

ОТЧЕТ № 53813/2025

Об оценке недвижимого имущества - Жилой дом, общей площадью 63 кв.м., с кадастровым номером [REDACTED], расположенного на земельном участке, общей площадью 1990 кв.м., с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: Ставропольский край, Кочубеевский р-н, [REDACTED]

Заказчик:

Исполнитель:

[REDACTED]
Общество с ограниченной ответственностью
«Экспертно-Правовое Агентство» (ООО «ЭПА»)
20.05.2025 года

Дата оценки (дата проведения оценки объекта
оценки):

Дата составления отчета:

20.05.2025 года



Подлинник электронного документа
подписанного ЭП, хранится в системе
электронного документооборота Минкомсвязи России

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Кому выдан: Глек Екатерина Владимировна
Сертификат: B796DF020FBB620DD5877CD06FB5001F7B2EE98D
Действителен: 06.03.2025 11:20:07 - 06.06.2026 11:30:07



Подлинник электронного документа
подписанного ЭП, хранится в системе
электронного документооборота Минкомсвязи России

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Кому выдан: Буторина Марина Юрьевна
Сертификат: 0x010E4BAD0015B1CA8A4E56AAAFAC11EEF46
Действителен: 13.02.2024 10:20:57 - 25.11.2024 11:37:44

Москва
2025

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящее заключение подготовлено Обществом с ограниченной ответственностью «Экспертно-Правовое Агентство» на основании прилагаемого Отчета №53813/2025 от 20.05.2025 года «Об оценке недвижимого имущества - Жилой дом, общей площадью 63 кв.м., кадастровый номер: [REDACTED], расположенного на земельном участке, общей площадью 1990 кв.м., кадастровый номер [REDACTED] категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), расположенного по адресу: Ставропольский край, Кочубеевский р-н, [REDACTED]» (далее – Отчет об оценке).

Отчет об оценке подготовлен на основании Договора № 53813/2025 от 20.05.2025 г. в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 - ФЗ от 26.07.1998 г. (в последней редакции); Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение № 4), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение № 5), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение № 6), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611); со стандартами саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков».

Объект оценки: Недвижимое имущество: Жилой дом, общей площадью 63 кв.м., кадастровый номер: [REDACTED], расположенного на земельном участке, общей площадью 1990 кв.м., кадастровый номер [REDACTED] категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), расположенного по адресу: Ставропольский край, Кочубеевский р-н, [REDACTED]

Вид права: Собственность

Субъект права: [REDACTED]

Цель оценки: Определение стоимости Объекта оценки в соответствии со статьей 37 ГК РФ и ФЗ-48 «Об опеке и попечительстве»

Дата оценки: оценка проводилась по состоянию на 20.05.2025 г.

Заказчик: Стратан Пётр Евлампиевич

Исполнитель: ООО «Экспертно-Правовое Агентство»

ИНН / КПП 7804687315/ 783801001

ОГРН 1217800156606

Адрес местонахождения: 109472, г. Москва, Ташкентская улица, 29А, каб. 1Б

р/с 40701.810.7.55000001344 в Северо-Западный БАНК ПАО СБЕРБАНК, г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,

БИК 044030653

Страхование ответственности юридического лица: Сертификат к Договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-191-157127/24 от 25.10.2024г. Страхователь: ООО «ЭПА»

Страховщик: филиал СПАО «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге
Страховая сумма: 10 000 000 (Десять миллионов) руб.

Период страхования: с 25.10.2024 г. по 24.10.2025 г.

Оценщик (ФИО, стаж): Буторина Марина Юрьевна, стаж работы с 2011 г.

Номер телефона: +7-800-707-89-44

Почтовый адрес: 109472, г. Москва, Ташкентская улица, 29А, каб. 1Б

Адрес электронной почты: butorina_era@mail.ru

Информация о членстве в СРО: Является членом Региональной Ассоциации оценщиков, регистрационный номер 01303 от «07» декабря 2022 года.

Адрес СРОО: 350059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1

№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №493759, выданный НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия" от 27 мая 2011 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 0388.

Квалификационный аттестат "Оценка движимого имущества" №034475-2 от 07.11.2022 г.

Квалификационный аттестат "Оценка недвижимости" №034702-1 от 16.01.2023 г.

Квалификационный аттестат "Оценка Бизнеса" №034839-3 от 10.03.2023 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности: Ответственность застрахована в СПАО

«Ингосстрах» (страховой полис 433-543-164235/23). Страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов рублей), срок действия с 23.11.2024 г. по 22.11.2025 г.

Сведения о квалификационных аттестатах оценщика: Квалификационный аттестат о сдаче квалификационного экзамена в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр».

Информация о трудовом соглашении с юридическим лицом: Трудовой договор № 4/СЭО-22 от 17.11.2022 г., заключенный между Оценщиком и ООО «ЭПА»

Результаты оценки

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества: Жилой дом, общей площадью 63 кв.м., кадастровый номер [REDACTED] расположенного на земельном участке, общей площадью 1990 кв.м., кадастровый номер [REDACTED], категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), расположенного по адресу: Ставропольский край, Кочубеевский р-н [REDACTED] определенная на 20.05.2025 г., с необходимыми предположениями и допущениями округленно, составляет:

2 197 417 (Два миллиона сто девяносто семь тысяч четыреста семнадцать) руб. 00 коп.

в том числе, стоимость жилого дома, общей площадью 63 кв.м., составляет:

1 871 057 (Один миллион восемьсот семьдесят одна тысяча пятьдесят семь) руб. 00 коп.

стоимость земельного участка, общей площадью 1990 кв.м., составляет:

326 360 (Триста двадцать шесть тысяч триста шестьдесят) руб. 00 коп.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки купли-продажи, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как, мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 14.02.2024) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" 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. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

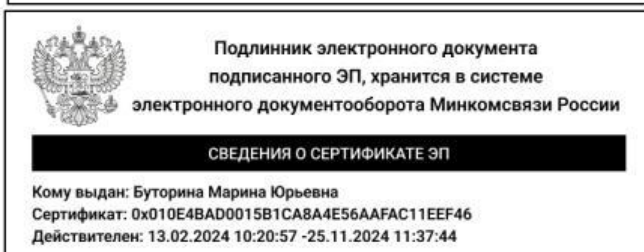
Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате анализа рынка, на опыте и профессиональных знаниях. У подписавшего данный отчет не было личной заинтересованности и предвзятости к оценке объекта оценки. Информация и её анализ, использованные для оценки рыночной стоимости, содержатся в отчете.

Обращаем внимание, что данное заключение не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его. Отчет об оценке действителен только в полном объеме и может быть использован лишь для указанных в нем целей. Последовательность проведения работ, используемые методики определения рыночной стоимости объекта оценки, источники используемой информации, расчеты стоимости, а также допущения и ограничения применения результатов оценки представлены в соответствующих разделах настоящего отчета.

В случае возникновения вопросов по существу оценочной технологии и результатам оценки прошу обращаться по телефону или электронной почте. Отчёт состоит из общей части и Приложений.

