 и 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

<sup>6</sup> Источник информации: фотоматериалы, предоставленные Заказчиком

<sup>7</sup> см. пункт 1.4.3 «Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки»

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 359 +/- 7 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение одноэтажного жилого дома с кадастровым номером 56:44:0441001:79 (код 2.1 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", группа 2 приложения № 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 №3698-п "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования "город Оренбург"), расположенный по адресу: Оренбургская область, город Оренбург, улица Шафеева. На земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 34, с кадастровым номером: 56:44:0441001:142;

Жилой дом, назначение: жилое, площадь 87,3 кв. м, этажность: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Шафеева, д. 34, с кадастровым номером: 56:44:0441001:79.

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 объект подтверждено Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 19.10.2023 № КУВИ-001/2023-238447513 и Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 19.10.2023 № КУВИ-001/2023-238447512. На дату составления отчета собственником оцениваемого объекта является Леденева Анастасия Владимировна.

### 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 В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-АВГУСТ 2023<sup>8</sup>

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

Таблица 8. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации, в % к соответствующему периоду предыдущего года

	I полугодие 2023	В % к I полугодю 2022	Справочно I полугодие 2022 в % к I полугодю 2021
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	75391,5 <sup>1)</sup>	101,6	99,1
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11625,7	107,6	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы		104,7 <sup>2)</sup>	101,0

1) Первая оценка.  
2) Оценка.

	Август 2023	В % к		Январь-август 2023 в % к январю-августу 2022	Справочно		
		августу 2022	июлю 2023		август 2022 в % к		январь-август 2022 в % к январю-августу 2021
					августу 2021	июлю 2022	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		107,3	103,9	104,2	99,3	103,8	100,3
Индекс промышленного производства		105,4	102,0	103,0	100,7	101,6	101,9
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	946,1	93,2	115,6	97,6	115,4	120,1	109,2
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	10,2	112,3	129,2	100,7	107,9	113,2	133,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	462,8	100,4	102,8	98,4	96,3	101,9	99,5
в том числе железнодорожного транспорта	218,3	98,6	99,2	101,2	100,0	103,4	100,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4168,7	111,0	103,2	103,7	90,6	103,0	95,5
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1263,9	105,2	104,8	104,2	105,3	104,7	107,1
Индекс потребительских цен		105,2	100,3	105,3	114,3	99,5	114,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		110,6	104,4	96,7	103,7	98,9	117,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,3	79,4	99,7	81,9	85,1	98,5	78,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	72,8	97,4	76,6	67,3	97,8	43,1

<sup>8</sup> Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2023.pdf>

	Июль 2023	В % к		Январь-июль 2023 в % к январю-июлю 2022	Справочно		
		июлю 2022	июню 2023		июль 2022 в % к		январь-июль 2022 в % к январю-июлю 2021
					июлю 2021	июню 2022	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	71419	113,9	92,9	112,9	111,4	93,1	112,6
реальная		109,2	92,3	107,1	96,8	93,5	98,4

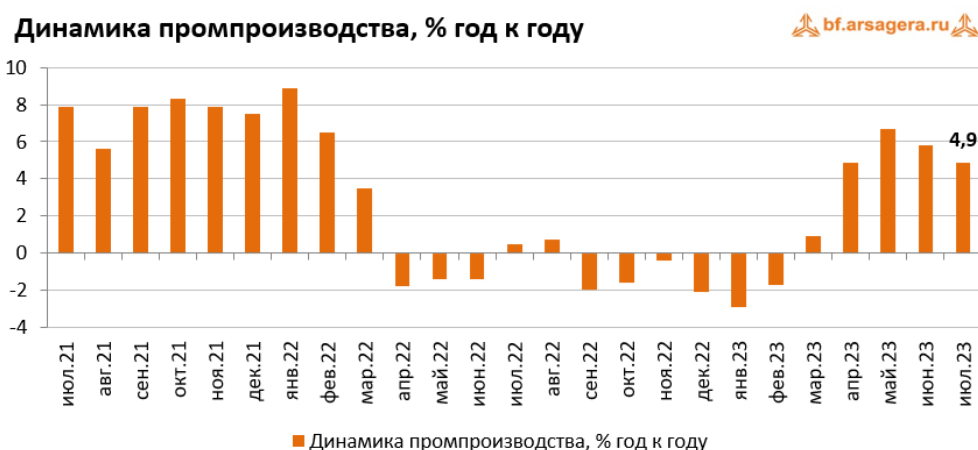
### 3.1.2. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ<sup>9</sup>

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

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в июле 2023 года в 5% после увеличения на 5,7% в июне и роста на 5,8% в мае. По итогам января-июля 2023 года, по оценке МЭР, ВВП страны увеличился на 2,1%.

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

По данным Росстата, в августе 2023 года рост промышленного производства продолжился на фоне низкой базы прошлого года, однако его темп замедлился до 4,9% к соответствующему периоду 2022 года после увеличения на 5,8% в июне. По итогам января-июля промышленное производство показывает рост на 2,6%. Отдельно отметим, что в отчетном периоде Росстат уточнил данные за 2022 год и с января по июнь 2023 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что снижение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» замедлилось до 1,5% после сокращения на 1,7% в июне. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост замедлился до 9,5% после 13,1% месяцем ранее. В то же время, в сегментах «Электроэнергия, газ и пар» и «Водоснабжение» рост выпуска ускорился с 1,8% и 3% в июне до 2,7% и 8% в июле соответственно.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Апрель'23	+2,8	+7,6	-0,7	-1,3
Май'23	+1,7	+11,9	-0,6	-6,4
Июнь'23	-2,0	+11,8	+2,2	+3,1
Июль'23	-1,5	+9,5	+2,7	+8,0
<b>Январь-июль'23</b>	<b>-1,3</b>	<b>+6,1</b>	<b>+0,2</b>	<b>-3,7</b>

<sup>9</sup> Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_avgust\\_2023/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_avgust_2023/)



Таким образом, замедление роста совокупного индекса промышленного производства в июле было обусловлено исключительно ухудшением динамики в сегменте **«Обрабатывающие производства»**, так как остальные сегменты показали улучшение своих показателей. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

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

 <b>Вид продукции</b>	<b>Январь-июль 2023</b>	<b>Июль 2023 / Июль 2022</b>	<b>Январь-июль 2023 / Январь-июль 2022</b>
Добыча угля, млн тонн	246,0	+3,3%	+1,5%
Природный газ, млрд м3	302,0	-6,7%	-14,2%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	18,7	-7,9%	-4,4%
Мясо скота, млн тонн	2,1	+2,1%	+4,6%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,0	-1,9%	+0,8%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,6	+38,2%	+9,2%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	121,0	+1,7%	+3,8%
Спецодежда прочая, млрд руб.	28,6	+40,4%	+56,4%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,0	-3,9%	-6,1%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	16,1	+0,7%	+0,7%
Цемент, млн тонн	35,7	+3,3%	+1,8%
Бетон товарный, млн м3	35,8	+11,7%	+13,1%
Прокат готовый, млн тонн	37,5	+11,2%	+2,3%
Трубы стальные, млн тонн	7,8	+4,1%	+3,5%
Автомобили легковые, тыс. штук	244,0	> в 2,1 раза	-18,6%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	87,4	+29,0%	+8,7%

В **добывающем сегменте** отметим умеренное увеличение добычи угля в июле на 3,3%, при этом рост с начала года ускорился с 1,1% до 1,5%. Объемы добычи **природного газа** в июле продолжили снижение, потеряв 6,7% (с начала года отмечается падение на 14,2%). Что касается **СПГ**, то спад его производства ускорился до 7,9% после сокращения на 6,7% месяцем ранее, а по итогам полугодия отмечается снижение его производства на 4,4%.

В продовольственном сегменте динамика выпуска мясной продукции оказалась разнонаправленной. Так, производство мяса скота в июле увеличилось на 2,1%, при этом с начала года выпуск вырос на 4,6%. Производство мяса птицы, напротив, сократилось на 1,9%, а по итогам января-июля выпуск увеличился на 0,8%. Производство рыбной продукции в июле перешло к росту, причем выросло на значительные 38,2%, при этом по итогам семи месяцев темпы роста производства ускорились до 9,2% после 3,6% по итогам I полугодия. В легкой промышленности продолжают замедляться темпы роста производства спецодежды, в июле выпуск вырос на 40,4% (в июне рост составлял 46,8%), при этом темпы увеличения производства трикотажных и вязаных изделий не такие значительные (в июле рост на умеренные 1,7%, по итогам января-июля – всего на 3,8%).

Динамика производства **стройматериалов** в июле оказалась разнонаправленной (наибольшие темпы роста – у **бетона** (+11,7%), при этом в минусе из этой группы товаров – по-прежнему **кирпичи** (-3,9%). В тяжелой промышленности динамика выпуска по основным товарным позициям в целом была положительной. Так, производство **готового проката** увеличилось на 11,2% после роста на 15,9% в июне (по итогам января-июля рост выпуска составляет 2,3%), в то время как выпуск **стальных труб** в июле вырос на 4,1% (с начала года производство выросло на 3,5%). Что же касается выпуска автомобилей, то в июле сохранились значительные темпы роста производства, в особенности – по легковым транспортным средствам. Так, можно отметить рост производства **легковых авто** в 2,1 раза, при этом падение с начала года замедлилось до 18,6% после 29,9% месяцем ранее). Вероятно, продолжает сказываться выход на рынок китайских производителей, которые проводят сборку в России. Что же касается выпуска **грузовых авто**, то в июле он вырос на 29% после увеличения на 37,8% месяцем ранее, а рост с начала года ускорился до 8,7% после увеличения на 5,8% за январь-июнь.

Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I полугодия 2023 года в конце августа. Этот показатель составил 14,80 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2022 года сопоставимый круг предприятий заработал 16,71 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 11,4%.

Показатель	bf.arsagera.ru		Справочно:	
			ИП 2023 г.	ИП 2022 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.			+ 14 802,8	+ 16 714,0
Доля убыточных предприятий			28,9%	29,9%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,0 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 28,9%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	bf.arsagera.ru	
	Сальдированный результат в ИП 2023 г., млрд руб.	ИП 2023 г. / ИП 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+287,5	-37,6%
Добыча полезных ископаемых	+2 769,7	-17,6%
Обрабатывающие производства	+4 632,9	-28,5%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+1 055,5	+84,4%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+941,7	+81,6%
Водоснабжение	+42,3	+37,0%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 513,1	-51,0%
Строительство	+362,4	+74,1%
Транспортировка и хранение	+834,3	-8,5%
в т. ч. ж/д транспорт:		
пассажирские перевозки	+9,7	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-6,0	-
Информация и связь	+492,5	> в 3,7 раза
Гостиницы и предприятия общественного питания	+30,6	-25,4%

С начала 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности, как и ранее, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность** (зафиксирован убыток в 6 млрд руб.). Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется **Информация и связь**, нарастившая свой финансовый результат в 3,7 раза, **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** (+84,4%) а также **Строительство** (+74,1%). Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение показателя в относительном выражении произошло в **Оптовой и розничной торговле** (-51,0%). Кроме того, обращают на себя внимание сегменты **Добыча полезных ископаемых**, **Обрабатывающие производства** и **Сельское хозяйство**, показавшие снижение на величину от 20% до 40%. Вероятно, негативными факторами здесь выступают снижение цен на товары российского экспорта и сокращение объемов добычи.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что прибыль сегмента в июле 2023 года составила 327 млрд руб., что на 4% выше 314 млрд руб. по итогам июня. По пояснениям Банка России, прибыль поддержали доходы от валютной переоценки на фоне ослабления рубля, как и месяцем ранее. С начала 2023 года сектор заработал 2 трлн руб. по сравнению с убытком в 1,3 трлн руб. за аналогичный период 2022 года.

**Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам**



Банк России в обзоре ключевых тенденций июля 2023 года отмечает, что компании продолжают предъявлять повышенный спрос на кредиты. Так, за месяц **корпоративное кредитование** выросло на 2,1% (+1,4 трлн руб.), что значительно выше среднего месячного темпа первого полугодия (+1,1%). По данным ЦБ, в основном были прокредитованы компании из горно-металлургической, транспортной, химической, нефтегазовой, сельскохозяйственной и финансовой отраслей, а также компании, занимающиеся коммерческой недвижимостью и строительством жилья. Что касается **ипотечных кредитов**, то темпы роста ипотеки в июле сохранились на высоком июньском уровне в 2,5%. Объем портфеля при этом достиг 15,9 трлн руб. В то же время доля проблемных ипотечных кредитов остается на исторически низком уровне в 0,6%. Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что в июле оно ускорилося, увеличившись на 2% после роста на 1,6% в июне, согласно комментариям ЦБ, на фоне высокой потребительской активности и возросшего аппетита банков. Отдельно стоит отметить, что с начала июля Банк России ужесточил так называемые макропруденциальные лимиты (требования к показателям долговой нагрузки заемщиков), а с начала сентября повышаются надбавки к коэффициентам риска по потребительским кредитам с высокими значениями долговой нагрузки. Данные меры вкпе с ростом кредитных ставок после увеличения ключевой ставки должны привести к некоторому охлаждению рынка потребительского кредитования.

Отметим также, что в июне **средства на счетах юридических лиц** после оттока в июне на 500 млрд руб. (-1,0%) выросли в июле на 349 млрд руб. (+0,7%), несмотря на значительный объем выплаченных налогов. Что же касается **средств населения**, то в июле они продолжили расти, но темп их роста замедлился до 1,1% после роста на 2,1% месяцем ранее. На конец июля их размер составил 39,9 трлн руб. Увеличение объема средств населения на банковских счетах может в дальнейшем способствовать ускорению потребительской активности.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в августе 2023 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0,01%-0,10%. За весь август рост цен составил 0,28% (в августе прошлого года наблюдалась дефляция на 0,52%). По итогам восьми месяцев 2023 года потребительские цены выросли на 3,70% (за январь-август 2022 года рост цен составлял 10,40%). При этом в годовом выражении по состоянию на конец августа инфляция ускорилась до 5,15% по сравнению со значением в 4,30%, которое наблюдалось месяцем ранее.

#### Динамика инфляции по месяцам в 2022-2023 гг.



Месяц	2022	2023
Май	0,12%	0,31%
Июнь	-0,35%	0,37%
Июль	-0,39%	0,63%
Август	-0,52%	0,28%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на рост средней цены на нефть по итогам августа 2023 года (чуть более 7%, с 80 долл. за баррель до 86 долл.), курс рубля за это время продолжил ослабевать, а среднее значение курса доллара выросло до 95,3 руб. после 90,5 руб. месяцем ранее. При этом на конец августа его значение составило 95,9 руб. после 91 руб. месяцем ранее. Банк России, в свою очередь, продолжал делать заявления о том, что в настоящее время на курс рубля существенно влияет динамика импорта, спрос на который поддерживается расширением кредитования и внутреннего спроса.

#### Динамика официального курса доллара США в 2023 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май'23	80,5	80,7	79,2
Июнь'23	80,7	87,0	83,3
Июль'23	87,0	91,0	90,5
Август'23	91,0	95,9	95,3

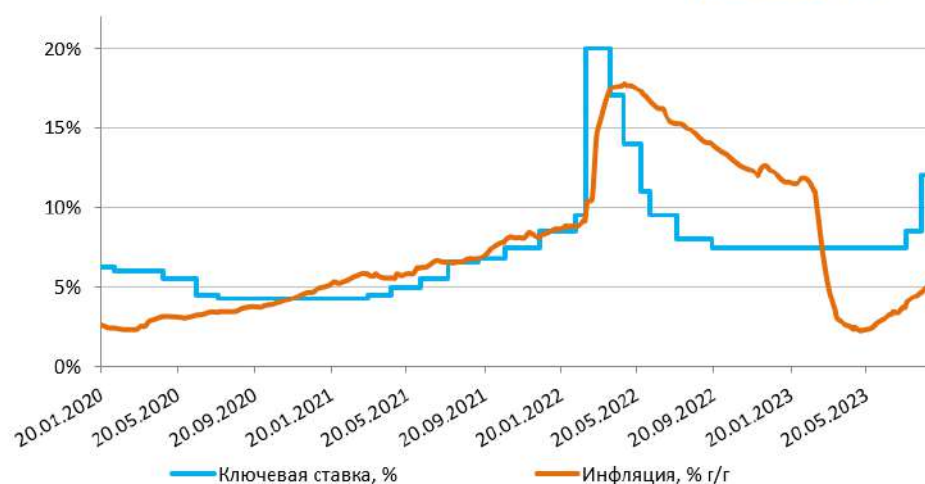
Интересно заметить, что 14 августа ЦБ заявлял о том, что не видит рисков для финансовой стабильности со стороны ослабления курса рубля, а уже на следующий день, когда курс доллара пробил отметку в 101 руб., принял решение о созыве внеочередного заседания Совета директоров, по итогам которого ключевая ставка была повышена сразу на 350 базисных пунктов до 12% годовых.