Зам. директора
ООО «ЭПА»

Оценщик



Оглавление	4
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....	11
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	13
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки	14
6.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки.....	14
6.3. Анализ местоположения объекта оценки.....	16
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.	23
7.2. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявление в сегменте рынка объекта оценки объектов-аналогов. Анализ информации о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки.	25
7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	28
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, количественные и качественные характеристики данных факторов, предложений и цен сопоставимых объектов недвижимости: 30	
7.5. Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки.	34
7.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта:	34
7.7. Анализ ликвидности объекта оценки	34
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	36
8.1. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия.....	36
8.2. Основные этапы процесса оценки	39
8.3. Анализ достаточности и достоверности информации	40
8.4. Описание применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке.....	40
8.5. Обоснованный отказ от применения затратного подхода.....	41
8.6. Обоснованный отказ от применения доходного подхода	41

8.7. Определение рыночной стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода.....	41
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	62
9.1.Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов. Выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.....	62
9.2.Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость.....	63
9.3.Итоговое значение стоимости объекта оценки.....	63
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	64

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1. Задание на оценку

№ п\п	Наименование информации	Содержание информация
1	2	3
1	Объект оценки	
1.1	Наименование	Недвижимое имущество: Жилой дом, общей площадью 63 кв.м., кадастровый номер: ██████████ расположенного на земельном участке, общей площадью 1990 кв.м., кадастровый номер ██████████ категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), расположенного по адресу: Ставропольский край, Кочубеевский р-н, ██████████
2	Сведения о физических свойствах объекта недвижимости – жилого дома	
2.1	Общая площадь дома, кв.м.	63
2.2	Жилая площадь дома, кв.м.	43
2.3	Кадастровый номер	██████████
2.4	Количество жилых комнат в доме	4
2.5	Адрес (местоположение) дома	Ставропольский край, Кочубеевский р-н, ██████████
2.6	Год постройки	1965
2.7	Количество этажей	1
2.8	Физическое состояние здания	Удовлетворительное
2.9	Материал наружных стен	Кирпич
2.10	Горячее водоснабжение	Центральное
2.11	Газоснабжение	Есть
2.12	Отопление	Центральное
2.13	Физическое состояние ремонта в доме	Не требует ремонта (свежий ремонт)
2.14	Выделение доли	Нет данных
3	Сведения о физических свойствах объекта недвижимости – земельного участка	
3.1	Объект оценки	Земельный участок
3.2	Общая площадь, кв.м.	1990
3.3	Кадастровый номер	██████████
3.4	Адрес (местоположение) объекта	Ставропольский край, Кочубеевский р-н, ██████████
3.5	Категория земель	Земли населенных пунктов
3.6	Виды разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
4	Права на объект оценки	Собственность
5	Субъект права	██████████ (В соответствии с заявкой через сайт https://gde-ocenka.ru/)
6	Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки	Согласно п.13. Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение № 2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200: Определение стоимости Объекта оценки в соответствии со статьей 37 ГК РФ и ФЗ-48 «Об опеке и

№ п/п	Наименование информации	Содержание информация
		попечительстве»
7	Указание на соответствие ФЗ-135	Все расчеты, имеющиеся в отчете, выполнены в соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности» № 135 - ФЗ от 26.07.98 г. (в последней редакции). Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков» утверждены решением совета Ассоциации и введены в действие в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Законом от 27 декабря 2002г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», протокол от 09.12.2020 г. С полным текстом стандартов и правил оценочной деятельности СРО "Региональная Ассоциация Оценщиков" можно ознакомиться на официальном сайте www.sroao.ru.. Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 года N 63-ФЗ "Об электронной подписи"
8	Вид стоимости	Рыночная стоимость
9	Предпосылки стоимости	Сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование.
10	Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	20.05.2025
11	Срок проведения оценки	1 рабочий день с момента заключения договора.
12	Специальные допущения	1. Осмотр объекта не проводился в соответствии с заявкой через сайт https://gde-ocenka.ru/ . Оценка производится по материалам, предоставленным Заказчиком. 2. Так как недвижимость к осмотру не предоставлена, Оценка произведена в предположении, что указанная информация верная. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые могут быть выявлены; 3. Копия настоящего отчета, не заверенная подписью и печатью руководителя ООО «ЭПА», считается недействительной; 4. Согласно ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» отчет считается действительным в течение 6 (шесть) месяцев с момента его создания. 5. Иные допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении работ по оценке, приведены в разделе 3 настоящего Отчета
13	Иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития	Отсутствуют

№ п/п	Наименование информации	Содержание информация
	России от 14 апреля 2022 г. № 200, если они известны на момент составления задания на оценку)	
14	Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
15	Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	Наличие обременений на оцениваемое имущество не выявлено, поскольку в распоряжении Оценщика отсутствуют сведения об обременениях Объекта оценки правами третьих лиц или обязательствами Собственника перед третьими лицами, а также на основании того, что Заказчик не предоставил сведений о каких-либо ограничениях и обременениях в отношении Объекта оценки.
16	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика.
17	Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 года N 63-ФЗ "Об электронной подписи"
18	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков» утверждены решением совета Ассоциации и введены в действие в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Законом от 27 декабря 2002г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», протокол от 09.12.2020 г. С полным текстом стандартов и правил оценочной деятельности СРО "Региональная Ассоциация Оценщиков" можно ознакомиться на официальном сайте www.srgao.ru .
19	Состав и объем документов и материалов, предоставляемых заказчиком оценки	Данные на объект оценки предоставляются через сайт https://gde-ocenka.ru/ Выписка из ЕГРН № [REDACTED] от 18.05.2017
20	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекались
21	Сведения о предполагаемых пользователях отчета (помимо заказчика)	Круг лиц (пользователей отчета) не определен
22	Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
23	Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
24	Указание на необходимость	Не проводились

№ п\п	Наименование информации	Содержание информация
	проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	
25	Валюта, в которой должна быть представлена стоимость	Валюта Российской Федерации (рубли)

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

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

Федеральный закон «О саморегулируемых организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611);

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

В настоящей работе применены следующие стандарты:

Федеральные стандарты оценки (ФСО)	Стандарты и правила СРОО, членом которой является оценщик
Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение N 1), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022г. № 200	Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков» утверждены решением совета Ассоциации и введены в действие в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Законом от 27 декабря 2002г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», протокол от 09.12.2020 г. С полным текстом стандартов и правил оценочной деятельности СРО "Региональная Ассоциация Оценщиков" можно ознакомиться на официальном сайте www.sroao.ru..
Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение N 2), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022г. № 200	
Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение N 3), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022г. № 200	
Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение N 4), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022г. № 200	
Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022г. № 200	
Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение N 6), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022г. № 200	
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. № 611	

Перечисленные Федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности в соответствии со статьей 15 «Обязанности оценщика» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применение стандартов и правил оценочной деятельности «Региональная ассоциация оценщиков» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом «Региональная ассоциация оценщиков», согласно п.2 ст.15 «Обязанности оценщика» №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в РФ».

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Допущения, принятые при проведении оценки

1. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемых объектов. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

2. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

3. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

4. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

5. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

6. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данных случаях в Отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

7. Осмотр объекта оценки не производился Оценщиком ввиду того, что объект оценки находится вне зоны территориальной досягаемости Оценщика, фактический осмотр Оценщиком невозможен и заказчик согласен на проведение оценки без осмотра. Отчет составлен из предположения что предоставленные заказчиком вводные данные по объекту оценки (п. 1 настоящего отчета) соответствуют действительности, в связи с этим Оценщик вводит допущение, что при условии существенных отличий параметров объекта оценки от параметров, предоставленных заказчиком, рыночная стоимость оцениваемого объекта на дату оценки может быть иной.