Регулятор пояснил, что это решение принято с целью ограничения рисков для ценовой стабильности. При этом руководство ЦБ через некоторое время после заседания делало заявления о том, что снижение ключевой ставки на ближайших заседаниях маловероятно, а начать снижение ставки Банк России сможет только тогда, когда увидит устойчивое замедление инфляции. В числе факторов, способствующих ускорению инфляции, были названы высокие темпы роста кредитования, бюджетный импульс, а также инфляционные ожидания и ослабление рубля. Кроме того, было заявлено, что на данный момент нет планов о введении правила о возврате обязательной продажи валютной выручки для экспортеров, так как это не даст того эффекта, который от него ждут.

Вместе с решением по ключевой ставке ЦБ заявил, что с 10 августа и до конца 2023 года не будет осуществлять покупку валюты на внутреннем рынке в рамках так называемого «зеркалирования» регулярных операций Минфина, связанных с реализацией бюджетного правила. Это решение принято в целях снижения волатильности финансовых рынков. Напомним, что в рамках бюджетного правила, при превышении нефтегазовых доходов их расчетного базового объема, ЦБ, как агент Минфина, выходит на рынок и покупает иностранную валюту на величину этого превышения. Отложенные покупки валюты могут быть осуществлены в течение 2024 года и последующих лет.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %

bf.arsagera.ru



В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В первой декаде августа Банк России опубликовал оценку платежного баланса страны по итогам января-июля 2023 года.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	bf.arsagera.ru		
	Январь-июль 2023 г.	Справочно: Январь-июль 2022 г.	Изменение
Счет текущих операций	25,2	165,4	< в 6,6 раз
Торговый баланс	64,4	204,0	< в 3,2 раза
Баланс услуг	-20,4	-8,9	> в 2,3 раза
Баланс первичных и вторичных доходов	-18,8	-29,7	-36,7%
	<b>1.09.22</b>	<b>1.09.23</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	565,660	581,659	+2,8%

Исходя из этих данных, положительное **сальдо счета текущих операций** упало по сравнению с соответствующим периодом 2022 года в 6,6 раз, с \$165,4 млрд до \$25,2 млрд. Определяющую роль в его динамике сыграло падение положительного сальдо торгового баланса (в 3,2 раза, с \$204 млрд до \$64,4 млрд). При этом отрицательное сальдо баланса **внешней торговли услугами** выросло более чем в 2 раза на фоне оживления туристического потока из России за рубеж.

Что касается статьи **«Баланс первичных и вторичных доходов»**, то дефицит по ней сократился более чем на треть до \$18,8 млрд в основном вследствие уменьшения объема объявленных и начисленных российскими компаниями дивидендов в пользу нерезидентов. На фоне

такой динамики ключевых агрегатов платежного баланса страны, интересным будет отметить, что объем **золотовалютных резервов** на годовом окне увеличился на 2,3%, и по состоянию на 1 августа составил \$589,7 млрд.

#### **Выводы:**

- ВВП в июле вырос на 5% после повышения на 5,3% месяцем ранее. По итогам января-июля 2023 года ведомство оценило увеличение ВВП страны в 2,1% к соответствующему периоду годом ранее;
- Промпроизводство в июле 2023 года в годовом выражении выросло на 4,9% после увеличения на 5,8% месяцем ранее. За январь-июль промпроизводство увеличилось на 2,6%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам I полугодия 2023 года составил 14,8 трлн руб., снизившись на 11,4% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- Прибыль банковского сектора в июле 2023 года составила 327 млрд руб., а по итогам семи месяцев кредитные организации заработали 2 трлн руб. по сравнению с убытком в 1,3 трлн руб. за аналогичный период предыдущего года;
- На потребительском рынке в августе 2023 года цены выросли на 0,28% после увеличения цен на 0,63% в июле, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 сентября инфляция ускорилась до 5,15% после 4,30% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в августе 2023 года выросло до 95,3 руб. после 90,5 руб. месяцем ранее. При этом на конец августа курс доллара составил 95,9 руб.;
- Ключевая ставка по итогам внеочередного заседания Совета директоров Банка России 15 августа была повышена сразу на 350 б.п. до 12% годовых;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-июля 2023 года упало в 6,6 раза по отношению к аналогичному периоду предыдущего года до \$25,2 млрд;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 сентября 2023 года на годовом окне увеличился на 2,8% и составил \$581,7 млрд.

Таблица 9. 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

### **3.1.3. Ключевые события 2023 года в области недвижимости<sup>10</sup>**

#### **Голосование в СНТ**

С 1 января 2023 года вступил в силу федеральный закон, согласно которому члены садового некоммерческого товарищества получают возможность проводить заочное голосование с использованием портала госуслуг.

Изменения позволят упростить и унифицировать порядок принятия решений общим собранием членов садового товарищества.

#### **Договор аренды**

С 1 января также вступил в силу закон, согласно которому снизилась пошлина за регистрацию изменений в договоре аренды жилья. За регистрацию этих изменений физическим лицам нужно заплатить 350 руб., а юридическим — 1 тыс. руб. Раньше сумма пошлины была выше: 2 тыс. руб. для обычных граждан и 22 тыс. руб. для организаций».

#### **Выписки из ЕГРН**

С 1 марта 2023 года заработает закон, согласно которому Росреестр перестанет публиковать сведения о собственниках в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), если ее заказывали третьи лица. «Выписку с указанием собственника, в пользу которого установлены обременения, третьи лица смогут получить только через нотариуса на основании заявления, от самого собственника, непосредственно из Росреестра путем подачи заявления по нотариальной доверенности от правообладателя или без нотариальной доверенности, если отметка о возможности предоставления персональных данных третьим лицам была предварительно внесена самим собственником».

Госдума засекретила данные ЕГРН. Что это значит.

Ограничения не затронут нотариусов, кадастровых инженеров, супругов правообладателей, арендаторов в отношении арендодателей и наоборот — все они смогут получать выписки без каких-

<sup>10</sup> Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/63a937899a79472b5e9ea9ff>

либо ограничений, отметил юрист. Нововведения приведут к усложнению оборота недвижимости, увеличению временных и материальных затрат потенциальных участников сделки, считает партнер юридической фирмы. По его мнению, выгоду от внесенных изменений, несомненно, извлекут нотариусы, которые будут получать вознаграждение за предоставление сведений по заявлению заинтересованных лиц.

#### **Сведения об изъятых участках**

С 1 января вступил в силу закон, позволяющий вносить в реестр недвижимости отметки о споре об изъятии сельскохозяйственного участка. Нововведение позволит потенциальным приобретателям таких земель заблаговременно узнать о соответствующих рисках, утверждают юристы.

Ранее действующее регулирование не позволяло внести в реестр недвижимости отметку о наличии судебного спора в отношении участка сельскохозяйственного назначения, в отношении которого ведется судебный спор о его изъятии в связи с нецелевым или ненадлежащим использованием. Нововведение устраняет этот недочет. Кроме того, законом допускается возможность подачи собственником заявления о невозможности совершения регистрационных действий без его личного участия при помощи портала госуслуг. Ранее действующее регулирование допускало лишь очное обращение в регистрирующий орган».

#### **Выдача земель**

С 1 января 2023 года также вступил в силу закон, благодаря которому граждане или крестьянские (фермерские) хозяйства смогут без торгов получить в аренду на срок до пяти лет земельные участки сельскохозяйственного назначения государственной или муниципальной собственности для ведения своей деятельности. Однако такие земли можно получить при соблюдении условий:

- не допускаются изменение целевого назначения земельного участка и его передача третьему лицу;
- запрещается передавать земельный участок в субаренду, в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

#### **Информация о прописанных**

С 1 января 2023 года собственники жилых помещений могут получать данные о прописанных в них третьих лицах, в том числе иностранных гражданах, без их согласия. Объем предоставляемых данных будет включать сведения, позволяющие идентифицировать данных лиц, — Ф. И. О., дату и место рождения, дату регистрации по месту жительства (месту пребывания), а в отношении иностранных граждан — также информацию о гражданстве, дате и сроках регистрации по месту жительства и постановки на учет по месту пребывания. Порядок предоставления соответствующих сведений будет установлен МВД России.

Согласно действующему законодательству, территориальные органы внутренних дел предоставляют адресно-справочную информацию физическим и юридическим лицам по их запросам только при наличии согласия лица, в отношении которого такая информация запрашивается, уточнил юрист.

Собственнику при реализации права на предоставление во владение или в пользование принадлежащего ему жилья другим лицам крайне необходимо наличие официальной информации о количестве лиц, зарегистрированных по месту жительства (пребывания) в его жилом помещении, а также сведений, позволяющих идентифицировать данных лиц. Кроме того, при наследовании жилого помещения новый собственник зачастую не обладает объективной картиной о зарегистрированных в жилом помещении гражданах, имеющих право им пользоваться, и несет существенные риски, совершая юридически значимые действия в отношении своего имущества. Нововведение поможет устранить эту проблему.

#### **Подписи и документы**

С 1 января вступил в силу закон, согласно которому без усиленной квалифицированной электронной подписи можно подать следующие заявления:

- о государственном кадастровом учете в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости;
- о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности на созданный или реконструированный объект индивидуального жилищного строительства, садовый дом;
- о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в отношении земельного участка или земельных участков, образуемых путем перераспределения земель, а также в случае образования двух и более объектов путем раздела или объединения земельных участков;
- о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

Согласно ранее действующему законодательству, все эти заявления можно было подать в электронном виде только при заверении усиленной квалифицированной электронной подписью.

### **Определение помещений**

С 1 января 2023 года также вступил в силу закон, согласно которому законодательно будут закреплены назначения зданий: «нежилое», «многоквартирный дом», «жилой дом», «садовый дом», «гараж». При этом, по его словам, назначение «жилое строение» из законодательства в новом году исключается.

Также закреплено следующее определение понятия «помещение»: помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях.

### **Сокращение данных в выписках ЕГРН**

Также с 1 марта 2023 года заработает нововведение, согласно которому выписка из ЕГРН, запрашиваемая на едином портале об основных характеристиках и зарегистрированных правах в форме электронного документа, может не включать в себя графическую часть (план, чертеж, схему) по желанию заявителя. Это будет возможно сделать путем проставления соответствующей отметки в графе «без графической части (не включать план, чертеж, схему)» запроса.

### **Описание границ**

С 1 марта 2023 года вступает в силу приказ Росреестра, уточняющий новые формы графического и текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, требования к точности определения координат характерных точек их границ:

- из графического описания исключен раздел «План границ объекта»;
- уточнено, что в разделе «Сведения о местоположении границ объекта» указывается система координат, используемая для ведения ЕГРН;
- форма текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон заполняется при необходимости;
- в графе «Описание прохождения границы» в виде связного текста приводится описание прохождения границы объекта, расположенной между двумя точками, если такие части границ совпадают с местоположением внешних границ природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения, в том числе линейных объектов. В случае если границы объекта не совпадают с указанными объектами, данная форма заполнения не подлежит.

### **Сокращение числа документов из ЕГРН**

1 января 2023 года также заработал закон, согласно которому россияне могут оплачивать предоставление сведений из ЕГРН в многофункциональных центрах одним платежным документом.

До этого предоставление сведений из ЕГРН при обращении в МФЦ возможно было только двумя квитанциями. С нового года граждане смогут оплачивать данную госуслугу одним платежным документом. Такое нововведение сделает процедуру получения выписок еще более удобной и сэкономит время граждан.

### **Индексация маткапитала**

Программу материнского капитала в России продлили до 2026 года. В 2023 году его сумма увеличилась на 12,4%. В результате на первого ребенка сумма выплаты составляет почти 590 тыс. руб., а на второго — около 780 тыс. руб. Одним из самых популярных способов использования этой формы господдержки по-прежнему остается улучшение жилищных условий и оплата ипотеки.

### 3.1.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-АВГУСТЕ 2023.<sup>11</sup>

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

	Август 2023	В % к		Январь-август 2023	В % к январю-августу 2022	Справочно: январь-август 2022 в % к январю-августу 2021
		августу 2022	июлю 2023			
Индекс промышленного производства		99,9	99,1		105,1	95,1
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	16465,1	77,4	в 3,9р.	32609,1	92,0	131,7
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", млн руб.	13633,4	134,5	105,3	63191,0	118,1	96,5
Грузооборот автомобильного транспорта <sup>1)</sup> , млн т·км	103,6	99,6	105,4	698,1	77,1	109,5
Оборот розничной торговли, млн рублей	40732,5	110,3	102,7	298959,3	107,5	94,0
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования <sup>2)</sup> , тыс.м <sup>2</sup> общей площади	140,3	161,8	167,3	665,9	113,4	126,5
Индекс потребительских цен		104,3	100,2		103,2 <sup>3)</sup>	110,8 <sup>3)</sup>
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		106,2	108,8		109,6 <sup>3)</sup>	103,5 <sup>3)</sup>
Численность зарегистрированных безработных, тыс.чел.	6,5 <sup>5)</sup>	68,9 <sup>5)</sup>	96,0 <sup>5)</sup>	7,7 <sup>6)</sup>	72,1	48,3

<sup>1)</sup> По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства.  
<sup>2)</sup> С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.  
<sup>3)</sup> Конец периода к декабрю предыдущего года.  
<sup>4)</sup> На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.  
<sup>5)</sup> На конец периода.  
<sup>6)</sup> В среднем за период.

	Июль 2023	В % к		Январь-июль 2023	В % к январю-июлю 2022	Справочно: январь-июль 2022 в % к январю-июлю 2021
		июлю 2022	июню 2023			
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:						
номинальная, руб.	50818,0	114,6	91,4	50785,7	121,7	121,7 111,9
реальная		110,5	90,7		116,7	96,9

#### 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.**

<sup>11</sup> Источник информации:

[https://56.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%97%D0%B0%20%D0%B0%D0%B2%D0%B3%D1%83%D1%81%D1%82\\_2023.pdf](https://56.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%97%D0%B0%20%D0%B0%D0%B2%D0%B3%D1%83%D1%81%D1%82_2023.pdf)



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

#### **3. Коммерческая недвижимость:**

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

#### 4. Недвижимость социально-культурного назначения:

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

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

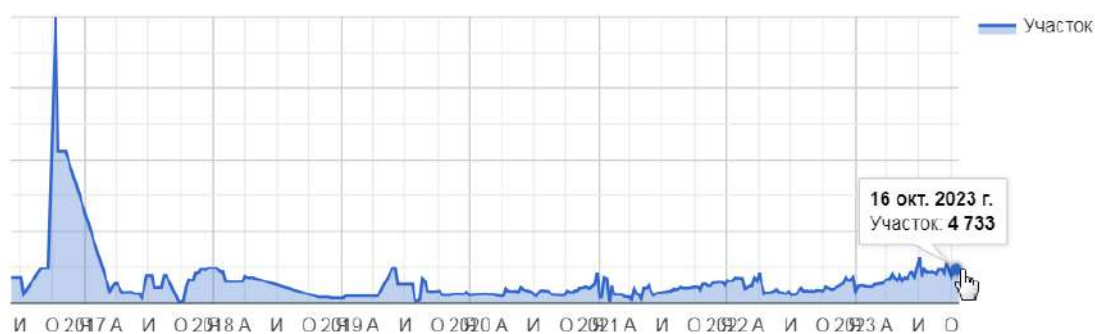
### 3.3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

#### 3.3.1. ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОРЕНБУРГ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ<sup>12</sup>

##### Средняя стоимость квадратного метра (г Оренбург )

Объект	Стоимость (м2)
Участок	4 733

##### Динамика цен (г Оренбург )



##### Средняя стоимость квадратного метра (г Оренбург )

Объект	Стоимость (м2)
Дом	41 037
Часть дома	80 595
Таунхаус	68 639

<sup>12</sup> Источник: <https://56.ims.ru/PriceMap?KladerId=&Name=>

## Динамика цен (г Оренбург )



### 3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений жилой недвижимости в г. Оренбург Оренбургской области, 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. 116 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	Оренбургская область, г. Оренбург, Сапожный пер.	57,8	3 799 999	65 744	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_1_sot._3507669768">https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_1_sot._3507669768</a>
2	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Шафеева, 86А	75	4 499 000	59 987	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_75_m_na_uchastke_3_sot._3778136904">https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_75_m_na_uchastke_3_sot._3778136904</a>
3	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Советская, 78	74,5	4 100 000	55 034	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_745_m_na_uchastke_3_sot._2958118087">https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_745_m_na_uchastke_3_sot._2958118087</a>
4	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Любовская, 15	85,3	6 499 000	76 190	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_853_m_na_uchastke_3_sot._3642483147">https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_853_m_na_uchastke_3_sot._3642483147</a>
5	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Мичурина	115	6 199 999	53 913	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_115_m_na_uchastke_25_sot._3515585495">https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_115_m_na_uchastke_25_sot._3515585495</a>
6	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Мичурина, 66	68	4 350 000	63 971	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_68_m_na_uchastke_25_sot._3167295027">https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_68_m_na_uchastke_25_sot._3167295027</a>
7	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Абдрашитова, 79	120	8 950 000	74 583	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_25_sot._3406891892">https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_25_sot._3406891892</a>
8	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Фрунзе, 81/2	103,2	6300000	61047	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_1032_m_na_uchastke_23_sot._3">https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_1032_m_na_uchastke_23_sot._3</a>

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена за кв. м, руб.	Источник информации
					333885677
9	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Чичерина, 61	56	2 600 000	46 429	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_56_m_na_uchastke_2_sot._3493718341">https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_56_m_na_uchastke_2_sot._3493718341</a>

Таблица 12. Анализ рынка продажи земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
1	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Мичурина, 125/1	212	1 699 999	8 019	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._izhs_3586221014">https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._izhs_3586221014</a>
2	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Зиминская, 30	817	8 000 000	9 792	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_82_sot._izhs_3136253793">https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_82_sot._izhs_3136253793</a>
3	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Пикетная, 30	448	5 200 000	11 607	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_2884657314">https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_2884657314</a>
4	Оренбургская область, г. Оренбург, мкр. Форштадт, ул. Красная	415	4 550 000	10 964	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_3268054103">https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_3268054103</a>
5	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Пролетарская, 101	740	4 750 000	6 419	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_74sot._izhs_3321106876">https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_74sot._izhs_3321106876</a>
6	Оренбургская область, г. Оренбург, пос. Ростоши, ул. Раздольная, 60	924	8 300 000	8 983	<a href="https://orenburg.domclick.ru/card/sale_lot_1750221443">https://orenburg.domclick.ru/card/sale_lot_1750221443</a>
7	Оренбургская область, г. Оренбург, пос. Ростоши, ул. Самарская	450	4 950 000	11 000	<a href="https://orenburg.domclick.ru/card/sale_lot_1908945906">https://orenburg.domclick.ru/card/sale_lot_1908945906</a>
8	Оренбургская область, г. Оренбург, пос. Ростоши, ул. Ветеранов, 5А	430	4 500 000	10 465	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot._izhs_3336219089">https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot._izhs_3336219089</a>

### Выводы

Оценщиком были найдены предложения по продаже объектов жилой недвижимости, расположенных в г. Оренбург Оренбургской области и 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
56 - 120	46 429	76 190	61 878

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
212 - 924	6 419	11 607	9 656

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 3 до 8 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 5 месяцев.

### **3.5. 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, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

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

### **3.6. ИНВЕСТИЦИИ В РОССИИ В 2023 ГОДУ<sup>13</sup>**

44% общего объема инвестиционных сделок в 2023 году сформированы выходом зарубежных игроков из российских активов.

Совокупный объем инвестиционных сделок с недвижимостью России с января по май 2023 года составил 274 млрд руб., что на 76% превышает результат за аналогичный период предыдущего года. Такие данные содержатся в исследовании IBC Real Estate.

По данным аналитиков, 44% вложений от общего объема инвестиционных сделок сформированы выходом зарубежных компаний из российских активов. Объем таких транзакций за пять неполных месяцев уже превысил итоговое значение всего 2022 года (108 млрд руб.) и составил 119 млрд руб.

Изменение геополитической ситуации в начале 2022 года привело к резкому увеличению инвестиционных вложений, которое сохраняется и сейчас, отметил член совета директоров, руководитель департамента рынков капитала и инвестиций IBC Real Estate. «Введенные антироссийские санкции вынуждают иностранных собственников выходить из российских активов, несмотря на значительные ограничения, установленные Минфином: требование о прохождении специальной правительственной комиссии, продаже активов с существенным дисконтом, уплату взноса в федеральный бюджет», — добавил он.

<sup>13</sup> Источник: <https://realty.rbc.ru/news/646dd5bb9a794734bd95c376>

**Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.**

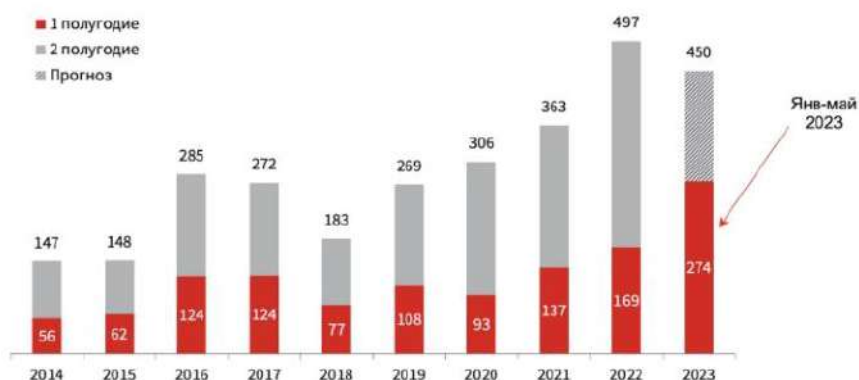


Рисунок 6. Фото: IBC Real Estate

### Сегменты-лидеры

По данным IBC Real Estate, лидером по инвестициям в недвижимость остается жилой сегмент, к которому аналитики также относят участки под строительство жилья. На него по итогам пяти месяцев 2023 года пришлось треть инвестиций. Относительно прошлого года доля жилой недвижимости в общей структуре инвестиций заметно снизилась — на 11 п.п.

Среди коммерческой недвижимости первенство в 2023 году у торгового сегмента. На него пришлось 30% от общего объема сделок. «В абсолютных значениях вложения в торговую недвижимость составили 83,6 млрд руб., что в 1,8 раза превысило показатель предыдущего года в целом», — подсчитали в компании. В 2022 году первое место было у офисной недвижимости.

Знаковой сделкой 2023 года стала продажа ТРЦ «Метрополис» — одна из крупнейших с 2000 года транзакций на рынке торговых центров, отметили аналитики. Новым владельцем объекта стал фонд из Армении Valchug Capital, права собственности к которому перешли от американской компании Hines. Второе и третье места по стоимости активов также заняли сделки с участием иностранных продавцов: продажа семи ТРЦ Park House от Atrium European Real Estate компании «Рамо-М» и продажа ТРЦ «Невский центр» от PPF Real Estate — компании ООО «Стокманн СПб центр».

Высокий интерес российских инвесторов наблюдался также и в сегменте гостиничной недвижимости, на долю которой пришлось 16% вложений. В денежном эквиваленте объем продаж в такие объекты с января по май вырос в 2,4 раза по сравнению с годовым значением 2022 года и составил 42 млрд руб. Ключевыми сделками стали продажа курорта «Архыз», а также портфеля из десяти отелей в четырех городах России от Wenaas Group компании АФК «Система», отметили в IBC Real Estate.

На долю Москвы пришлось только 4% вложений в гостиничную недвижимость, а основной объем инвестиций был направлен на объекты, расположенные в Санкт-Петербурге (34%) и других региональных городах (62%), добавили там.

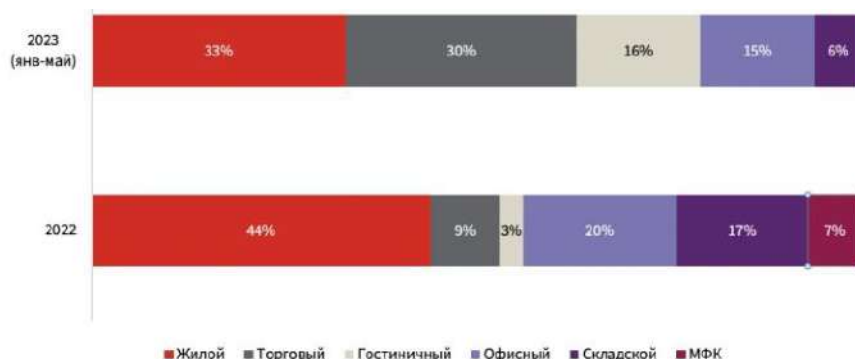


Рисунок 7. Структура инвестиций по секторам недвижимости

### Прогноз: активность снизится в 2024 году

Аналитики IBC Real Estate прогнозируют, что инвестиционный интерес в 2023 году сохранится на достаточно высоком уровне, в результате итоговый объем инвестиций в недвижимость России может превысить 450–480 млрд руб. Это ниже предыдущего, рекордного за всю историю статистики

показателя — по итогам 2022 года он составил 494 млрд руб.

«Мы ожидаем, что активность со стороны российских покупателей к приобретению качественных объектов, предлагаемых иностранными держателями с существенным дисконтом, сохранится на протяжении всего 2023 года, однако в 2024-м количество подобных сделок начнет сокращаться», — добавил член совета директоров, руководитель департамента рынков капитала и инвестиций IBC Real Estate.

Ранее была названа сумма недвижимых активов, которые продают зарубежные компании. По данным аналитиков CORE.XP, совокупный портфель объектов коммерческой недвижимости, которые продают иностранные собственники (преимущественно из Европы и США) в России, составляет около 800 млрд руб. Эксперты прогнозировали, что значительная часть этого портфеля может быть реализована в 2023 году.

### **3.7. 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.;

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

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

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

- «Справочник оценщика недвижимости – 2022, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.;

- данные аналитического портала «СтатРиэлт», по состоянию на 01.10.2023 г.

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

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

На разброс цен земельных участков обычно влияют следующие факторы:

- Наличие/отсутствие улучшений;
- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Скидка на торг;
- Категория земли / разрешенное использование.
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Удаленность от водных и лесных объектов;
- Площадь объекта;
- Снос ветхих зданий, строений и сооружений
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

### **Наличие/отсутствие улучшений**

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

Если улучшение находится в хорошем физическом состоянии и отвечает всем принципам наиболее эффективного использования пригодного 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**

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

Таблица 15. Корректировка на имущественные права

под жилую застройку (ИЖС)		Объект-аналог		
		Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности
Объект оценки	Собственность	1,00	1,14	1,30
	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	1,00	1,14
	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,88	1,00

### **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 – 2022, Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А., скидка на торг для земельных участков под ИЖС находится в диапазоне 12,3-15,0%, среднее значение составляет 13,7%.

Таблица 16. Корректировка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Земельные участки под ИЖС	13,7%	12,3% - 15,0%

### **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».

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

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 жилую застройку (ЛПХ)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	с/х назначения	
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	2,01	3,52	3,73		
	под индустриальную застройку	0,50	1,00	1,75	1,85	2,10	2,64
	под жилую застройку (ИЖС)	0,28	0,57	1,00	1,06	1,20	1,51
	под жилую застройку (ЛПХ)	0,27	0,54	0,94	1,00	1,14	1,43
	под жилую застройку (СНТ, дачи)		0,48	0,83	0,88	1,00	1,26
	с/х назначения		0,38	0,66	0,70	0,80	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 – 2022, Земельные участки. Часть 1», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

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

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

### Удаленность от водных и лесных объектов

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

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

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

### 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 01.10.2023 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3286-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2023-goda>)

Таблица 20. Корректировка на площадь для земель населенных пунктов

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,714	-0,15	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,6281	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,639	-0,19	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,608	-0,23	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,23}$

Таблица 21. Корректировка на площадь для разных категорий земельных участков

Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
<b>Земли промышленности</b> , транспорта, связи и иного специального назначения	0,582	-0,27	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,27}$
<b>Земли сельскохозяйственного назначения</b>	0,670	-0,31	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,31}$

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,17}$$

$S_o$  – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

$S_a$  – 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 зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3289-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>).

Таблица 22. *Корректировка на снос ветхих зданий, строений и сооружений*

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			<b>1,00</b>
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	0,71	0,87	<b>0,80</b>

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 планмерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3280-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>).

Таблица 23. *Размер корректировок на наличие коммуникаций*

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			<b>1,00</b>
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной <b>электроэнергией</b> 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,10	1,21	<b>1,15</b>
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	<b>1,07</b>
5	Обеспеченные <b>водопроводом</b> (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	<b>1,08</b>
6	Обеспеченные <b>канализацией</b> (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,14	<b>1,08</b>
7	Обеспеченные центральным <b>газоснабжением природным газом</b>	1,10	1,30	<b>1,18</b>
8	Обеспеченные центральным <b>теплоснабжением</b>	1,07	1,21	<b>1,13</b>

### **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;
- Скидка на торг;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Удаленность от водных и лесных объектов;
- Общая площадь объекта;
- Обеспеченность земельным участком;
- Материал стен;
- Износ индивидуального дома;
- Наружная (внешняя) отделка фасадов дома;
- Материал стен;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Качество отделки;
- 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 – 2022, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.», под редакцией Лейфера Л.А., скидка на торг для жилых домов находится в диапазоне 11,6-15,7%, среднее значение составляет 13,7%.

Таблица 24. *Корректировка на торг*

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Дома	13,7%	11,6%	15,7%

### **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 – 2022, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

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

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома</b>			
Областной центр		1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,84	0,88
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,64	0,60	0,68
Прочие населенные пункты	0,54	0,49	0,58

### **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 «Справочник оценщика недвижимости – 2022, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.»

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них	1,13	1,11	1,15

## **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 01.10.2023 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/306-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2023-g/3245-na-obshchuyu-ploshchad-individualnogo-doma-na-01-10-2023-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 ( $R^2=0,680$ ) выявило коэффициент торможения  $n = - 0,15$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

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

$S_o$  – общая площадь оцениваемого дома, ед.

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

## **Обеспеченность земельным участком <sup>14</sup>**

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

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

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

$$S' = S_{зу}/S_{зд}, \text{ где}$$

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

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

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

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

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

## **Износ индивидуального дома**

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/306-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2023-g/3251-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktsionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynku-doma-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>).

<sup>14</sup> Источник информации: [http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka\\_na\\_ploshhad\\_zemelnogo\\_uchastka/0-520](http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520)

Таблица 27. Значение корректировки на износ индивидуального дома

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			<b>1,00</b>
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	0,92	0,98	<b>0,95</b>
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	0,76	0,88	<b>0,80</b>
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	0,36	0,70	<b>0,55</b>
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 слом и новое строительство	0,11	0,25	<b>0,17</b>

### **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 01.10.2023 (<https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/306-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2023-g/3243-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>).

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

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

### **Материал стен**

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.10.2023 (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/306-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2023-g/3250-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>).

Таблица 29. Значение корректировки на материал стен

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно кирпичные под расшивку (частично - из легких блоков с облицовкой или оштукатуренные)			<b>1,00</b>
2	Монолитные сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Наличие подвала под всем зданием. Стены наружные - утепленные кирпичные или блочные и с наружной отделкой облицовочными материалами	1,02	1,06	<b>1,04</b>
3	Облегченные здания	Фундамент - каменный или свайно-винтовой. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,89	0,94	<b>0,92</b>
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) облицованные	0,70	0,82	<b>0,77</b>
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	0,77	<b>0,69</b>

### 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 за истекший квартал (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/306-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2023-g/3244-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>).

Таблица 30. Значение корректировки на коммуникации

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт"	0,97	0,99	<b>0,98</b>
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением / по сравнению с "выделенной мощностью до 3 квт" однофазного напряжения	0,94	0,97	<b>0,96</b>
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку линии и система, устроенная в домовладении, или локальные системы (собственная скважина,	0,91	0,93	<b>0,92</b>



№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
		очистные (канализационный колодец) (отсутствие / наличие)			
4	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)	0,89	0,94	<b>0,92</b>
5	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)	0,84	0,92	<b>0,89</b>
6	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)	0,94	0,96	<b>0,95</b>
7	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)	0,92	0,95	<b>0,94</b>
8	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)	0,98	1,00	<b>0,99</b>

### Качество отделки

Одним из важнейших ценообразующих факторов для жилых домов является отделка внутренних помещений, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте. Как правило, объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/306-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2023-g/3243-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>).

Таблица 31. Значение корректировки на качество отделки

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки	Без инженерного оборудования (котлов, кух. плит, сантех. приборов, светильников) при наличии проведенных систем коммуникаций, без дверных блоков, без шпатлевки и финишной отделки, с выровненными стяжкой полами	0,77	0,83	<b>0,79</b>
2	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпатлёваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			<b>1,00</b>
3	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,02	1,06	<b>1,04</b>

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
4	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,08	1,17	1,12

### **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 оценщика недвижимости – 2022, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.»

Таблица 32. Значение корректировки на наличие хоз.построек.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж и т. д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозпостроек	1,16	1,14	1,18

### **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 01.10.2023 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/306-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2023-g/3241-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-individualnykh-domov-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>).

Таблица 33. Значение корректировки на наличие мебели

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

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

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

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

Не выявлены.