В данном отчете основные характеристики объекта оценки получены от Заказчика и представлены в п. 1 настоящего отчета, оставлены Заказчиком оценки на сайте компании Оценщика. При отсутствии документов по объекту оценки Оценщик принимает предоставленную информацию за действительную. Ответственность за достоверность предоставленной информации несет заказчик. При проведении расчетов и составлении Отчета об оценке Оценщик опирается на данные из заявки как на достоверные и соответствующие действительности. По ряду параметров объект оценки проверяется в официальных открытых источниках информации и информация по объекту для целей Отчета корректируется. Иные проверки Оценщиком не проводятся и ответственности за их проведение Оценщик не несет. Расчет стоимости объекта оценки производится по данным соответствующего сегмента рынка в среднем диапазоне стоимости. В случае существенного отличия параметров объекта оценки от среднего по рынку аналогичного объекта Отчет может быть скорректирован на основании данных, которые дополнительно могут быть предоставлены Заказчиком.

Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования.

3. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование Отчета для других целей может привести к неверным выводам.

4. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке

определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объектов оценки.

5. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.

7. Приведенные в Отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, рыночной стоимости объекта оценки.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости объектов и не является гарантией того, что рассматриваемые объекты будут проданы по указанной стоимости.

9. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

10. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целями и задачами проведения настоящей оценки.

11. Определенная в Отчете стоимость объектов оценки представляет компетентное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с их стороны в отношении условий последующей реализации или приобретения.

12. Мнение Исполнителя (Оценщика) относительно результатов оценки действительно только на дату оценки и в рамках положений настоящего Отчета на оценку.

13. Согласно положению настоящего Отчета от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящимися за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.

14. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из достоверности всех правоустанавливающих документов на объекты недвижимости, предоставленных Заказчиком;

15. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении Оценки.

16. Исполнитель (Оценщик) не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на объекты оценки.

17. Все расчеты были выполнены с использованием полной точности значений. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой» с учетом округления.

18. Заказчик принимает на себя обязательства заранее освободить и обезопасить Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета.

19. Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений и обременений Объекта оценки.

20. Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 2. Сведения о Заказчике

Заказчик (ФИО)	
----------------	--

Таблица 3. Сведения об Оценщиках и юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Сведения об оценщике	
ФИО, стаж работы	Буторина Марина Юрьевна, стаж работы с 2011 г.
Номер телефона	+7-800-707-89-44
Почтовый адрес	109472, г. Москва, Ташкентская улица, 29А, каб. 1Б
Адрес электронной почты	butorina_eпа@mail.ru
Сведения о членстве оценщика в СРОО	Является членом Региональной Ассоциации оценщиков, регистрационный номер 01303 от «07» декабря 2022 года.
Адрес СРОО	350059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №493759, выданный НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия" от 27 мая 2011 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 0388. Квалификационный аттестат "Оценка движимого имущества" №034475-2 от 07.11.2022 г. Квалификационный аттестат "Оценка недвижимости" №034702-1 от 16.01.2023 г. Квалификационный аттестат "Оценка Бизнеса" №034839-3 от 10.03.2023 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах» (страховой полис 433-543-164235/23). Страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов рублей), срок действия с 23.11.2023 г. по 22.11.2024 г.
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	Квалификационный аттестат о сдаче квалификационного экзамена в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр».
Информация о трудовом соглашении с юридическим лицом	Трудовой договор № 4/СЭО-22 от 17.11.2022 г., заключенный между Оценщиком и ООО «ЭПА»
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Закона об оценке	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет 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. Никакое вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это могло повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки не имело место быть. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Степень участия	100%
Сведения об юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая	Общество с ограниченной ответственностью

форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертно-Правовое Агентство»
Сокращенное наименование организации	ООО «ЭПА»
ИНН	7804687315
ОГРН	1217800156606
Местонахождение организации	109472, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Выхино-Жулебино, ул Ташкентская, Д. 29а.
Контактная информация юридического лица	тел./факс: +7-800-707-89-44 www.gde-ocenka.ru / E-mail: info@gde-ocenka.ru
Дополнительное страхование ответственности юридического лица	Сертификат к Договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-191-157127/24 от 25.10.2024г. Страхователь: ООО «ЭПА» Страховщик: филиал СПАО «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге Страховая сумма: 10 000 000 (Десять миллионов) руб. Период страхования: с 25.10.2024 г. по 24.10.2025 г.
ООО «ЭПА» имеет в штате необходимое количество оценщиков, соответствующих требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались.

6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки

Перечень данных, используемых Оценщиком, и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки получены с сайта заявки <https://gde-ocenka.ru/>.

Документы на жилой дом: Выписка из ЕГРН № [REDACTED] от 18.05.2017

Перечень источников внешней информации:

1.Открытые источники из интернет-сайтов (<http://ruads.org>; <https://multilisting.su>; <https://www.avito.ru> и т.п.).

2.Коммерческая информация компаний (<https://yandex.ru/maps>, <https://pkk.rosreestr.ru/>, прайс-листы и информационные бюллетени).

3.Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета и в Приложениях.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

6.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки

Таблица 4. Сведения о наименовании объекта оценки и правах на объект оценки

Наименование данных	Содержание данных	Источник данных
Объект оценки		
Наименование объекта оценки	Недвижимое имущество: Жилой дом, общей площадью 63 кв.м., кадастровый номер: [REDACTED], расположенного на земельном участке, общей площадью 1990 кв.м., кадастровый номер [REDACTED], категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Выписка из ЕГРН № [REDACTED]
Место нахождения объекта оценки	Ставропольский край, Кочубеевский р-н, село [REDACTED]	Выписка из ЕГРН № [REDACTED]
Данные о правах на объект оценки		
Наименование права	Собственность	Выписка из ЕГРН № [REDACTED]
Ограничения прав	Наличие обременений на оцениваемое имущество не выявлено, поскольку в распоряжении Оценщика отсутствуют сведения об обременениях Объекта оценки правами третьих лиц или обязательствами Собственника перед третьими лицами, а также на основании того, что Заказчик не предоставил сведений о каких-либо ограничениях и обременениях в отношении Объекта оценки.	Выписка из ЕГРН № [REDACTED]
Данные о правообладателе		
Правообладатель	[REDACTED]	Выписка из ЕГРН № [REDACTED]

Таблица 5. Сведения о характеристиках объекта оценки

Наименование данных	Содержание данных	Источник данных
Идентифицирующие данные		
Кадастровый номер	[REDACTED]	Выписка из ЕГРН № [REDACTED]
Индивидуализирующие данные для земельного участка		
Вид объекта оценки	Земельный участок	
Кадастровая стоимость земельного участка	182 001,00 руб.	https://nspd.gov.ru/map
Балансовая стоимость земельного участка	Отсутствует, поскольку правообладателем объекта оценки является физическое лицо	
Адрес земельного участка	Ставропольский край, Кочубеевский р-н, [REDACTED]	https://nspd.gov.ru/map
Площадь земельного участка, кв.м.	1990	https://nspd.gov.ru/map
Конфигурация земельного участка	прямоугольный	https://nspd.gov.ru/map
Рельеф земельного участка	Ровный	
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов	