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

Проанализировав предложения о продаже аналогичных объектов, Оценщик пришел к выводу, что рынок оцениваемой недвижимости (жилой дом с земельным участком как единый объект недвижимости, земельный участок) в рассматриваемой локации – существует. Рассматриваемый сектор рынка можно охарактеризовать как неактивный. Под неактивным понимается «рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, значительным разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке ограниченного количества продавцов и покупателей»<sup>15</sup>.

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

Таблица 34. Диапазон цен жилых домов

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
56 - 120	46 429	76 190	61 878

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).

Таблица 35. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
2121 - 924	6 419	11 607	9 656

Источник: составлено Оценщиком

<sup>15</sup> Источник информации: «Справочник оценщика Недвижимости – 2020, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2020 г.; «Справочник оценщика недвижимости – 2021, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2021 г.

## 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

#### **Законодательная разрешенность**

В соответствии с предоставленными документами, земельный участок имеет разрешенное использование - «Размещение одноэтажного жилого дома с кадастровым номером 56:44:0441001:79», 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 построек<sup>16</sup>.

#### **Физическая осуществимость**

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

Земельный участок, площадью 359 +/- 7 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение одноэтажного жилого дома с кадастровым номером 56:44:0441001:79, расположенный по адресу: Оренбургская область, город Оренбург, улица Шафеева. На земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 34, на участок заведены коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение.

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

Оценщик считает, что по критерию физически возможных вариантов использования наиболее эффективным будет размещение жилого дома, производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.

#### **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 размещения жилого дома, производство сельскохозяйственной продукции; размещения гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.

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

### Максимальная эффективность

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

Учитывая тот факт, что разрешенное использование – это «Размещение одноэтажного жилого дома с кадастровым номером 56:44:0441001:79», принимаем данный вариант использования как единственно возможный.

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

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

### Законодательная разрешённость

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

### Физическая осуществимость

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

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

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 – использование в качестве жилого дома.**

## 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

### 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 конкретным методам 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.invst.ru>  
<http://kupizemli.ru>  
<http://www.kvmeter.ru>  
<http://www.mega-realty.ru>  
<http://www.beboss.ru/>

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

*Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения для 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 г. Оренбург Оренбургской области показал, что на земельном рынке достаточно объектов, аналогичных оцениваемому, поэтому Оценщик счел целесообразным применение метода сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка, как наиболее показательный и наиболее отражающий стоимость данного рода объектов.

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

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

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

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

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

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

Для расчетов использовались цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке земельного участка, 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 г. Оренбург Оренбургской области в районе расположения оцениваемого объекта.

### **Обоснование выбора единицы сравнения**

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

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

Можно выделить несколько основных критериев выбора единицы сравнения:

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

### **Формирование репрезентативной выборки**

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

Анализируя рынок земельных участков в г. Оренбург Оренбургской области, 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 36. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Оренбургская область, город Оренбург, улица Шافеева. На земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 34	Оренбургская область, Оренбург, ул. Невельская, 55	Оренбургская область, Оренбург, ул. Дубицкого, 78	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Пролетарская, 101	Оренбургская область, Оренбург, Хабаровская ул., 95А
Кадастровый номер	56:44:0441001:142	56:44:0422002:371	56:44:0415001:4	56:44:0355008:307	56:44:0119017:282
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Площадь земельного участка, кв. м <sup>17</sup>	359,0	478	451	740	893
Наличие/отсутствие ветхих строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Ветхий дом	Отсутствуют	Ветхие строения
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	Размещение одноэтажного жилого дома с кадастровым номером 56:44:0441001:79	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки;	Размещение индивидуального жилого дома	Размещение одноэтажного жилого дома с кадастровым номером 56:44:0355008:35	Размещение жилого дома
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение
Цена предложения, руб.	-	<b>3 150 000</b>	<b>3 100 000</b>	<b>4 750 000</b>	<b>6 699 999</b>
Цена предложения, руб. за кв. м	-	<b>6 590</b>	<b>6 874</b>	<b>6 419</b>	<b>7 503</b>
Контактные данные	Данные предоставлены заказчиком	89629561454	89584285431	89058804682	89877813590
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot_izhs_3557942755">https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot_izhs_3557942755</a>	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_izhs_3316994603">https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_izhs_3316994603</a>	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_74sot_izhs_3321106876">https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_74sot_izhs_3321106876</a>	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_3036494424">https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_3036494424</a>
Дата предложения		24.10.2023	24.10.2023	28.09.2023	03.10.2023
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

<sup>17</sup> Информация указана согласно данным публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru>)

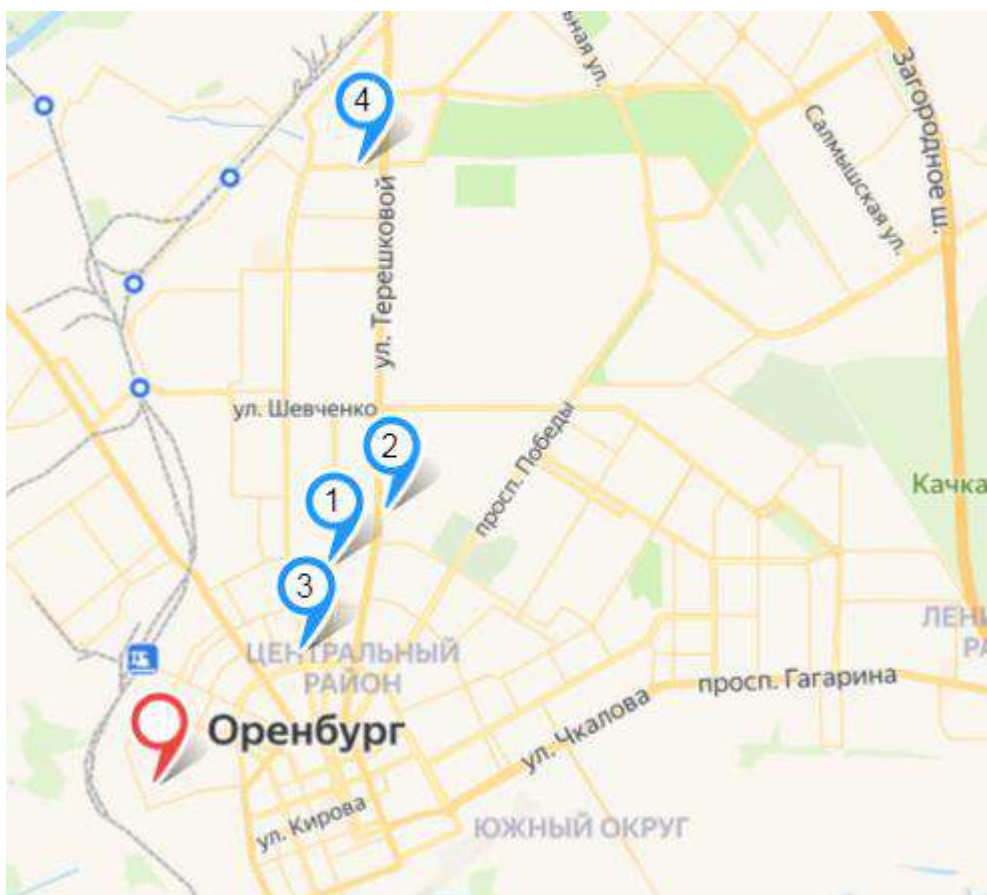


Рисунок 8. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты г. Оренбурга Оренбургской области (источник: maps.yandex.ru)

### **Определение поправок**

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

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

- Поправка на торг;
- Общая площадь;
- Снос ветхих зданий, строений и сооружений;
- 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;
- Удаленность от водных и лесных объектов;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Категория земли / разрешенное использование;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта.

### **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 – 2022, Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А., скидка на торг для земельных участков под ИЖС находится в диапазоне 12,3-15,0%, среднее значение составляет 13,7%.

Таблица 37. Корректировка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС	13,7%	12,3%	15,0%

К расчету принята корректировка на уторговывание в размере «-13,7%». Коэффициент корректировки для всех объектов-аналогов составляет **0,863**.

### 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:

$$C=b*S^n$$

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 01.10.2023 (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3286-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2023-goda>)

Таблица 38. Корректировка на площадь для земель населенных пунктов

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,714	<b>-0,15</b>	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,6281	<b>-0,17</b>	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,639	<b>-0,19</b>	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,608	<b>-0,23</b>	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,23}$

Таблица 39. Корректировка на площадь для разных категорий земельных участков

Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
<b>Земли промышленности</b> , транспорта, связи и иного специального назначения	0,582	<b>-0,27</b>	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,27}$
<b>Земли сельскохозяйственного назначения</b>	0,670	<b>-0,31</b>	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,31}$

Таблица 40. Расчет поправки на общую площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв.м	359,0	478,0	451,0	740,0	893,0
Уравнение зависимости	$y = (So/Sa)^{\wedge -0,17}$				
Корректировка на площадь	-	<b>1,050</b>	<b>1,040</b>	<b>1,131</b>	<b>1,168</b>

### Снос ветхих зданий, строений и сооружений

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

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Статриелт (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3289-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>).

Таблица 41. 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	0,71	0,87	0,80

Таблица 42. Расчет поправки на снос ветхих зданий, строений и сооружений

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Ветхие строения	Отсутствуют	Отсутствуют	Ветхий дом	Отсутствуют	Ветхие строения
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,250*	1,000	1,250*

\* =1,00/0,80

### 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 планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3280-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>).

Таблица 43. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,10	1,21	1,15
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,14	1,08
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,10	1,30	1,18
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,21	1,13

Таблица 44. Расчет поправки на наличие инженерных коммуникаций

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение
Коэффициент корректировки	1,261 (=1,05*1,05*1,04*1,10)	1,000	1,213 (=1,05*1,05*1,10)	1,000	1,261 (=1,05*1,05*1,04*1,10)
Корректировка на коммуникации	-	1,261*	1,040**	1,261*	1,000

\*=1,261/1,000

\*\*=1,261/1,213

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 45. 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.	-	3 150 000	3 100 000	4 750 000	6 699 999
Цена предложения, руб. за кв. м	-	6 590	6 874	6 419	7 503
<b>Корректировка на имущественные права</b>					
Вид передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	6 590	6 874	6 419	7 503
<b>Корректировка на условия финансирования</b>					
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	6 590	6 874	6 419	7 503
<b>Корректировка на условия продажи (предложения)</b>					
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	6 590	6 874	6 419	7 503
<b>Корректировка на условия рынка</b>					
Дата предложения	27.10.2023	24.10.2023	24.10.2023	28.09.2023	03.10.2023
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	6 590	6 874	6 419	7 503
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	<b>0,863</b>	<b>0,863</b>	<b>0,863</b>	<b>0,863</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	<b>5 687</b>	<b>5 932</b>	<b>5 540</b>	<b>6 475</b>
<b>Корректировка на вид использования</b>					
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Размещение одноэтажного жилого дома с кадастровым номером 56:44:0441001:79	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки	Размещение индивидуального жилого дома	Размещение одноэтажного жилого дома с кадастровым номером 56:44:0355008:35	Размещение жилого дома
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	5 687	5 932	5 540	6 475
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>					
Местоположение	Оренбургская область, город Оренбург, улица Шафеева. На земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 34	Оренбургская область, Оренбург, ул. Невельская, 55	Оренбургская область, Оренбург, ул. Дубицкого, 78	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Пролетарская, 101	Оренбургская область, Оренбург, Хабаровская ул., 95А
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	5 687	5 932	5 540	6 475
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр



Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	5 687	5 932	5 540	6 475
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	-	5 687	5 932	5 540	6 475
<b>Корректировка на различие физических характеристик</b>					
Площадь, кв. м	359,0	478,0	451,0	740,0	893,0
Корректировка на площадь	-	<b>1,050</b>	<b>1,040</b>	<b>1,131</b>	<b>1,168</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	<b>5 971</b>	<b>6 169</b>	<b>6 266</b>	<b>7 563</b>
Снос ветхих зданий, строений и сооружений	Отсутствуют	Отсутствуют	Ветхий дом	Отсутствуют	Ветхие строения
Коэффициент корректировки	-	1,000	<b>1,250</b>	1,000	<b>1,250</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	5 971	<b>7 711</b>	6 266	<b>9 454</b>
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение
Корректировка на коммуникации	-	<b>1,261</b>	<b>1,040</b>	<b>1,261</b>	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	<b>7 529</b>	<b>8 019</b>	<b>7 901</b>	9 454
Коэффициент вариации	10 %	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – от 10 % до 20 %, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Сумма корректировок по модулю	-	44,8	46,7	52,9	55,5
Удельный вес аналога	-	0,2756	0,2655	0,2351	0,2238
Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м		<b>8 177</b>			
Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м		359,0			
<b>Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается</b>		<b>2 935 543</b>			
<b>Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода (округленно), руб., НДС не облагается</b>		<b>2 936 000</b>			

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Земельного участка с кадастровым номером 56:44:0441001:142, расположенного по адресу: Оренбургская область, город Оренбург, улица Шафеева. На земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 34, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 27.10.2023 округленно составляет<sup>18</sup>:

**2 936 000 (Два миллиона девятьсот тридцать шесть тысяч) руб. НДС не облагается**

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

### **5.2.3. 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 г. Оренбург Оренбургской области, в районе расположения оцениваемого объекта.

#### **Обоснование выбора единицы сравнения**

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом<sup>19</sup>. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки. Согласно 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 г. Оренбург Оренбургской области, 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.

---

<sup>19</sup> Источник информации: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. М.: КноРус, 2010. С. 477.

Таблица 46. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>					
Местоположение	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Шафеева, д. 34	Оренбургская область, г. Оренбург, Сапожный пер.	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Мичурина	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Мичурина, 66	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Фрунзе, 81/2
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
<b>Состав передаваемых прав на объект</b>					
Вид права на здание	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
<b>Физические характеристики</b>					
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Общая площадь, кв. м	87,30	57,8 <sup>20</sup>	115	68	103,2 <sup>21</sup>
Площадь земельного участка, кв. м	359	100	250	250	220
Коэффициент обеспеченности ЗУ	0,2432	0,5780	0,4600	0,2720	0,469
Физическое состояние здания	Удовлетворительное (нормальное, нижняя граница диапазона)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Фасад без отделки	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой
Материал стен	Каркасно-засыпные	Брус	Брус	Брус	Брус
Наличие коммуникаций	электроснабжение: есть; водоснабжение: есть; канализация: есть; отопление: газовое	электроснабжение: есть; водоснабжение: есть; канализация: есть; отопление: газовое	электроснабжение: есть; водоснабжение: есть; канализация: есть; отопление: газовое	электроснабжение: есть; водоснабжение: есть; канализация: есть; отопление: газовое	электроснабжение: есть; водоснабжение: есть; канализация: есть; отопление: газовое
Качество отделки	Простая отделка	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка	Простая отделка	Улучшенная отделка
<b>Экономические характеристики</b>					
Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Текущее использование	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
<b>Прочие характеристики</b>					
Наличие мебели	Не учитывается	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Хоз постройки на территории участка отсутствуют	Хоз. постройки отсутствуют	Хоз. постройки отсутствуют	Хоз. постройки отсутствуют	Хоз. постройки

<sup>20</sup> Информация указана согласно описанию объекта в объявлении

<sup>21</sup> Источник информации: <https://kadbaze.ru/object-56:44:0401019:173-rossijskaya-federaciya-orenburgskaya-oblast-gorod-orenburg-ulica-frunze-dom-81-2/>

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Стоимостные характеристики</b>					
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	3 799 999	6 199 999	4 350 000	6 300 000
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	<b>65 744</b>	<b>53 913</b>	<b>63 971</b>	<b>61 047</b>
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
<b>Источник информации</b>					
Дата предложения	Данные, предоставленные Заказчиком	89878608525	89867807441	83532961138	89629561454
Контактная информация		<a href="https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_1_sot._3507669768">https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_1_sot._3507669768</a>	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_115_m_na_uchastke_25_sot._3515585495">https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_115_m_na_uchastke_25_sot._3515585495</a>	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_68_m_na_uchastke_25_sot._3167295027">https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_68_m_na_uchastke_25_sot._3167295027</a>	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_115_m_na_uchastke_23_sot._3333885677">https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_115_m_na_uchastke_23_sot._3333885677</a>
Источник информации		26.10.2023	10.10.2023	15.10.2023	06.10.2023
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров		В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.

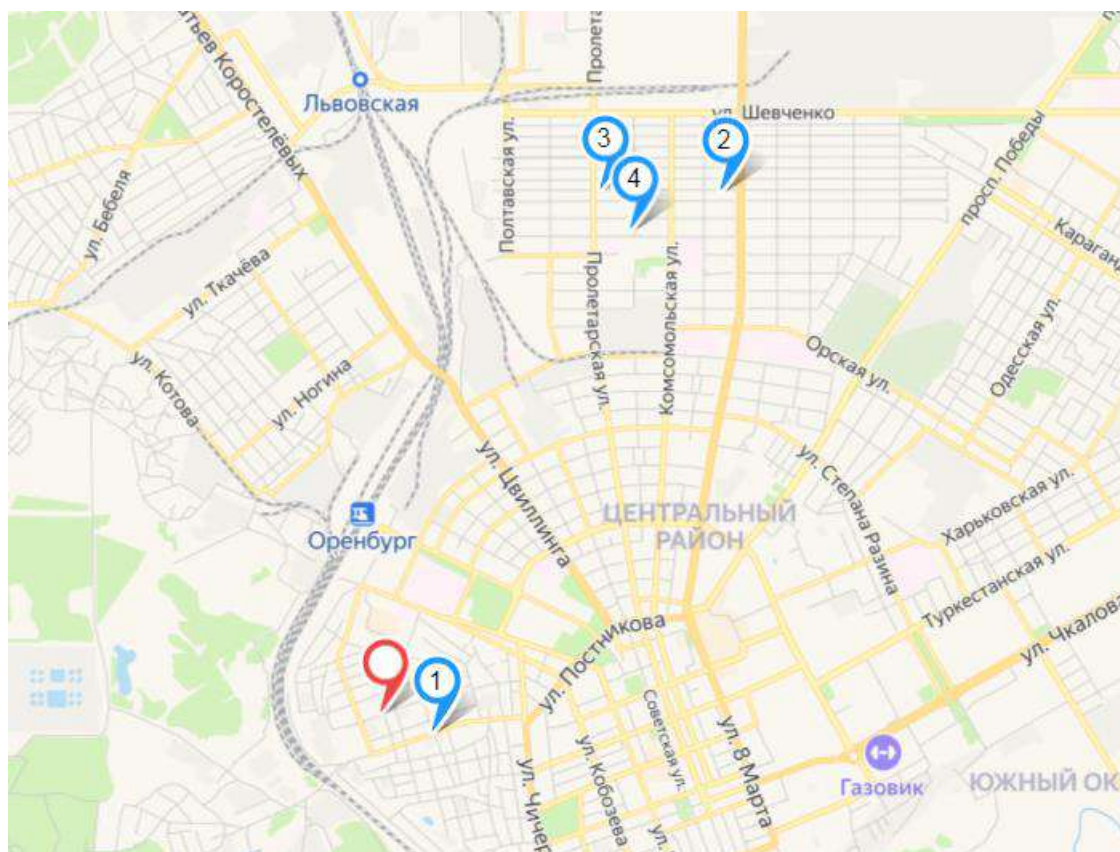


Рисунок 9. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты г. Оренбург Оренбургской области (источник: maps.yandex.ru)

### **Определение поправок**

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

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

- Поправка на торг;
- Общая площадь;
- Износ (состояние элементов, функциональное и моральное соответствие рынку) дома, отделки и инженерных коммуникаций;
- Наружная (внешняя) отделка фасадов дома;
- Материал стен;
- Качество отделки;
- Наличие типовых хозяйственных построек;
- Обеспеченность земельным участком.

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

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

## 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 – 2022, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г., под редакцией Лейфера Л.А., скидка на торг для жилых домов находится в диапазоне 11,6-15,7%, среднее значение составляет 13,7%.

Таблица 47. Корректировка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Дома	13,7%	11,6%	15,7%

К расчету принята корректировка на уторговывание в размере «-13,7%». Коэффициент корректировки для всех объектов-аналогов составляет **0,863**.

## 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 01.10.2023 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/306-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2023-g/3245-na-obshchuyu-ploshchad-individualnogo-doma-na-01-10-2023-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 ( $R^2=0,680$ ) выявило коэффициент торможения  $n = - 0,15$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

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

$S_o$  – общая площадь оцениваемого дома, ед.

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

Таблица 48. Расчет поправки на общую площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв.м	87,30	57,8	115	68	103,2
Уравнение зависимости	$y = (S_o/S_a)^{-0,15}$				
Корректировка на площадь	-	<b>0,940</b>	<b>1,042</b>	<b>0,963</b>	<b>1,025</b>

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/306-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2023-g/3251-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktsionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynku-doma-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>).

Таблица 49. 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			<b>1,00</b>
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	0,92	0,98	<b>0,95</b>
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	0,76	0,88	<b>0,80</b>
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	0,36	0,70	<b>0,55</b>
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,11	0,25	<b>0,17</b>

Таблица 50. Расчет поправки на состояние дома, отделки

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Износ отделки	Удовлетворительное (нормальное, нижняя граница диапазона)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправочный коэффициент	-	<b>0,800*</b>	<b>0,800*</b>	<b>0,800*</b>	<b>0,800*</b>
* = 0,76/0,95					

### **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 01.10.2023 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/306-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2023-g/3243-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>).

Таблица 51. 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			<b>1,00</b>
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,05	1,07	<b>1,06</b>
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,07	1,14	<b>1,10</b>

Таблица 52. Расчет поправки на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Отделка фасада	Фасад без отделки	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой
Поправочный коэффициент	-	<b>0,943*</b>	<b>0,943*</b>	<b>0,943*</b>	<b>0,943*</b>
**= 1,00/1,06					

### Материал стен

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.10.2023 (<https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/306-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2023-g/3250-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>).

Таблица 53. Значение корректировки на материал стен.

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно кирпичные под расшивку (частично - из легких блоков с облицовкой или оштукатуренные)			<b>1,00</b>
2	Монолитные здания с подвалом	Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Наличие подвала под всем зданием. Стены наружные - утепленные кирпичные или блочные и с наружной отделкой облицовочными материалами	1,02	1,06	<b>1,04</b>
3	Облегченные здания	Фундамент - каменный или свайно-винтовой. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,89	0,94	<b>0,92</b>
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) облицованные	0,70	0,82	<b>0,77</b>
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	0,77	<b>0,69</b>



Таблица 54. Расчет поправки на материал стен

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Материал стен	Каркасно-засыпные (быстровозводимые здания)	Брус	Брус	Брус	Брус
Поправочный коэффициент	-	<b>0,896*</b>	<b>0,896*</b>	<b>0,896*</b>	<b>0,896*</b>
* = 0,69/0,77					

### Качество отделки

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/306-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2023-g/3243-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>).

Таблица 55. Значение корректировки на качество отделки

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки	Без инженерного оборудования (котлов, кух. плит, сантех. приборов, светильников) при наличии проведенных систем коммуникаций, без дверных блоков, без шпатлевки и финишной отделки, с выровненными стяжкой полами	0,77	0,83	<b>0,79</b>
2	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпатлёваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			<b>1,00</b>
3	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,02	1,06	<b>1,04</b>
4	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,08	1,17	<b>1,12</b>

Таблица 56. Расчет поправки на качество отделки

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Качество отделки	Простая отделка	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка	Простая отделка	Улучшенная отделка
Поправочный коэффициент	-	<b>0,962*</b>	<b>0,962*</b>	1,000	<b>0,962*</b>
* = 1,000/1,040					

### Наличие хозпостроек

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

Размер корректировки определялся согласно данным аналитического сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2021, Жилые дома», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 57. Значение корректировки на наличие хозпостроек

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж и т. д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозпостроек	1,16	1,14	1,18

Таблица 58. Расчет поправки на наличие хозпостроек

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие хозпостроек	Хоз постройки на территории участка отсутствуют	Хоз. постройки отсутствуют	Хоз. постройки отсутствуют	Хоз. постройки отсутствуют	Хоз. постройки
Поправочный коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	<b>0,862*</b>
* =1,00/1,16					

### Обеспеченность земельным участком <sup>22</sup>

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

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

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

$$S' = S_{зу}/S_{зд}, \text{ где}$$

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

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

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

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

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

Таблица 59. Расчет поправки на обеспеченность земельным участком

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь зу, кв. м	359	100	250	250	220
Площадь зданий, кв. м	87,3	57,8	115	68	103,2
Отношение площади земельного участка к площади зданий и сооружений	4,11	1,73	2,17	3,68	2,13
Отклонение	-	2,38	1,94	0,43	1,98
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв. м		<b>8 177</b>			
Корректировка, руб./кв. м	-	<b>19 461</b>	<b>15 863</b>	<b>3 516</b>	<b>16 190</b>

### 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:

<sup>22</sup> Источник информации: [http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka\\_na\\_ploshhad\\_zemelnogo\\_uchastka/0-520](http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520)

$K$  – 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	-	65 744	53 913	63 971	61 047
<b>Корректировка на имущественные права</b>					
Вид права на здание	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	-	65 744	53 913	63 971	61 047
<b>Корректировка на условия финансирования</b>					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	65 744	53 913	63 971	61 047
<b>Корректировка на условия продажи (предложения)</b>					
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	65 744	53 913	63 971	61 047
<b>Корректировка на условия рынка</b>					
Дата предложения	27.10.2023	26.10.2023	10.10.2023	15.10.2023	06.10.2023
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	<b>0,863</b>	<b>0,863</b>	<b>0,863</b>	<b>0,863</b>
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	<b>56 737</b>	<b>46 527</b>	<b>55 207</b>	<b>52 684</b>
<b>Корректировка на вид использования</b>					
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Назначение объекта	Жилое	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	56 737	46 527	55 207	52 684
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>					
Местоположение	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Шафеева, д. 34	Оренбургская область, г. Оренбург, Сапожный пер.	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Мичурина	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Мичурина, 66	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Фрунзе, 81/2
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	56737	46527	55207	52684
<b>Корректировка на различие физических характеристик</b>					
Общая площадь, кв. м	87,30	57,8	115	68	103,2
Коэффициент корректировки	-	<b>0,940</b>	<b>1,042</b>	<b>0,963</b>	<b>1,025</b>
Физическое состояние здания	Удовлетворительное (нормальное, нижняя граница диапазона)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коэффициент корректировки	-	<b>0,800</b>	<b>0,800</b>	<b>0,800</b>	<b>0,800</b>

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Фасад без отделки	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой
	-	<b>0,943</b>	<b>0,943</b>	<b>0,943</b>	<b>0,943</b>
Материал стен	Каркасно-засыпные	Брус	Брус	Брус	Брус
Коэффициент корректировки	-	<b>0,896</b>	<b>0,896</b>	<b>0,896</b>	<b>0,896</b>
Наличие коммуникаций	электроснабжение: есть; водоснабжение: есть; канализация: есть; отопление: газовое	электроснабжение: есть; водоснабжение: есть; канализация: есть; отопление: газовое	электроснабжение: есть; водоснабжение: есть; канализация: есть; отопление: газовое	электроснабжение: есть; водоснабжение: есть; канализация: есть; отопление: газовое	электроснабжение: есть; водоснабжение: есть; канализация: есть; отопление: газовое
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Наличие мебели	Не учитывается	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Качество отделки	Простая отделка	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка	Простая отделка	Улучшенная отделка
Коэффициент корректировки	-	<b>0,962</b>	<b>0,962</b>	1,000	<b>0,962</b>
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Хоз постройки на территории участка отсутствуют	Хоз. постройки отсутствуют	Хоз. постройки отсутствуют	Хоз. постройки отсутствуют	Хоз. постройки
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	<b>0,862</b>
Площадь земельного участка, кв. м	359	100	250	250	220
Абсолютная корректировка	-	<b>19 461</b>	<b>15 863</b>	<b>3 516</b>	<b>16 190</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	<b>54141</b>	<b>47388</b>	<b>39452</b>	<b>46459</b>
Коэффициент вариации	13 %	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – от 10 % до 20 %, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,21429	0,21429	0,38095	0,19048
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	<b>11602</b>	<b>10155</b>	<b>15029</b>	<b>8850</b>
<b>Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м</b>					<b>45 635</b>
<b>Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>					<b>3 983 936</b>
<b>Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода (округленно), руб.</b>					<b>1 047 936</b>
<b>Стоимость улучшений земельного участка (Жилой дом), полученная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>					<b>45 635</b>

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Единого объекта (Жилой дом с кадастровым (условным) номером 56:44:0441001:79 и Земельный участок с кадастровым номером: 56:44:0441001:142), расположенного по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Шафеева, д. 34., определенная сравнительным подходом, по состоянию на 27.10.2023 округленно составляет<sup>23</sup>:

**3 984 000 (Три миллиона девятьсот восемьдесят четыре тысячи) руб.**

<sup>23</sup> Согласно ст. 149 пункт 3 подпункт 22 НК РФ операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей них не являются объектом налогообложения по НДС

### 5.3. 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 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
Земельный участок площадью 359 +/- 7 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение одноэтажного жилого дома с кадастровым номером 56:44:0441001:79 (код 2.1 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", группа 2 приложения № 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 №3698-п "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования "город Оренбург"), расположенный по адресу: Оренбургская область, город Оренбург, улица Шафеева. На земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 34, с кадастровым номером: 56:44:0441001:142 Жилой дом, назначение: жилое, площадь 87,3 кв. м, этажность: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Шафеева, д. 34, с кадастровым номером: 56:44:0441001:79	Не применялся	3 984 000	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 359 +/- 7 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение одноэтажного жилого дома с кадастровым номером 56:44:0441001:79 (код 2.1 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", группа 2 приложения № 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 №3698-п "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования "город Оренбург"), расположенный по адресу: Оренбургская область, город Оренбург, улица Шафеева. На земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 34, с кадастровым номером: 56:44:0441001:142	Не применялся	2 936 000	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 вычленивать 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*

<b>Земельный участок площадью 359 +/- 7 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение одноэтажного жилого дома с кадастровым номером 56:44:0441001:79 (код 2.1 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", группа 2 приложения № 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 №3698-п "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования "город Оренбург"), расположенный по адресу: Оренбургская область, город Оренбург, улица Шафеева. На земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 34, с кадастровым номером: 56:44:0441001:142</b>		
<b>Жилой дом, назначение: жилое, площадь 87,3 кв. м, этажность: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Шафеева, д. 34, с кадастровым номером: 56:44:0441001:79</b>		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	3 984 000	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается</b>	<b>3 984 000</b>	

Таблица 64. *Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка*

<b>Земельный участок площадью 359 +/- 7 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение одноэтажного жилого дома с кадастровым номером 56:44:0441001:79 (код 2.1 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", группа 2 приложения № 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 №3698-п "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования "город Оренбург"), расположенный по адресу: Оренбургская область, город Оренбург, улица Шафеева. На земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 34, с кадастровым номером: 56:44:0441001:142</b>		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	2 936 000	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается</b>	<b>2 936 000</b>	

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом допустимого округления составляет<sup>24</sup>:

Таблица 65. *Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки*

<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость, руб.	<b>3 984 000 (Три миллиона девятьсот восемьдесят четыре тысячи) руб.</b>
в том числе:	
<b>Элемент объекта оценки</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
Земельный участок площадью 359 +/- 7 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение одноэтажного жилого дома с кадастровым номером 56:44:0441001:79 (код 2.1 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", группа 2 приложения № 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 №3698-п "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования "город Оренбург"), расположенный по адресу: Оренбургская область, город Оренбург, улица Шафеева. На земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 34, с кадастровым номером: 56:44:0441001:142	<b>2 936 000 (Два миллиона девятьсот тридцать шесть тысяч) руб.</b>
: Жилой дом, назначение: жилое, площадь 87,3 кв. м, этажность: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Шафеева, д. 34, с кадастровым номером: 56:44:0441001:79	<b>1 048 000 (Один миллион сорок восемь тысяч), руб.</b>

<sup>24</sup> Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации жилых домов и земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.

## 7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Таблица 66. Шкала ликвидности<sup>25</sup>

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

Таблица 67. Сроки экспозиции загородной недвижимости<sup>26</sup>

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ 3
<b>Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка</b> общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	3	8	5
Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	4	10	6
Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	6	15	9
Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	13	31	22
Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	2	9	5
Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	3	11	7
Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	8	19	13
<b>Садовый</b> участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	2	10	5
<b>Индивидуальный гараж</b> с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	2	9	5

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

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

<sup>26</sup> <https://statrielt.ru/>

большой 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.