Вид или виды разрешенного использования земельного участка	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	
Фактическое использование земельного участка	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	
Сведения об ограничении оборотоспособности земельного участка	Сведения отсутствуют	
Сегмент рынка объекта оценки	Недвижимое имущество - земельные участки	
Индивидуализирующие данные для объекта капитального строительства - жилого дома		
Вид объекта оценки	Индивидуальный дом	Выписка из ЕГРН № [REDACTED]
Адрес объекта оценки	Ставропольский край, Кочубеевский р-н, [REDACTED]	
Назначение объекта оценки	Жилой дом	
Площадь объекта оценки	63	
Жилая площадь дома, кв.м.	43	
Количество жилых комнат в доме	4	
Строительный объем объекта оценки	Сведения отсутствуют	
Количество этажей	1	
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Фотографии Заказчика
Материал наружных стен	Кирпич	Выписка из ЕГРН № [REDACTED]
Физическое состояние ремонта в доме	Не требует ремонта (свежий ремонт)	Фотографии Заказчика
Год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства (год завершения строительства таких объектов недвижимости)	1965	Выписка из ЕГРН № [REDACTED]
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к сохранению, содержанию и использованию указанных объектов, требования к обеспечению доступа к таким объектам, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях	Не включен	
Обеспеченность инженерными коммуникациями	Горячее водоснабжение Центральное, газоснабжение Есть, отопление Центральное, электроснабжение	
Обеспеченность подъездными путями	Присутствует	
Виды недвижимости, соседствующие с земельным участком	Застроенные земельные участки	
Сегмент рынка объекта оценки	Недвижимое имущество - жилые дома	

6.3. Анализ местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект недвижимости находится: Ставропольский край, Кочубеевский р-н, село

Ставропольский край (неофициально — Ставропóлье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Северо-Кавказского федерального округа, а также Северо-Кавказского экономического района.

Ставропольский край был образован 13 февраля 1924 как Юго-Восточная область (край). Административный центр — город Ставрополь.

Расположен в центральной части Предкавказья и на северном склоне Большого Кавказа. Ставропольский край протянулся на 85 км с севера на юг и на 370 км с запада на восток. Крайняя северная точка региона (46°14' с. ш.) находится в 1 км к северо-западу от села Манычское; крайняя южная (43°59' с. ш.) — к югу от станицы Галюгаевской; крайняя западная (40°48' в. д.) — в 5 км к западу от посёлка Радуга; крайняя восточная (45°47' в. д.) — в 18 км к северо-востоку от аула Бакрес.

На западе и юго-западе Ставропольский край граничит с Краснодарским краем, на северо-западе с Ростовской областью, на севере и северо-востоке с Калмыкией, на востоке с Дагестаном, на юго-востоке с Чеченской Республикой, на юге с Северной Осетией-Аланией, Карачаево-Черкесской и Кабардино-Балкарской республиками.

День Ставропольского края отмечается ежегодно в третью субботу сентября.

История.

16 окт. 1924 — 13 марта 1937 — Северо-Кавказский край.

13 марта 1937 года, после смерти Серго Орджоникидзе, для увековечивания памяти революционера Северо-Кавказский край был переименован в Орджоникидзевский.

22 февраля 1938 года в состав края были переданы пять северных районов Дагестанской АССР (Ачикулакский, Караногайский, Каясулинский, Кизлярский, Шелковской). Из них был образован Кизлярский автономный округ с центром в городе Кизляре. Таким образом, в состав края стало входить автономных областей (Карачаевская и Черкесская), 1 округ, 39 районов и 8 городов краевого подчинения.

12 января 1943 года Указом Президиума Верховного Совета СССР административный центр края город Ворошиловск был переименован в Ставрополь, а Орджоникидзевский край — в Ставропольский.

23 января 1943 года край освобождён от немецко-фашистских захватчиков.

12 октября 1943 года была упразднена Карачаевская автономная область.

27 декабря 1943 года из состава упразднённой Калмыцкой АССР был передан Приютненский район.

22 марта 1944 года после упразднения Чечено-Ингушской АССР была образована Грозненская область, в состав которой вошли все районы ликвидированного Кизлярского округа.

14 января 1952 в состав Ставропольского края из Астраханской области передан Степновский район и переименован в Степной.

14 марта 1955 года Указом Президиума ВС СССР в состав края из Грузинской ССР передан Клухорский район.

12 января 1957 года в составе Ставропольского края были образованы Калмыцкая автономная область, которой были переданы Степной и Черноземельский районы, и Карачаево-Черкесская автономная область, которой были переданы Зеленчукский, Карачаевский и Усть-Джегутинский районы.

19 июля 1958 года большая часть территории Калмыцкой автономной области была выделена из состава Ставропольского края и преобразована в Калмыцкую АССР.

30 сентября 1958 года указом Президиума Верховного Совета РСФСР Спицевский район Ставропольского края был переименован в Старомарьевский район; упразднены: Каясулинский район (с передачей его территории в состав Ачикулакского района), Новоселицкий район (с передачей его территории в состав Александровского и Прикумского районов), Степновский район (с передачей его территории в состав Воронцово-Александровского района) и Шпаковский район (с передачей его территории в состав Старомарьевского и Труновского районов).

8 октября 1958 года указом Президиума Верховного Совета СССР Ставропольский край награждён орденом Ленина.

1 февраля 1963 года указом Президиума Верховного Совета РСФСР в Ставропольском крае были образованы следующие районы (вместо существующих):

Александровский, Апанасенковский, Благодарненский, Георгиевский, Изобильненский, Ипатовский, Кочубеевский, Красногвардейский, Курский, Левокумский, Минераловодский, Петровский район, Прикумский, Советский и Шпаковский сельские районы; Нефтекумский промышленный район.

12 января 1965 года Президиум Верховного Совета РСФСР постановил:

образовать районы: Нефтекумский район — центр рабочий посёлок Нефтекумск; Предгорный — центр станица Ессентукская;

упразднить Нефтекумский промышленный район;

Арзгирский, Александровский, Апанасенковский, Благодарненский, Георгиевский, Изобильненский, Ипатовский, Кочубеевский, Красногвардейский, Курский район, Левокумский, Минераловодский,

Новоалександровский район, Петровский район, Прикумский, Советский и Шпаковский сельские районы преобразовать в районы.

3 июля 1991 года Карачаево-Черкесская автономная область вышла из состава Ставропольского края и преобразована в Карачаево-Черкесскую Советскую Социалистическую Республику.

Население.

Численность населения края по данным Росстата составляет 890 902 чел. (2023). Плотность населения — 43,70 чел./км² (2023). Городское население — 60,83 % (2022).

Для края характерна естественная убыль населения, но в 012 году впервые с 1995 года естественный прирост стал положительным (0,5).

Национальный состав.

Большинство населения края составляют русские. Есть крупные этнические общины армян, даргинцев, украинцев и греков. В предгорных районах — карачаевцев, кабардинцев и абазин.

Территориальное устройство.

В рамках территориального устройства край делится на территориальные единицы: 10 городов краевого значения и 6 районов.

Промышленность

Основные отрасли промышленности — машиностроение (электротехническое оборудования, станки, приборы, автокраны, автоприцепы), электроэнергетика, добыча и переработка нефти и газа, пищевая (винодельческая, масложировая и консервная в Георгиевске, сахарная в Изобильном), химическая (минеральные удобрения в Невинномысске, оргсинтез в Будённовске), строительных материалов (стекляная в Минеральных Водах), лёгкая (шерстяная в Невинномысске, кожевенная в Будённовске), мебельная, микробиологическая (Ставрополь).