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

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

4. Дача - здание, аналогичное индивидуальному жилому дому по степени капитальности, оборудованию и отделке, расположенное на участке для дачного строительства

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 3 до 8 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 5 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 **3 984 000 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 со средним показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **5 месяцам.**

- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции**  $t_f$  - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию, на оценку и составляет **3 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования**  $t_d = t_r - t_f = 5 - 3 = 2$  **месяца = 0,167 года.**
- 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. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, что составляет **15%** ([https://www.cbr.ru/hd\\_base/KeyRate/](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:

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

$$k_l = \frac{0,85}{\left(1 + \frac{0,1500}{12}\right)^{0,167 * 12}} = 0,83$$

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

$$3\,984\,000 \times 0,83 = 3\,306\,720$$

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

**3 307 000 (Три миллиона триста семь тысяч) руб.**

## 9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 68. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки<sup>27</sup>:

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	<b>3 984 000 (Три миллиона девятьсот восемьдесят четыре тысячи) руб.</b>
Ликвидационная стоимость, руб.	<b>3 307 000 (Три миллиона триста семь тысяч) руб.</b>
<b>В том числе:</b>	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок площадью 359 +/- 7 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение одноэтажного жилого дома с кадастровым номером 56:44:0441001:79 (код 2.1 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", группа 2 приложения № 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 №3698-п "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования "город Оренбург"), расположенный по адресу: Оренбургская область, город Оренбург, улица Шафеева. На земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 34, с кадастровым номером: 56:44:0441001:142	<b>2 936 000 (Два миллиона девятьсот тридцать шесть тысяч) руб.</b>
: Жилой дом, назначение: жилое, площадь 87,3 кв. м, этажность: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Шафеева, д. 34, с кадастровым номером: 56:44:0441001:79	<b>1 048 000 (Один миллион сорок восемь тысяч), руб.</b>

Объектом оценки является земельный участок и расположенный на нем жилой 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 №23-2/08 от 01.08.2023

О.В. Ходаева

Оценку выполнил, и подготовил отчёт оценщик

Е.А. Прокопенко

<sup>27</sup> В соответствии с п. 2 ст. 146 НК РФ «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости величина НДС не применима.

## 10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

- Федеральный закон 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 – 2022, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022 г.;
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2022, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022 г.;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2022, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.;
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные интернет-ресурсов (сайты агентств недвижимости): [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.russianrealty.ru](http://www.russianrealty.ru), <http://realty.dmir.ru>, [www.realto.ru](http://www.realto.ru), [www.incom.ru](http://www.incom.ru), <http://orsn.rambler.ru> и др.

## 11. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование
1.	Фотоматериалы
2.	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 не проводится в соответствии с заданием на оценку. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком оценки.

**Фото 1. Фасад жилого дома**



**Фото 2. Прилегающая территория**



**Фото 3. Фасад жилого дома/Земельный участок**



**Фото 4. Земельный участок**



**Фото 5. Фасад жилого дома**



**Фото 6. Внутренние помещения жилого дома**



**Фото 7. Внутренние помещения жилого дома**



**Фото 8. Внутреннее помещение жилого дома**



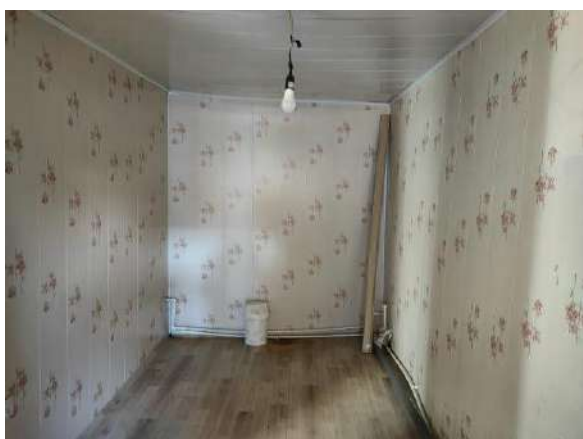
**Фото 9. Внутренние помещения жилого дома**



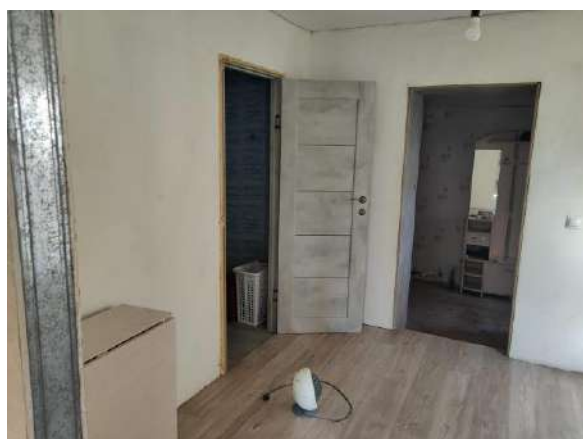
**Фото 10. Внутреннее помещение жилого дома**



**Фото 11. Внутренние помещения жилого дома**



**Фото 12. Внутреннее помещение жилого дома**



**Фото 13. Внутренние помещения жилого дома**



**Фото 14. Внутреннее помещение жилого дома**



**Фото 15. Внутренние помещения жилого дома**



**Фото 16. Внутреннее помещение жилого дома**



**Фото 17. Внутренние помещения жилого дома**



**Фото 18. Внутреннее помещение жилого дома**



**Фото 19. Внутренние помещения жилого дома**



**Фото 20. Внутреннее помещение жилого дома**



**Фото 21. Внутренние помещения жилого дома**



**Фото 22. Внутреннее помещение жилого дома**



## 11.2. Копии ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 19.10.2023 № КУВИ-001/2023-238447513**

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Оренбургской области  
полное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

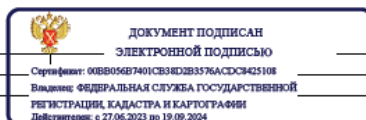


Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.10.2023, поступившего на рассмотрение 19.10.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

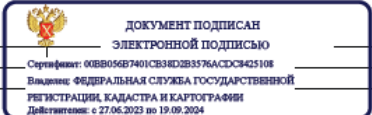
Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238447513			
Кадастровый номер:	56:44:0441001:142		
Номер кадастрового квартала:	56:44:0441001		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.02.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Оренбургская область, город Оренбург, улица Шафеева. На земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 34		
Площадь:	359 +/- 7		
Кадастровая стоимость, руб.:	611649.84		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	56:44:0441001:79		
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:	размещение одноэтажного жилого дома с кадастровым номером 56:44:0441001:79 (код 2.1 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", группа 2 приложения № 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 №3698-п "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования "город Оренбург")		
Сведения о кадастровом инженере:	16913, образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по адресу: Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Шафеева, На земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 34, Д-62/06-2018		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

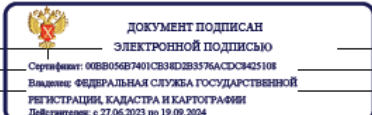


полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

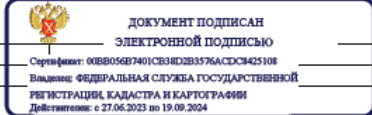
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238447513			
Кадастровый номер:		56:44:0441001:142	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 56:00-6.1185 от 22.02.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с пп. г) п. 2 Правил выделении на ПП подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах четвертой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: - запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. В границах четвертой подзоны устанавливаются следующие ограничения: На всей территории четвертой подзоны: 1. На всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов (ПРТО) с используемыми частотами, функциональное назначение которых не соответствует условиям использования полос радиочастот в РФ согласно постановления Правительства РФ от 21.12.2011 №1049-34 «Об утверждении Таблицы распределения полос радиочастот между радиослужбами Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Российской Федерации». 2. На всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов (далее – ПРТО) мощностью свыше 250 Вт, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома. 3. На всей территории четвертой подзоны размещение ветровых турбин высотой свыше 52 метра, с учетом лопастей в верхнем положении, относительно горизонтальной поверхности, запрещено. 4. Ограничения, устанавливаемые в четвертой подзоне, не ограничивают размещение объектов, предназначенных для обслуживания аэродрома и (или) аэропорта, или функциональное назначение которых требует их размещения в первой и второй подзонах. 5. Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленные в четвертой подзоне, не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, параметры и характеристики застройки или использования которых не создают помех в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения, что подтверждается летной проверкой и наличием согласования в соответствии с Воздушным кодексом РФ. В границах зоны ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны: 6. Размещение, строительство и сооружение объектов капитального строительства, временных объектов, объектов инженерной подготовки, линейных объектов, размещение машин и механизмов, превышающих ограничения,	

полное наименование должности		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

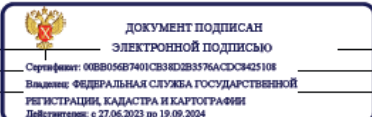
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238447513			
Кадастровый номер:		56:44:0441001:142	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		установленные в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено. В границах зоны ограничения застройки, создаваемой в целях исключения промышленных помех в составе четвертой подзоны: 7. Размещение, строительство и сооружение воздушных высоковольтных линий электропередач с напряжением от 220 кВ, трансформаторных подстанций, промышленных электроустановок, сооружений, имеющих значительные металлические массы, к которым относятся: металлические мосты, электрифицированные железные дороги, проволочные ограждения, промышленные и другие крупные строения, в зоне ограничения застройки для исключения промышленных помех в составе четвертой подзоны, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено, вид/наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург, тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 06.05.2019, номер решения: 356-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 56:00-6.1180 от 22.02.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В первой подзоне запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки ВС; Во второй подзоне запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания ВС, хранения авиационного топлива и заправки ВС, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта. В третьей подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти, при установлении соответствующей ПП. В четвертой подзоне запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. В пятой подзоне запрещается размещать опасные производственных объектов, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. В шестой подзоне запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовой скопленности птиц. В седьмой подзоне ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от	

полное наименование должности		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238447513		Кадастровый номер: 56:44:0441001:142	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	их функционального назначения определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей ПП с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами., вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Оренбург, тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 06.05.2019, номер решения: 356-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация)		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом 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		

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B056B7401CE38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238447513		Кадастровый номер: 56:44:0441001:142	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.05.2022; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург» от 06.05.2019 № 356-П выдан: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.09.2023; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург» от 06.05.2019 № 356-П выдан: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Овсегян Кристина Эдуардовна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B056B7401CE38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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


Раздел 2 Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238447513		Кадастровый номер: 56:44:0441001:142	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Леленева Анастасия Владимировна, 01.01.1991, гор. Оренбург Оренбургская обл., Российская Федерация, СНИЛС 148-131-977 69 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 53 18 №839223, выдан 13.07.2018, УМВД России по Оренбургской области Оренбургская обл, г. Оренбург, пр-кт. Победы, д. 89, кв. 64
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 56:44:0441001:142-56/217/2020-3 14.12.2020 07:54:16
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:		14.12.2020 07:54:16
	номер государственной регистрации:		56:44:0441001:142-56/217/2020-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 14.12.2020 на 300 месяцев
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи жилого дома с земельным участком, выдан 10.12.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0156B7401CE38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия


Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238447513		Кадастровый номер: 56:44:0441001:142	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0156B7401CE38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия





Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238447513			
Кадастровый номер:		56:44:0441001:142	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CE38D2B3576ACDC842510E Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 9

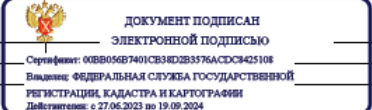
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238447513			
Кадастровый номер:		56:44:0441001:142	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CE38D2B3576ACDC842510E Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

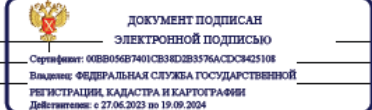
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 14	
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238447513							
Кадастровый номер:				56:44:0441001:142			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер начальной точки	Номер конечной точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	75°34.7'	3.25	данные отсутствуют	56:44:0441001:355	Оренбургская обл. г. Оренбург, ул. Акулова, д. 43
2	1.1.2	1.1.3	75°33.7'	2.77	данные отсутствуют	56:44:0441001:355	Оренбургская обл. г. Оренбург, ул. Акулова, д. 43
3	1.1.3	1.1.4	163°31.4'	0.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	67°22.8'	0.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	159°14.2'	11.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	161°29.9'	8.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	69°25.0'	2.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	158°40.9'	3.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	158°56.2'	3.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	158°44.4'	6.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	161°13.0'	10.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	254°50.6'	3.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	251°6.4'	5.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	340°31.5'	20.91	данные отсутствуют	56:44:0441001:3	адрес отсутствует
15	1.1.15	1.1.16	341°19.7'	19.12	данные отсутствуют	56:44:0441001:3	адрес отсутствует
16	1.1.16	1.1.17	344°16.9'	3.8	данные отсутствуют	56:44:0441001:3	адрес отсутствует
17	1.1.17	1.1.1	345°15.4'	0.2	данные отсутствуют	56:44:0441001:3; 56:44:0441001:355	адрес отсутствует; Оренбургская обл. г. Оренбург, ул. Акулова, д. 43

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC3425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия


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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 14	
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238447513							
Кадастровый номер:			56:44:0441001:142				
Сведения о характерных точках границы земельного участка							
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м			
	X	Y		4	5		
1	2	3	4	5			
1	428017.71	2303010.61	-	0.1			
2	428018.52	2303013.76	-	0.1			
3	428019.21	2303016.44	-	0.1			
4	428018.5	2303016.65	-	0.1			
5	428018.6	2303016.89	-	0.1			
6	428008.05	2303020.89	-	0.1			
7	428000.4	2303023.45	-	0.1			
8	428001.23	2303025.66	-	0.1			
9	427997.54	2303027.1	-	0.1			
10	427994.58	2303028.24	-	0.1			
11	427988.72	2303030.52	-	0.1			
12	427978.9	2303033.86	-	0.1			
13	427977.96	2303030.39	-	0.1			
14	427976.04	2303024.78	-	0.1			
15	427995.75	2303017.81	-	0.1			
16	428013.86	2303011.69	-	0.1			
17	428017.52	2303010.66	-	0.1			
1	428017.71	2303010.61	-	0.1			

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC3425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия


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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 6
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238447513		
Кадастровый номер:		56:44:0441001:142
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург» от 06.05.2019 № 356-П выдан: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); Содержание ограничения (обременения): В соответствии с п. г) п. 2 Правил выделенных на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах четвертой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: - запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. В границах четвертой подзоны устанавливаются следующие ограничения: На всей территории четвертой подзоны: 1. На всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов (ПРТО) с используемыми частотами, функциональное назначение которых не соответствует условиям использования полос радиочастот в РФ согласно постановления Правительства РФ от 21.12.2011 №1049-34 «Об утверждении Таблицы распределения полос радиочастот между радиослужбами Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Российской Федерации». 2. На всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов (далее – ПРТО) мощностью свыше 250 Вт, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома. 3. На всей территории четвертой подзоны размещение ветровых турбин высотой свыше 52 метра, с учетом лопастей в верхнем положении, относительно горизонтальной поверхности, запрещено. 4. Ограничения, устанавливаемые в четвертой подзоне, не ограничивают размещение объектов, предназначенных для обслуживания аэродрома и (или) аэропорта, или функциональное назначение которых требует их размещения в первой и второй подзонах. 5. Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленные в четвертой подзоне, не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, параметры и характеристики застройки или использования которых не создают помех в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного</p>


 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 13

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 6
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238447513		
Кадастровый номер:		56:44:0441001:142
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
		<p>движения, что подтверждается летной проверкой и наличием согласования в соответствии с Воздушным кодексом РФ. В границах зоны ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны: 6. Размещение, строительство и сооружение объектов капитального строительства, временных объектов, объектов инженерной подготовки, линейных объектов, размещение машин и механизмов, превышающих ограничения, установленные в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено. В границах зоны ограничения застройки, создаваемой в целях исключения индустриальных помех в составе четвертой подзоны: 7. Размещение, строительство и сооружение воздушных высоковольтных линий электропередачи с напряжением от 220 кВ, трансформаторных подстанций, промышленных электроустановок, сооружений, имеющих значительные металлические массы, к которым относятся: металлические мосты, электрифицированные железные дороги, проволочные ограждения, промышленные и другие крупные строения, в зоне ограничения застройки для исключения индустриальных помех в составе четвертой подзоны, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено.; Реестровый номер границы: 56:00-6.1185; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург; Тип зоны: Охранная зона транспорта</p>
	Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург» от 06.05.2019 № 356-П выдан: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); Содержание ограничения (обременения): В первой подзоне запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки ВС; Во второй подзоне запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания ВС, хранения авиационного топлива и заправки ВС, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта. В третьей подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти, при установлении соответствующей ПТ. В четвертой подзоне запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. В пятой подзоне запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. В шестой подзоне запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В седьмой подзоне ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного</p>

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238447513			
Кадастровый номер:		56:44:0441001:142	
		воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей ПП с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами.; Реестровый номер границы: 56:00-6.1180; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Оренбург; Тип зоны: Охранная зона транспорта	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 06B8056B7401CE38D2B3576AC5C8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 19.10.2023 № КУВИ-001/2023-238447512**

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Оренбургской области  
полное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.10.2023, поступившего на рассмотрение 19.10.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238447512			
Кадастровый номер:	56:44:0441001:79		
Номер кадастрового квартала:	56:44:0441001		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.10.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 14-16-25		
Местоположение:	Оренбургская область, г Оренбург, ул Шафеева, д 34		
Площадь:	87.3		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Каркасно-засыпные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1963		
Кадастровая стоимость, руб.:	1988062.82		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	56:44:0441001:142		
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		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238447512			
Кадастровый номер:		56:44:0441001:79	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Овсефия Кристина Эдуардовна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACD3C425108		Инициалы, фамилия	
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		Инициалы, фамилия	
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		Инициалы, фамилия	
полное наименование должности			