Энергетика

По состоянию на июнь 2021 года в крае эксплуатируется 1 электростанция общей мощностью 4506,45 МВт, в том числе десять ГЭС, одна солнечная, восемь тепловых и две ветряных (Кочубеевская и Кармалиновская) электростанций. В 2019 году они произвели 14 690 млн кВт·ч электроэнергии (с учётом Кубанских ГЭС-1, ГЭС-2 и ГАЭС, находящихся на территории Карачаево-Черкесии, но организационно входящих в Ставропольскую энергосистему).

Специализируется на выращивании зерна и подсолнечника, ведущая роль в животноводстве принадлежит скотоводству, тонкорунному овцеводству. Широко развито садоводство, виноградарство, птицеводство, свиноводство, пчеловодство.

Транспорт

Железнодорожный транспорт

Железнодорожный транспорт края представляет собой единый производственно-технологический комплекс, в состав которого входят более 30 структурных подразделений, 7 железнодорожных вокзалов и 47 линейных станций. Железнодорожная сеть в крае охватывает 18 из 6 муниципальных районов

Основная железная дорога — участок Армавир — Невинномысск — Минеральные Воды — Георгиевск — Новопавловск — Прохладный двухпутной электрифицированной магистрали Москва — Ростов-на-Дону — Баку с однопутными тепловозными ответвлениями на Усть-Джегуту и Будённовск, а также двухпутной электрифицированной веткой на Кисловодск.

Кроме того через Ставрополь и Светлоград проложены неэлектрифицированные однопутные линии от станции Кавказская на Элисту с ответвлением на Будённовск. Имеется также железнодорожная линия Передовая — Красная Гвардия.

Крупное локомотивное депо: Минеральные Воды.

Всё железнодорожное хозяйство относится к Северо-Кавказской железной дороге.

Автомобильный транспорт

Основная автомобильная дорога М29 «Кавказ» проходящая через Невинномысск, Минеральные Воды и Пятигорск, с подходными дорогами на Ставрополь и далее на Элисту и Астрахань; на Черкесск; на Кисловодск; через Георгиевск, через Зеленокумск и Будённовск на Нефтекумск и далее в Дагестан и Калмыкию.

Основные автомобильные узлы: Минеральные Воды, Невинномысск и Пятигорск.

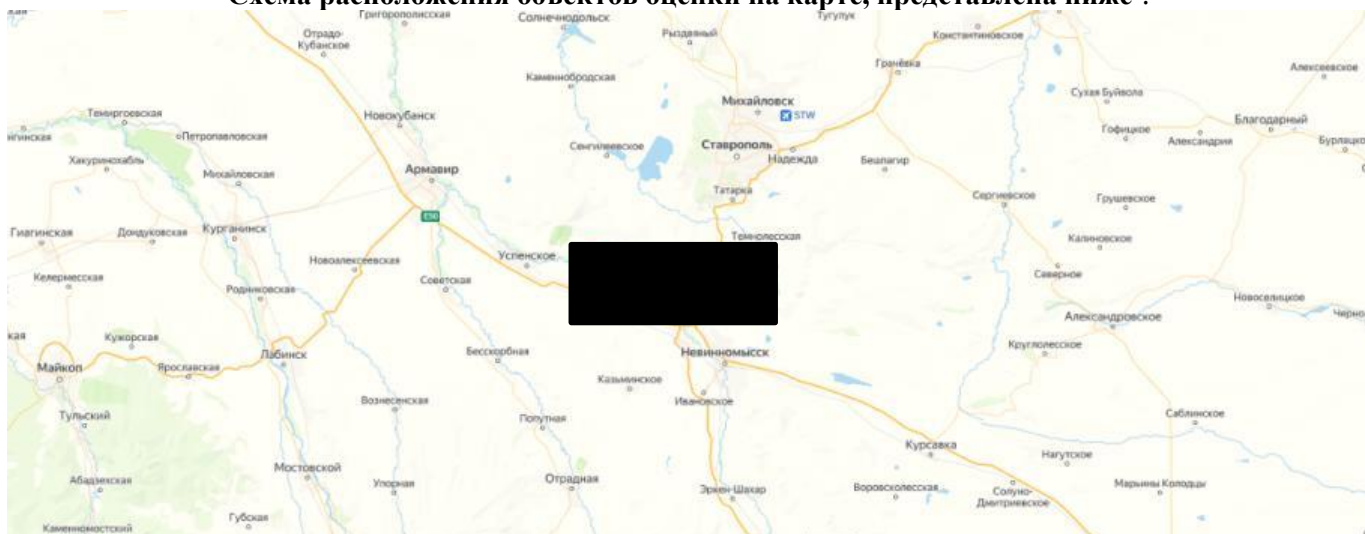
Авиационный транспорт

Воздушный транспорт края представлен ГУП Ставропольского края «Международный аэропорт Минеральные Воды» и ГУП Ставропольского края «Международный аэропорт Ставрополь».

Таблица 6. Анализ местоположения

Характеристики местоположения жилого дома		
Территориальная зона		
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность; - обеспеченность общественным транспортом.	Располагаются в 3-х минутах ходьбы от остановок общественного транспорта. Обеспеченность общественным транспортом – средняя.	
Качество дороги от шоссе до объекта оценки	Грунтовая дорога	
Престижность района	Средняя	
Плотность застройки	Частная жилая застройка	
Экологическая обстановка	Относительно-благоприятная	
Объекты промышленной инфраструктуры	Отсутствуют	
Объекты социальной инфраструктуры района в пределах доступности (менее 3 км)	Образовательные учреждения	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Нет
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
	Зона отдыха	Нет
	Инфраструктура	Средняя
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное	
Наличие объектов, повышающих или снижающих привлекательность района в целом	Отсутствуют	
Озеленение территории	Естественное	
Парковка	Стихийная	

Схема расположения объектов оценки на карте, представлена ниже¹:



¹ <https://yandex.ru/maps>



Сведения об объекте


Здание

Дата обновления информации: 26.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	
Дата присвоения кадастрового номера	17.12.2011
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	
Площадь, кв.м	63
Назначение	Жилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1965

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	495676.44
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	24.12.2023

Сведения об объекте

 **Земельный участок**
Дата обновления информации: 19.05.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	[REDACTED]
Дата присвоения кадастрового номера	11.01.1993
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	[REDACTED]
Площадь, кв.м	1990
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	182001.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	02.02.2023

[REDACTED]

nsrd.gov.ru/map

Геоинформационный портал

[Назад в найденные объекты](#)

Земельный участок [REDACTED]



Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	11.01.1993
Кадастровый номер	[REDACTED]
Кадастровый квартал	[REDACTED]
Адрес	[REDACTED]