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238447512			
Кадастровый номер:		56:44:0441001:79	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Леленева Анастасия Владимировна, 01.01.1991, гор. Оренбург Оренбургская обл., Российская Федерация, СНИЛС 148-131-977 69 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 53 18 №839223, выдан 13.07.2018, УМВД России по Оренбургской области Оренбургская обл, г. Оренбург, пр-кт. Победы, д. 89, кв. 64
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 56:44:0441001:79-56/217/2020-2 14.12.2020 07:54:16
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:	14.12.2020 07:54:16	
	номер государственной регистрации:	56:44:0441001:79-56/217/2020-3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.12.2020 на 300 месяцев	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи жилого дома с земельным участком, выдан 10.12.2020	
	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	

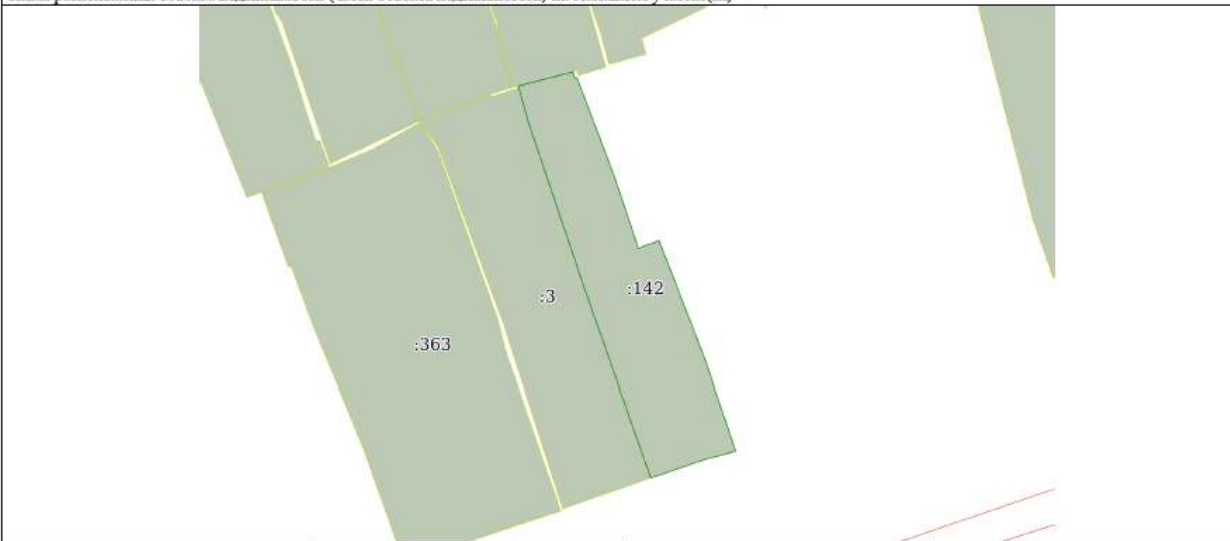
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACD3C425108		Инициалы, фамилия	
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		Инициалы, фамилия	
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		Инициалы, фамилия	
полное наименование должности			


Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238447512	
Кадастровый номер:	56:44:0441001:79
	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:
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
11	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:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDCC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 5

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238447512	
Кадастровый номер:	56:44:0441001:79
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
	
Масштаб 1:500	Условные обозначения:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDCC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

## 11.3. КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ


### Объект - аналог № 1 для оцениваемого земельного участка

← → ↻ avito.ru/orenburg/zemelnye\_uchastki/uchastok\_48\_sot\_izhs\_3557942... 🔍 📄

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

## Участок 4,8 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное   📄 Сравнить   📌 Добавить заметку



**3 150 000 ₽**  
656 250 ₽ за сотку  
Реклама [atbank.ru](#)  
Бесплатные переводы для бизнеса  
[Подробнее](#)

8 962 956-14-54

**Написать сообщение**  
Онлайн

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте?   Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

**САМОЛЕТ ПЛЮС ОРЕНБУРГ** са  
Агентство  
Рекавиты проверены

Вы подписаны на продавца  
Контактное лицо  
Исаева Елена

### Об участке

Площадь: 4,8 сот.

### Расположение

Оренбургская область, Оренбург, Невельская ул., 55  
р-н Центральный

[Показать карту](#)



← → ↻ [avito.ru/orenburg/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_48\\_sot\\_izhs\\_3557942...](https://avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot_izhs_3557942...) 🔍 📍 ☆

Оренбургская область, Оренбург, Невельская ул., 55  
р-н Центральный [Показать карту](#)

**3 150 000 Р**  
656 250 Р за сотку  
Реклама [afibank.ru](#)  
Бесплатные переводы для бизнеса  
Подробнее

**Описание**

**Участок на первой линии в центре города.**

**Продается земельный участок 5 соток , по адресу: Невельская 55.**

Привлекательная перспектива для инвесторов, для бизнеса или для личного проживания.

**Основная привлекательность участка:**

- расположение на первой линии дороги с активным проездым трафиком;
- наличием всех необходимых коммуникаций ( свет, вода, канализация и газ - центральные)

**ЛЕГКО КУПИТЬ:**

- 1 собственник,
- ипотека,
- торг,
- сертификат,
- материнский капитал,
- без долгов и обременений,
- наличные.

**Гарантия юридической чистоты сделки от компании, которая работает на рынке недвижимости с 2013 года! Рады будем ответить на все ваши вопросы с 9:00 до 21:00.**

**Если номер агента занят, просим перезвонить еще раз.**

**Никакой комиссии при покупке!**

Лот №566639

8 962 956-14-54

**Написать сообщение**  
Онлайн

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

**САМОЛЕТ ПЛЮС ОРЕНБУРГ**  
Агентство  
Реаквизиты проверены  
Вы подписаны на продавца  
Контактное лицо  
Исаева Елена

№ 3557942755 - 24 октября в 08:17 · 314 просмотров (+14 сегодня) [Пожаловаться](#)

← → ↻ [kadastronavayakarta.org/pkk5/russia/](https://kadastronavayakarta.org/pkk5/russia/)

г Оренбург, ул Невельская, д 55

**Кадастровый номер:** [56:44:0422002:371](#)

**Категория земель:** Земли поселений (земли населенных пунктов)  
земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной...

**Земельный участок по адресу:** [Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, улица Невельская](#)

**Уточненная площадь:** 478 кв. м.

Ваш email, куда отправить отчет

## Объект - аналог № 2 для оцениваемого земельного участка

← → ↻ avito.ru/orenburg/zemelnye\_uchastki/uchastok\_45\_sot\_izhs\_3316994... 🔍 📍

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

### Участок 4,5 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное   📄 Сравнить   📌 Добавить заметку

**3 100 000 ₽**  
688 889 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

Реклама [alfabank.ru](#)  
Бесплатные переводы для бизнеса  
[Подробнее](#)

8 958 428-54-31

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

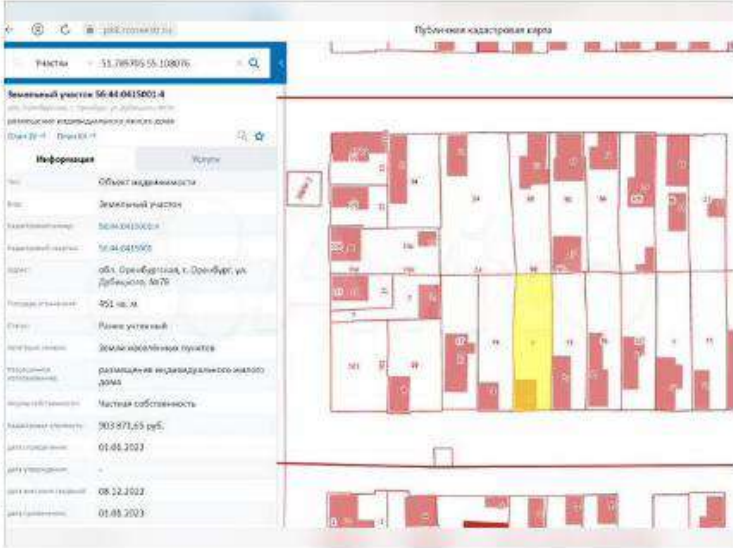
Ещё продаёте?   Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[Егор Нальдеев](#)  
Частное лицо  
На Авито с октября 2017  
[Документы проверены](#)  
[Экологический вклад -102 кг CO<sub>2</sub>](#)

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)




Публичная кадастровая карта

Участки: 33.785975 55.108076

Земельный участок 56:44:0415002:4  
56:44:0415002:4 - земельный участок для размещения объектов размещения индивидуальных жилых домов  
56:44:0415002:4

**Информация**   **История**

Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Квартальный номер	56:44:0415002:4
Кадастровый номер	56:44:0415002
Область	Обл. Оренбургская, г. Оренбург, ул. Дубицкого, 78
Площадь участка	451 кв. м
Статус	Решен участок
Вид разрешенного использования	Земельный участок
Предельная глубина застройки	размещение индивидуального жилого дома
Вид собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	303 971,65 руб.
Дата основания	01.06.2003
Дата прекращения	-
Дата окончания аренды	08.12.2022
Дата прекращения	01.08.2023



#### Об участке

Площадь: 4,5 сот.

#### Расположение

Оренбургская область, Оренбург, ул. Дубицкого, 78  
р-н Центральный

[Показать карту](#)



**3 100 000 ₹**

688 889 ₹ за сотку  
или [предложите свою цену](#)



8 958 428-54-31

**Написать сообщение**

Отвечает в течение дня

## Об участке

Площадь: 4,5 сот.

## Расположение

Оренбургская область, Оренбург, ул. Дубицкого, 78  
р-н Центральный

[Показать карту](#)

## Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

## Описание

Цена по низу рынка за 4,5 сотки.

Земли населённых пунктов

Собственник

Центр города

Свет, вода, газ центральные

На земле стоит дом 54 года постройки, по снос

Асфальтированная улица, центральные коммуникации, удобные подъездные пути.

Идеальное место под строительство нового частного дома.

Школа, детские сады, сетевые магазины, поликлиники в шаговой доступности.

Тихая, спокойная улица.

Без долгов и обременений, быстрая сделка

Участок имеет юридическую приватизацию, что даёт полностью законные права на собственность.

**Егор Нальдеев**

Частное лицо

На Авито с октября 2017

[Документы проверены](#)

[Экологический вклад -102 кг CO<sub>2</sub>](#)

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 3316994603 · 24 октября в 12:10 · 872 просмотра (+8 сегодня)

[Пожаловаться](#)

56:44:0415001:4

**Кадастровый номер:** [56:44:0415001:4](#)

**Категория земель:** Земли поселений (земли населенных пунктов)  
размещение индивидуального жилого дома

**Земельный участок по адресу:** [обл. Оренбургская, г. Оренбург, ул. Дубицкого, №78](#)

**Уточненная площадь:** 451 кв. м.

Ваш email, куда отправить отчет

**Получить подробный отчет**

## Объект - аналог № 3 для оцениваемого земельного участка

← → ↻ avito.ru/orenburg/zemelnye\_uchastki/uchastok\_74\_sot\_izhs\_3321106... 🔍 ↗

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

### Участок 7,4 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку



**4 750 000 ₽**

641 892 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

Реклама [alibank.ru](#)

Деньги сверху от Альфа-Банка  
[Подробнее](#)

8 905 880-46-82

**Написать сообщение**

Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Азамат

Риелтор

На Авито с апреля 2018

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

#### Об участке

Площадь: 7,4 сот.

#### Расположение

Оренбургская область, Оренбург, Пролетарская ул., 101  
р-н Промышленный

[Показать карту](#)

#### Описание

Продам отличный участок в центре города, готов под строительство, историческую ценность и культурное наследие не представляет. Можно поделить на 2 участка.

№ 3321106876 · 28 сентября в 18:02 · 1744 просмотра (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)

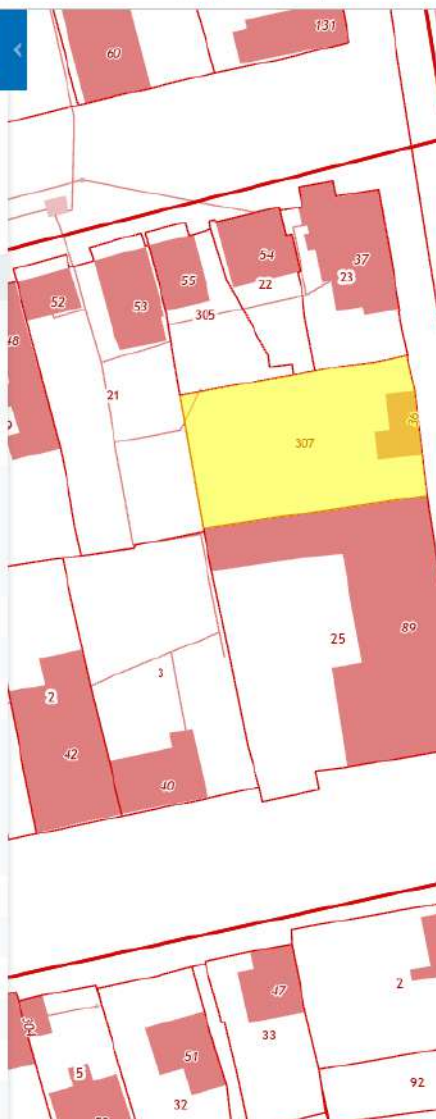
Участки 51.777611 55.095932

### Земельный участок 56:44:0355008:307

Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, ул. Пролетарская. На земельном участке расположены жилые дома № 101 и №...  
размещение одноэтажного жилого дома с кадастровым номером 56:44:0355008:35 (код 2.1 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №...

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	56:44:0355008:307
Кадастровый квартал:	56:44:0355008
Адрес:	Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, ул. Пролетарская. На земельном участке расположены жилые дома № 101 и № 101/1
Площадь уточненная:	740 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	размещение одноэтажного жилого дома с кадастровым номером 56:44:0355008:35 (код 2.1 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №... <a href="#">Развернуть</a>
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 669 247,6 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.03.2023
дата применения:	09.02.2023



## Объект - аналог № 4 для оцениваемого земельного участка

← → ↻ avito.ru/orenburg/zemelnye\_uchastki/uchastok\_9\_sot\_izhs\_30364944... 🔍 📄

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

### Участок 9 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



**6 699 999 ₽**

744 444 ₽ за сотку

Реклама [alfabank.ru](#)

Деньги сверху от Альфа-Банка

[Подробнее](#)

8 987 781-35-90

**Написать сообщение**

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Новая Эра  
Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Иванова Альбина Сергеевна

### Об участке

Площадь: 9 сот.

### Расположение

Оренбургская область, Оренбург, Хабаровская ул., 95А  
р-н Дзержинский

[Показать карту](#)



6 699 999 ₽

744 444 ₽ за сотку

Реклама [alfabank.ru](#)

Деньги сверху от Альфа-Банка  
Подробнее



8 987 781-35-90

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Новая Эра  
Агентство



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Иванова Альбина Сергеевна

Об участке

Площадь: 9 сот.

Расположение

Оренбургская область, Оренбург, Хабаровская ул., 95А  
р-н Дзержинский

Показать карту

Описание

Предлагаю вашему вниманию земельный участок 9 соток в центре города.

На участке имеется дом площадью 50,5м2 (под снос) и баня.

Все в собственности. один взрослый собственник, без обременений.

Рассмотрим любую форму оплаты.

ТОРГ РЕАЛЬНОМУ ПОКУПАТЕЛЮ!!!

По всем вопросам звоните

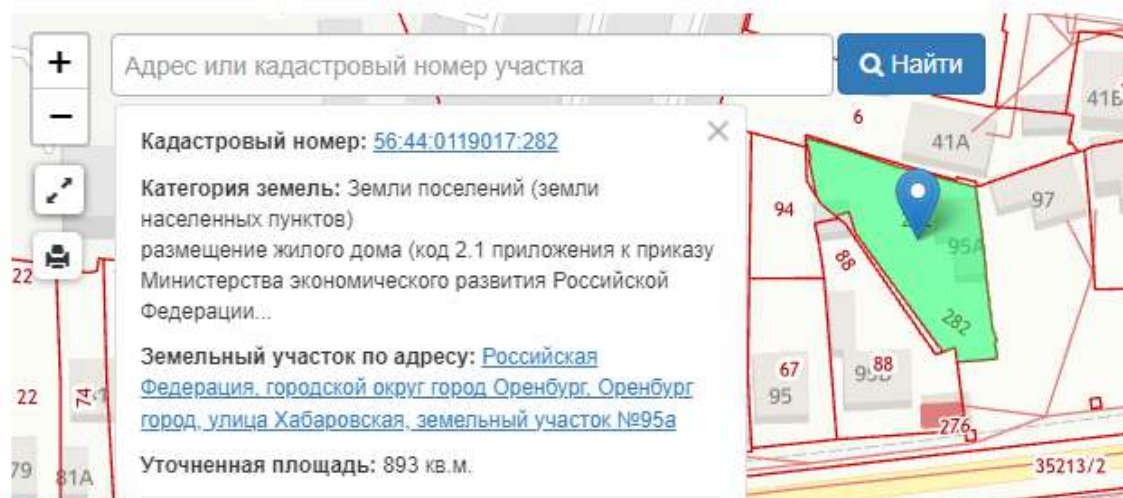
Посмотр в удобное для вас время по предварительной договоренности.