Площадь уточненная 1 990 кв. м

Площадь декларированная -

Площадь -

Статус Ранее учтенный

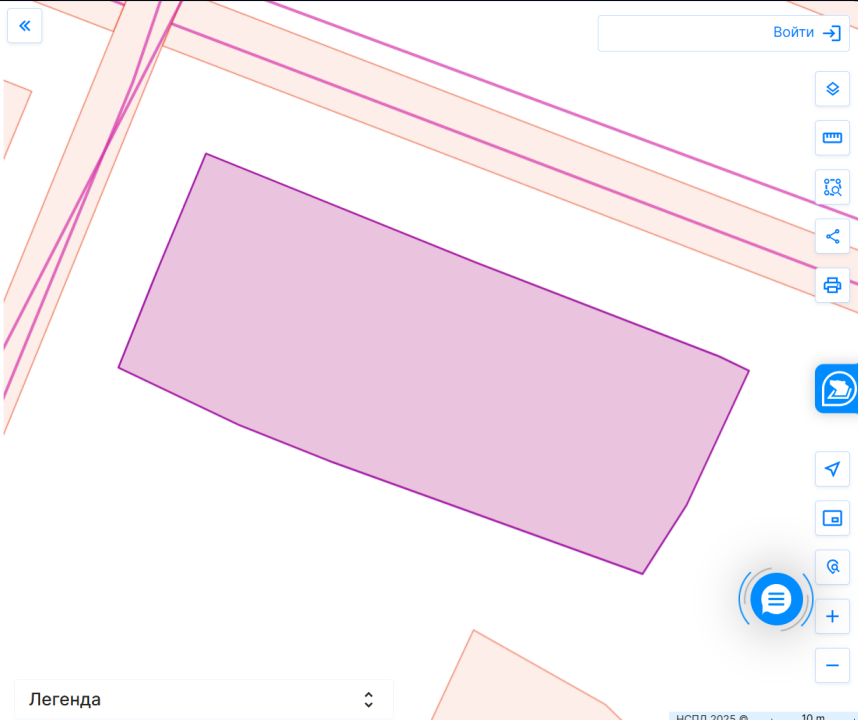
Категория земель Земли населенных пунктов

Легенда

НСРД 2025 10 м

Войти





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

В соответствии с п.10 ФСО №7, в данном разделе должно быть представлено исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости на дату оценки. Последовательность анализа рынка определяется ФСО №7 п.11.

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	2024 г.	В % к 2023 г.	Справочно 2023 г. в % к 2022 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	200 039,5 ¹⁾	104,1 ¹⁾	104,1
Инвестиции в основной капитал ²⁾ , млрд рублей	39 533,7	107,4	109,8
Реальные располагаемые денежные доходы		107,3 ³⁾	106,1
¹⁾ Первая оценка. ²⁾ Оперативные данные. ³⁾ Оценка.			

	Февраль 2025 г.	В % к		Январь-февраль 2025 г. в % к январю-февралю 2024 г.	Справочно		январь-февраль 2024 г. в % к январю-февралю 2023 г.
		февралю 2024 г.	январю 2025 г.		февраль 2024 г. в % к февралю 2023 г.	январю 2024 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,3	101,1	101,7	109,4	103,9	107,4
Индекс промышленного производства		100,2	99,6	101,2	108,1	101,5	106,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	323,5	101,4	111,7	101,7	101,2	112,5	100,9
Ввод в действие жилых домов, млн м² общей площади жилых помещений	10,4	122,9	95,1	103,8	102,6	70,0	101,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	446,0	97,1	92,8	99,3	103,8	96,8	100,9
в том числе железнодорожного транспорта	198,1	98,5	89,8	102,5	94,7	97,0	92,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 536,8	102,2	98,5	103,8	111,7	101,6	110,1
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 539,7	101,7	100,7	102,3	104,6	101,9	104,3
Индекс потребительских цен		110,1	100,8	110,0	107,7	100,7	107,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		109,8	100,9	109,7	119,5	100,9	119,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,8	84,7	98,8	84,4	80,0	98,1	79,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	69,6	101,8	69,1	73,6	100,2	73,9

	Январь 2025 г.	В % к январю 2024 г.	Справочно январь 2024 г. в % к январю 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:			
номинальная, рублей	88 981	117,1	116,6
реальная		106,5	108,5

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за 2024 год.

Объем ВВП России за 2024 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 200 039,5 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2023 г. составил 104,1%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в феврале 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,3%, в январе-феврале 2025 г. - 101,7%.

Индекс промышленного производства в феврале 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,2%, в январе-феврале 2025 г. - 101,2%.



Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2025 г. составил 997,2 млрд рублей, или 111,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2025 г. - 1 853,8 млрд рублей, или 109,8%.



В феврале 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,8%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2025 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 100,9%, из него в добыче полезных ископаемых - 102,1%, в обрабатывающих производствах - 100,5%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,3%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 99,0%.

Доходы федерального бюджета в январе 2025 г. составили 6,6% от прогнозируемого на 2025 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов" от 30.11.2024 № 419-ФЗ. Расходы федерального бюджета в январе 2025 г. составили 9,9% от уточненной бюджетной росписи на 2025 год. Дефицит федерального бюджета в январе 2025 г. сложился в сумме 1 466,3 млрд рублей.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2025 г. составила 88 981 рубль и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 17,1%.

Пенсии. В феврале 2025 г. средний размер назначенных пенсий составил 23 229 рублей и по сравнению с февралем 2024 г. увеличился на 11,7%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в феврале 2025 г. составила 75,5 млн человек, из них 73,7 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,8 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2025.pdf>

Прогноз социально-экономического развития Ставропольского края.

Северо-Кавказстат представляет информацию о социально-экономическом развитии г. Ставрополя за январь 2025 года. Промышленное производство. За январь 2025 года крупные и средние организации г. Ставрополя (без учета субъектов малого предпринимательства) по всем видам экономической деятельности отгрузили товаров собственного производства и выполнили работ и услуг собственными силами на 16,3 млрд рублей.

На промышленное производство приходится 5,7 млрд рублей и составляет 34,8% от объема отгруженных товаров по всем видам экономической деятельности. В объеме отгруженных товаров продукция, относящаяся к виду экономической деятельности «обрабатывающие производства», составила 3,2 млрд рублей, «обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха» – 2,0 млрд рублей, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 0,4 млрд рублей.

Жилищное строительство. За январь 2025 года в г. Ставрополе организациями всех форм собственности, включая индивидуальное жилищное строительство, сдано в эксплуатацию жилых домов общей площадью 195,1 тыс. кв. метров, что в 2,6 раза больше, чем за январь 2024 года, индивидуальными застройщиками города – 35,4 тыс. кв. метров (на 31,0% больше уровня января 2024 года).

Объем работ, выполненных крупными и средними организациями по виду деятельности «Строительство», в январе т.г. составил 1,5 млрд рублей, что на 27,9% больше, чем в январе 2024 года. Оборот розничной торговли г. Ставрополя в январе 2025 года сложился в сумме 40,3 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 8,1% больше, чем за соответствующий месяц прошлого года.

Торгующие организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность вне рынка, формировали 91,5% оборота розничной торговли, розничные рынки и ярмарки – 8,5%. Оборот общественного питания в январе 2025 года составил 3,6 млрд рублей, или на 15,5% больше, чем в январе 2024 года.

7.2. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявление в сегменте рынка объекта оценки объектов-аналогов. Анализ информации о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки².

В рамках настоящего раздела оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемых объектов и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Рынок недвижимости – это рынок товаров, обладающих индивидуальными характеристиками. Недвижимость может обладать различными физическими потребительскими свойствами: материалом изготовления, степенью новизны, архитектурным стилем, внутренней планировкой, отделкой, сроком службы и т.д. Даже при совпадении внешних и эксплуатационных свойств недвижимость может различаться местоположением к подъездным путям, предприятиям инфраструктуры, экологической особенностью региона и т.д.

Рынок недвижимости – это рынок ограниченных ресурсов, продавцов и покупателей. Ограниченно количество продавцов недвижимости, находящейся в экологически чистых и центральных районах, объектов с высокими потребительскими свойствами, новых объектов, объектов с выразительным художественным стилем. Ограничено и число покупателей недвижимости, так как последняя, в силу перечисленных потребительских свойств, имеет высокую цену. Ограниченность продавцов и покупателей приводит к формированию практически индивидуальных цен.

Период времени для реализации товара на рынке недвижимости является длительным.

Разное время пребывания товара на рынке формирует его экономическое свойство – ликвидность товара. Ликвидность недвижимости ниже ликвидности других товаров.

Низкая ликвидность товаров на рынке недвижимости порождает высокий уровень издержек у покупателя и продавца. Эти издержки определяются сложными условиями осуществления сделок с недвижимостью.

В зависимости от законодательной базы, условий финансирования, форм владения рынок недвижимости постоянно претерпевает изменения и является уникальным для каждой страны, региона, города.

Основными факторами, которые действуют на любом рынке, являются спрос, предложение и цена.

Рынок недвижимости не является совершенным. Он подвержен многим внешним воздействиям, таким как: экономическая ситуация в стране, сезонная активность, доступность финансовых средств, изменения законодательства и т.д. В любой момент времени эти факторы могут объединиться и создать либо рынок

2 Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

покупателей, либо рынок продавцов.

Что касается получения информации о рынке недвижимости, то она не является такой открытой и достаточной, как на потребительском рынке товаров и услуг. Также трудно получить сведения о ценах фактически состоявшихся сделок, их содержании.

На спрос и предложение на рынке недвижимости влияют многочисленные факторы: экономические, социальные, административные, окружающая среда.

В состав экономических факторов включаются такие, как уровень и динамика доходов физических и юридических лиц, дифференциация доходов потенциальных покупателей, состояние предпринимательской активности, возможность привлечения заемных (кредитных) средств, цены на рынке недвижимости, стоимость строительства, цены и тарифы на коммунальные услуги, уровень арендной платы, налогообложение и др.

В число социальных факторов включают тенденции изменения численности населения, его возрастной состав, образовательный уровень, социальный статус и т.д.

В состав административных факторов входят различного рода ограничения, контроль, условия получения прав на строительство недвижимости, правовые условия совершения сделок (регистрация, сроки и др.).

Окружающую среду определяют состояние социальной инфраструктуры, транспортные условия, экология, местонахождение недвижимости.

В число факторов, определяющих спрос, входят также политические, национальные, культурные условия, традиции населения.

Каждый из перечисленных и других факторов влияет на спрос и предложение на рынке недвижимости.

Рассмотрение рынка недвижимости невозможно без его сегментации.

Сегментации рынка недвижимости – это разделение его на однородные группы покупателей. В основу сегментации могут быть положены и характеристики недвижимости, за которой стоят соответствующие группы покупателей.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты, исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

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

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

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

В зависимости от степени обособленности такие помещения подразделяются на 3 вида.

Виды жилой недвижимости

Жилой дом, часть жилого дома. Жилым домом признаётся индивидуально-определённое здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования: коридор, кладовая, санузел и т.д., предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Дома подлежат государственной регистрации, в результате которой им присваиваются номер и иные реквизиты для идентификации.

Квартира, часть квартиры. Квартирой признаётся структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комната. Комнатой признаётся часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. Ее пространство должно быть огорожено внутренними стенами.

Важным моментом является то, что такой вид помещений не может быть использован в качестве производственных площадей, однако разрешается осуществление предпринимательской деятельности, если она не ущемляет права других граждан.

Исходя из проведенного анализа, осмотра объекта недвижимости, окружающей застройки, объект оценки отнесен к сегменту жилой недвижимости, предназначенной для проживания, представляющей собой жилой дом.

7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.



Участок 20 сот. (ИЖС) 

400 000 Р
20 000 Р за сотку
© Ставропольский край,
Кочубеевский
муниципальный округ,
село Балахоновское,
Партизанская улица
20 дней назад [Написать](#)



Участок 18 сот. (ИЖС) 

300 000 Р
16 667 Р за сотку
© Ставропольский край,
Кочубеевский
муниципальный округ,
село Балахоновское
9 дней назад



Участок 30 сот. (ИЖС) 

1 555 555 Р
51 852 Р за сотку
© Ставропольский край,
Кочубеевский
муниципальный округ,
село Балахоновское,
улица Ленина
25 дней назад



Участок 25 сот. (ИЖС) 

580 000 Р
23 200 Р за сотку
© Ставропольский край,
Кочубеевский
муниципальный округ,
село Балахоновское,
Кубанская улица, 1
21 апреля 14:55



Участок 20 сот. (ИЖС) 

380 000 Р
19 000 Р за сотку
© Ставропольский край,
Кочубеевский
муниципальный округ,
село Балахоновское,
Партизанская улица
6 дней назад



Участок 14 сот. (ИЖС) 

400 000 Р
28 571 Р за сотку
© Ставропольский край,
Кочубеевский
муниципальный округ,
село Балахоновское,
Красная улица
7 дней назад



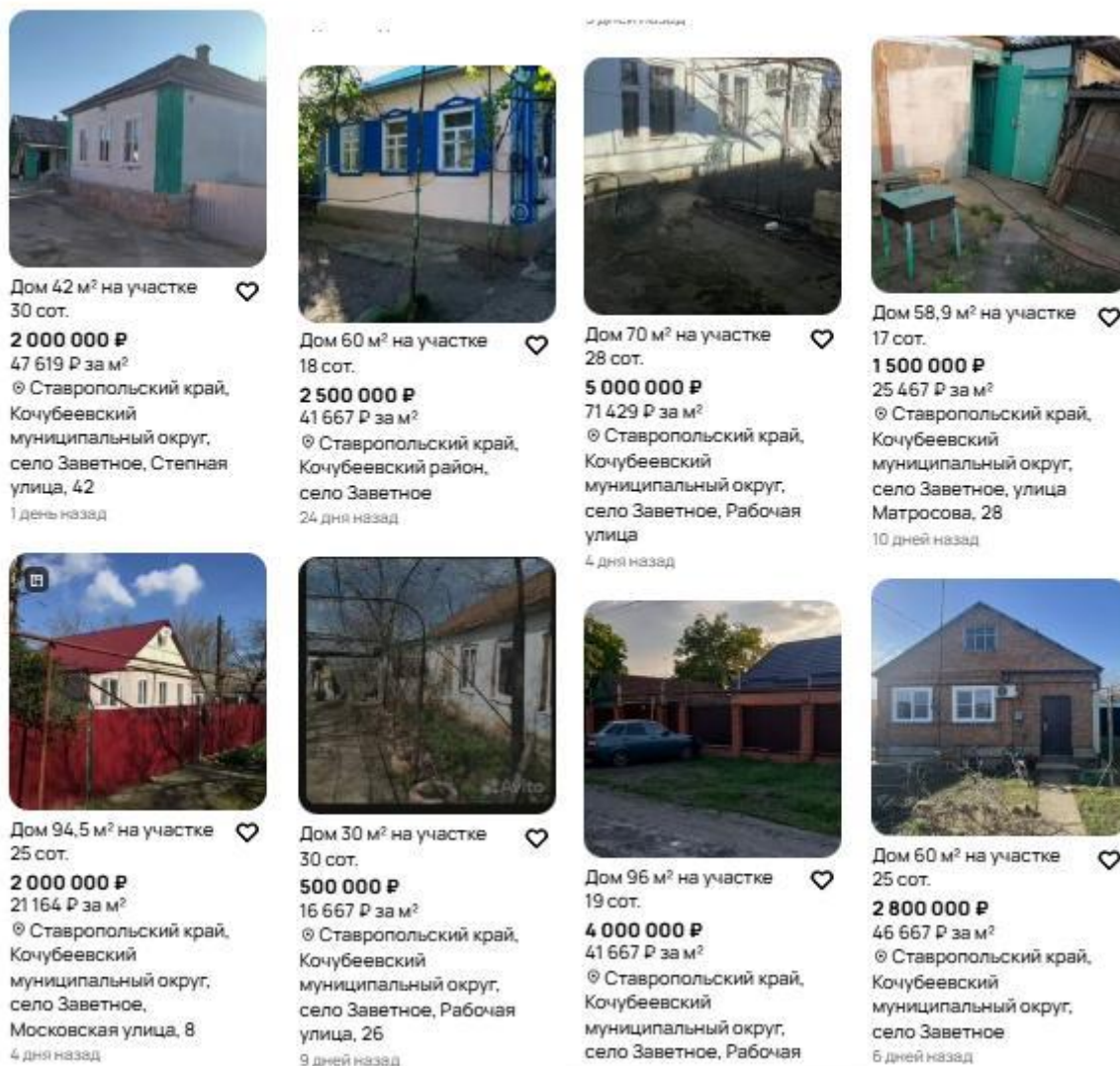
Участок 25 сот. (ИЖС) 