№ 3036494424 · 3 октября в 16:05 · 1630 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

# Публичная кадастровая карта России на 27.10.2023

💡 Подсказка: Кликните на карте на любой участок или дом, чтобы **проверить права собственности**






# Объект - аналог № 1 для оцениваемых улучшений

https://www.avito.ru/orenburg/doma\_dachi\_kottedzhi/dom\_60\_m\_na\_uchastke\_1\_sot\_3507669768

## Дом 60 м² на участке 1 сот.

Добавить избранное | Сравнить | Добавить заметку



3 799 999 ₽

63 533 ₽ за м²  
Выпущено от 39 113 ₽/м²  
[Посмотреть оценки](#)

8 987 860-85-25

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ваш продавец?](#) [Торг уместен?](#)  
[Когда можно посмотреть?](#)

РАЗВИТИЕ  
Агентство  
На Авито с января 2023  
Завершено 91 объявление

10 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Асель Давлетова

Сообщения

16:00  
27.10.2023

https://www.avito.ru/orenburg/doma\_dachi\_kottedzhi/dom\_60\_m\_na\_uchastke\_1\_sot\_3507669768

## О доме

Количество комнат: 3  
Площадь дома: 60 м²  
Площадь участка: 1 сот.  
Этажей в доме: 2  
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2014  
Материал стен: брус  
Санузел: ванная  
Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация  
Ремонт: косметический

## 3 799 999 ₽

63 533 ₽ за м²  
Выпущено от 39 113 ₽/м²  
[Посмотреть оценки](#)

8 987 860-85-25

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ваш продавец?](#) [Торг уместен?](#)  
[Когда можно посмотреть?](#)

РАЗВИТИЕ  
Агентство  
На Авито с января 2023  
Завершено 91 объявление

10 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Асель Давлетова

Сообщения

16:00  
27.10.2023

https://www.avito.ru/orenburg/doma\_dachi\_kottedzhi/dom\_60\_m\_na\_uchastke\_1\_sot\_3507669768

## Расположение

Оренбургская область, Оренбург, Сапожкий пер, 33  
р.п.Центральная

[Показать карту](#)

## Описание

1 ВЗРОСЛЫЙ СОБСТВЕННИК, БЕЗ ОБРЕМЕНЕНИЯ И ДЕТСКИХ ДОЛЕЙ

Продам уютный дом общей площадью 67,8 кв.м.  
Дом своей постройки (2014 г., добротный, строился для себя.

**Планировка:**  
На 1 этаже: кухня, гостиная и сауна.  
На 2 этаже: 2 спальни, кладовая

**Коммуникации:**  
Центральные коммуникации  
Газ

Газ  
на 1 этаже: газовый котел  
Дом в отличном состоянии. Вам не придется в него вкладывать.  
Ремонт современный, выполнен в спокойных светлых тонах.

**Документы в порядке.** 1 взрослый собственник, без обременений и детских долей.

**Инфраструктура** богата, рядом есть все для комфортного проживания: школа №46, детский сад 177, ТК Губернский, ТК Локомотив, магазины и аптеки  
удобная транспортная развязка, в 5 минутах от центра города.

## Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
3 799 999 ₽	759 999 ₽	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Открытие	Банк ВТБ	Московский кредитный банк
14,6% 39 113 ₽	14,7% 39 358 ₽	17,2% 45 054 ₽

[Перейти к ипотеке](#) Перейти к ипотеке, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

3 799 999 ₽

63 533 ₽ за м²  
Выпущено от 39 113 ₽/м²  
[Посмотреть оценки](#)

8 987 860-85-25

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ваш продавец?](#) [Торг уместен?](#)  
[Когда можно посмотреть?](#)

РАЗВИТИЕ  
Агентство  
На Авито с января 2023  
Завершено 91 объявление

10 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Асель Давлетова

Сообщения

16:00  
27.10.2023

← → ↻ [https://www.avito.ru/orenburg/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_60\\_m\\_na\\_uchastke\\_1\\_sot\\_3507669768](https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_1_sot_3507669768) 🔍 ☆ 🏠

[Перейти к описанию](#) Перейдите в описание, вы согласуетесь с условиями акции «Лучший сервис»

№ 3507669768 - вчера в 12:25 - 5076 просмотров (+32 сегодня) [Пожаловаться](#)

**3 799 999 Р** ▾  
 63 335 Р за м²  
 В ипотеку от 39 113 Р/мес.  
 Посмотреть скрин

8 987 860-85-25

[Написать сообщение](#)  
Оценки

**Другие объявления компании**

**Дом 67 м² на участке 2,2 сот.**  
**3 500 000 Р**  
 Оренбургская область, Оренбург, ул. Луговая, Поево, 15, р-н Промышленный  
 Сегодня 15:56

**Дом 56 м² на участке 3 сот.**  
**3 290 000 Р**  
 Оренбург, Комсомольская улица, 201, р-н Центральный  
 11 октября 08:17

**Дом 46 м² на участке 2,5 сот.**  
**2 630 000 Р**  
 Оренбургская область, Оренбург, ул. Мария Расковой, 26, р-н Центральный  
 4 октября 12:37

**Дом 94,2 м² на участке 4,8 сот.**  
**5 350 000 Р**  
 Оренбургская область, Давыдов, СНТ

**Дом 41,9 м² на участке 2,5 сот.**  
**1 830 000 Р**  
 Оренбургская область, Давыдов, СНТ

**Дом 105 м² на участке 9,9 сот.**  
**4 500 000 Р**  
 Оренбург, СНТ Заря, р-н Привокзальный

**Спросите у продавца**  
 Здравствуйте!

[Еще продать?](#) [Торг уместен?](#)  
 Когда можно посмотреть?

**РАЗВИТИЕ**  
 Агентство  
 На Авито с января 2023  
 Завершено 97 объявлений

70 объявлений пользователей

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
 Асель Давлетова

[Сообщения](#)

16:01 27.10.2023

# Объект - аналог № 2 для оцениваемых улучшений

← → ↻ [https://www.avito.ru/orenburg/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_115\\_m\\_na\\_uchastke\\_25\\_sot\\_3515585495](https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_115_m_na_uchastke_25_sot_3515585495)

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

## Дом 115 м² на участке 2,5 сот.

♡ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



**6 199 999 Р** ▾

53 913 Р за м²  
В ипотеку от 63 815 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 986 780-74-41

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости

Альфа-Хоум

Агентство

На Авито с августа 2014

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Федюкина Елена

← → ↻ [https://www.avito.ru/orenburg/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_115\\_m\\_na\\_uchastke\\_25\\_sot\\_3515585495](https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_115_m_na_uchastke_25_sot_3515585495)

### О доме

Количество комнат: 3  
Площадь дома: 115 м²  
Площадь участка: 2,5 сот.  
Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: брус

Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация

Ремонт: косметический

**6 199 999 Р** ▾

53 913 Р за м²  
В ипотеку от 63 815 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 986 780-74-41

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости

Альфа-Хоум

Агентство

На Авито с августа 2014

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Федюкина Елена

← → ↻ [https://www.avito.ru/orenburg/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_115\\_m\\_na\\_uchastke\\_25\\_sot\\_3515585495](https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_115_m_na_uchastke_25_sot_3515585495)

### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 6 199 999 Р ×    Первый взнос: 1 239 999 Р ×    Срок ипотеки: 20 лет ×

Одна заявка в несколько банков

Открытие	Банк ВТБ	Ак Барс	Московский кредитный банк
14,5% 63 815 Р	14,7% 15% 64 216 Р	15,2% 66 047 Р	17,2% 73 509 Р

Перейти к анкете

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

8 986 780-74-41

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

№ 3515585495 - 10 октября в 15:05 - 304 просмотра (+8 сегодня)

Пожаловаться

Агентство недвижимости

Альфа-Хоум

# Объект - аналог № 3 для оцениваемых улучшений

← → ↻ [https://www.avito.ru/orenburg/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_68\\_m\\_na\\_uchastke\\_25\\_sot\\_3167295027](https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_68_m_na_uchastke_25_sot_3167295027)

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

## Дом 68 м<sup>2</sup> на участке 2,5 сот.

4 350 000 Р ▾

63 971 Р за м<sup>2</sup>

В ипотеку от 44 774 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



8 3532 96-11-38

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН Результат

Агентство

На Авито с февраля 2016

Завершено 122 объявления

[Документы проверены](#)

7 объявлений пользователя

← → ↻ [https://www.avito.ru/orenburg/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_68\\_m\\_na\\_uchastke\\_25\\_sot\\_3167295027](https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_68_m_na_uchastke_25_sot_3167295027)

### О доме

Количество комнат: 4

Площадь дома: 68 м<sup>2</sup>

Площадь участка: 2,5 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: брус

Санузлы: в доме

Коммуникации: электричество, газ

Ремонт: косметический

Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Способ продажи: возможна ипотека

4 350 000 Р ▾

63 971 Р за м<sup>2</sup>

В ипотеку от 44 774 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 3532 96-11-38

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН Результат

Агентство

На Авито с февраля 2016

Завершено 122 объявления

[Документы проверены](#)

### Расположение

Оренбургская область, Оренбург, ул. Мичурина, 66  
р-н Центральный

[Показать карту](#)

### Описание

Продам замечательный тёплый, светлый, уютный дом по ул Пролетарская/

Мичурина 250/66, ост. Мичурина. ДОМ и ДВОР на одного хозяина!

В доме все удобства, просторный участок.

Удобные подъездные пути.

Дом ждет семью для счастливой жизни

### Ипотека со скидкой на Авито

← → ↻ [https://www.avito.ru/orenburg/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_68\\_m\\_na\\_uchastke\\_25\\_sot\\_3167295027](https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_68_m_na_uchastke_25_sot_3167295027)

### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья

4 350 000 Р

Первый взнос

870 000 Р

Срок ипотеки

20 лет

Одна заявка в несколько банков

Открытие	Банк ВТБ	Московский кредитный банк
14,6%	14,7% 15%	17,2%
44 774 Р	45 055 Р	51 575 Р

[Перейти к анкете](#)

Переход к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

8 3532 96-11-38

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН Результат

Агентство

На Авито с февраля 2016

Завершено 122 объявления

[Документы проверены](#)

№ 3167295027 · 15 октября в 13:54 · 4381 просмотр (+28 сегодня)

[Пожаловаться](#)

# Объект - аналог № 4 для оцениваемых улучшений

← → ↻ [https://www.avito.ru/orenburg/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_115\\_m\\_na\\_uchastke\\_23\\_sot\\_3333885677](https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_115_m_na_uchastke_23_sot_3333885677)

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

## Дом 115 м<sup>2</sup> на участке 2,3 сот.

♥ Добавить в избранное    ⚙ Сравнить    📌 Добавить заметку



6 300 000 ₽ ▾

54 783 ₽ за м<sup>2</sup>  
В ипотеку от 64 845 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



8 962 956-14-54

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

САМОЛЕТ ПЛЮС ОРЕНБУРГ  
Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Гурко Оксана

← → ↻ [https://www.avito.ru/orenburg/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_115\\_m\\_na\\_uchastke\\_23\\_sot\\_3333885677](https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_115_m_na_uchastke_23_sot_3333885677)

### О доме

Количество комнат: 3  
Площадь дома: 115 м<sup>2</sup>  
Площадь участка: 2,3 сот.  
Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное  
жилищное строительство (ИЖС)  
Год постройки: 2012  
Материал стен: брус  
Ремонт: косметический

6 300 000 ₽ ▾

54 783 ₽ за м<sup>2</sup>  
В ипотеку от 64 845 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



8 962 956-14-54

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

САМОЛЕТ ПЛЮС ОРЕНБУРГ  
Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Гурко Оксана

### Расположение

Оренбургская область, Оренбург, ул. Фрунзе, 81  
р-н Центральный

[Показать карту](#)

### Описание

Продается двухэтажный дом 103 кв.м по ул Фрунзе 81/2, центр города, земля 2,2 сот дом из бруса.

Первый этаж - кухня гостиная, сан узел совмещенный, просторный ( душевая кабина, стиральная машина, сушилку и унитаза).

Второй этаж - малая спальня и большая просторная. Окна пластиковые, натяжные потолки, в зоне кухни кафель, а в гостиной полы покрыты ламинатом с подогревом. Двор уютный, компактный, дорожки в кафеле. При въезде навес для машины и там же находится погреб.

В доме все коммуникации центральные, новый газовый котел, без долгов и без обременений

РЕМОНТ:

— в доме выполнен хороший ремонт;

← → ↻ [https://www.avito.ru/orenburg/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_115\\_m\\_na\\_uchastke\\_23\\_sot\\_3333885677](https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_115_m_na_uchastke_23_sot_3333885677)

- на полу ламинат, кафель
- натяжные потолки;
- качественные межкомнатные двери.

**ИНФРАСТРУКТУРА:**

- Школа №13.
- Детский сад № 77;
- СК Звездный ;
- Михайловский рынок, магнит, аптека ,детская больница и.т.д.
- маршруты: № 67.

**ЛЕГКО КУПИТЬ:**

- за наличный расчет;
- в ипотеку (поможем оформить);
- сертификаты;
- материнский капитал.

Гарантия юридической чистоты сделки от компании, которая работает на рынке недвижимости с 2013 года! Рады будем ответить на все ваши вопросы с 9:00 до 21:00.

Если номер агента занят, просим перезвонить еще раз.

Никакой комиссии при покупке!

Лот №501855

**6 300 000 Р** ▾  
54 785 Р за м²  
В ипотеку от 64 845 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 962 956-14-54

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

**САМОЛЕТ ПЛЮС ОРЕНБУРГ**  
Агентство  
[Реквизиты проверены](#)

← → ↻ [https://www.avito.ru/orenburg/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_115\\_m\\_na\\_uchastke\\_23\\_sot\\_3333885677](https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_115_m_na_uchastke_23_sot_3333885677)

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

№ 3333885677 · 6 октября в 14:05 · 3594 просмотра (+131 сегодня) [Пожаловаться](#)

**6 300 000 Р** ▾  
54 785 Р за м²  
В ипотеку от 64 845 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

## 11.1. Копии документов исполнителя и оценщик

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Оформлено в ФСИ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2300SB40R8618 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик».	
Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, этаж а1, помещ. 1 ком. 49.55	
<b>Объект страхования:</b> не противоречащая 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.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> 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».	
<b>Страховой случай</b> (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.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b> 500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b> 150 000 руб. 00 коп. (Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,03% от страховой суммы.
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2023 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «24» сентября 2023 г. по «23» сентября 2024 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4, Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 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. Для страховых документов  
205

Дата выдачи Страхового полиса: «15» сентября 2023 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2300SB40R5533

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Прокопенко Екатерина Андреевна</b>	
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
<b>Страховая сумма</b> 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	<b>Страховая премия</b> 3 250 руб. 00 коп. (Три тысячи двести пятьдесят рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,065% от страховой суммы
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «08» июня 2023 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «08» июня 2023 г. по «07» июня 2024 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по настоящему 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). Договор 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 так же на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

/А.С. Иванов/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «06» июня 2023 г.







**ДОВЕРЕННОСТЬ №23-2/08**

г. Москва

«01» августа 2023 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 к. 10, этаж А1, помещ. 1 ком. 49, 55, 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 01.08.2024 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 подпись 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

Город Москва

Дата выдачи

31 марта 2022 г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Прокопенко Екатерина Андреевна**

прошел (а) профессиональную переподготовку в (на)

**ООО «КонтурПрофф»**

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  
*Оценки стоимости бизнеса*

Председатель комиссии *А.Г. Зайцева* А.Г.

Руководитель Богородская В.Е.

Секретарь Кандаурова Е.А.



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 033704-1 « 03 » июня 20 22 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 « 03 » июня 20 22 г. № 253

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 03 » июня 20 25 г.

АО «ОПЦИС» - Москва 52017 - АИ 19.06.10



020916 - KA1



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

**ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

**Прокопенко Екатерина Андреевна**

паспорт: серия 4621 № 383066, выдан 30.10.2021 г.  
ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
Код подразделения: 500-168

включен в реестр СРО «СФСО»:  
10.06.2022, регистрационный № 992

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «10» июня 2023г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

0363

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



**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. Скатов