580 000 Р
23 200 Р за сотку
© Ставропольский край,
Кочубеевский
муниципальный округ,
село Балахоновское,
Кубанская улица, 1
21 апреля 14:55



Участок 34 сот. (ИЖС) 

800 000 Р
23 529 Р за сотку
© Ставропольский край,
Кочубеевский
муниципальный округ,
станция Барсуковская,
Садовая улица
15 дней назад



Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Анализ рынка недвижимости позволил сделать следующие выводы:

- объект оценки не может сравниваться с объектами производственного, коммерческого назначения
- объект оценки отнесен к сегменту жилья недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- влияние общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта умеренное.
- с учетом спроса можно принимать средние значения поправок на уторговывание.
- средний диапазон стоимости для жилых помещений (с учетом стоимости земельного участка) в населенном пункте объекта оценки, находящихся в состоянии, схожим с объектом оценки, находится в диапазоне (без учета скидки на торг): 17 883 – 75 556 руб./кв.м.
- средний диапазон стоимости для земельных участков в районе расположения объекта оценки находится в диапазоне (без учета скидки на торг): 190 – 519 руб./кв.м.
- объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, количественные и качественные характеристики данных факторов, предложений и цен сопоставимых объектов недвижимости:

7.4.1. Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, в том числе ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Отсутствует

7.4.2. Информация о социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Отсутствуют

7.4.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Отсутствует

7.4.4. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение. Обоснование значений ценообразующих факторов

Уровень цен на рынке жилья складывается под влиянием общей экономической ситуации, уровня жизни покупателей в регионе и других факторов.

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов.

Динамика цен на жилье зависит от ряда параметров. Среди них:

- а) Темпы роста доходов граждан,
- б) Изменение соотношения спроса и предложения
- г) Уровень развития ипотеки, а также динамика изменения цен в предшествующий период

Уторговывание

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке жилой недвижимости. На рынке недвижимости очень мало домов продается по заявленной изначально стоимости.

Корректировка на условия продажи («уторговывание») отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается только мнение продавца. При заключении сделок купли-продажи обычно имеет место корректировка цены на «уторговывание» в размере от 2% до 30% от стоимости объекта, выставленного на продажу.

Основные ценообразующие факторы – это те факторы, которые оказывают существенное влияние на стоимость объектов оценки, и могут быть достоверно определены и объективно измерены.

Основными ценообразующими факторами рынка домов являются:

1. Местоположение объекта оценки. В населенном пункте объекта оценки цена может колебаться в пределах 15% в зависимости от удалённости от главных магистралей, близости к центру, объектов инфраструктуры, удобства подъезда; от проходимости и проезжаемости, транспортной доступности и т.п.

- Близость к объектам промышленной инфраструктуры микрорайона. На основании анализа рынка, было установлено, что расположение объекта существенно влияет на его стоимость.

- Развитость социальной инфраструктуры. Присутствие вблизи объекта оценки социальных систем, направленных на удовлетворение всевозможных потребностей также влияют на стоимость недвижимости, как благоприятный фактор.

- Подъезд (Тип дороги) - данный фактор отражает качество и удобство круглогодичного подъезда к объекту; расставляя баллы, во внимание принимается направление подъездных дорог (улицам с односторонним движением присваивается более низкий балл), качество дорожного покрытия, наличие уклона и т.д.;

- Транспортная доступность - фактор, характеризующий степень близости объекта к основным автомагистралям, с учетом их значимости и направлений движения.

- Экологическая обстановка. Близость к зеленым массивам, газоны; удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств

- Обеспеченность земельным участком. Обеспеченность земельным участком оказывает влияние на стоимость объектов: чем больше площадь земельного участка, приходится на 1 кв. м. здания, тем больше удельная стоимость такого объекта недвижимости.

2. Категория земельного участка (целевое назначение), на котором расположен объект оценки. Под целевым назначением земельных участков понимают их разделение по видам и назначению использования. Определение служит для закрепления правового статуса участка и его разрешенного применения.

Для застройки жилыми домами с ведением личного подсобного хозяйства может быть категория «земли населенных пунктов».

Если изменить ВРИ внутри категории земельного участка возможно, то поменять категорию земли – очень длительный и трудный процесс. Зачастую изменить категорию невозможно.

Если категория земельного участка очень важный ценообразующий фактор по причине вышеуказанного, то ВРИ таким в чистом виде не является по следующим причинам:

а) ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования.

б) В рыночном обороте в предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают либо указывают неверно, тем более объекты при продаже часто представляют агентства недвижимости, которые также неохотно делятся информацией, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы.

Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков

realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;

www.domofond.ru- поселений, сельхозназначения, промназначения;

www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;

www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;

irr.ru– населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особохраняемые, водный, лесной фонд.

Поэтому более достоверным ценообразующим фактором является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки, что является результатом планирования земель поселения и выделения в них территорий, обладающих относительно однородными по природным особенностям и техногенной нагрузке характеристиками.

Для эффективного и упорядоченного взаимодействия выделяются следующие функциональные зоны:

Жилая зона

Общественно-деловая зона

Зона рекреационного назначения

Зона производственной, инженерной и транспортной инфраструктур

Зона специального назначения

Жилая зона предназначена для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для частного домовладения и дачного хозяйства.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

3. Физические характеристики объектов являются одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м жилого помещения.

Физические характеристики объектов характеризуются такими составляющими как общая площадь, материал наружных стен, наличие гаража, внутреннее состояние отделки.

- Общая площадь. Изменение размера жилой площади существенно влияет на изменение цены, т.к. назначение жилой недвижимости – проживание людей. Для жилых объектов площадь является одним из основополагающих факторов, чем она больше, тем привлекательнее данный объект недвижимости для покупателя. Вместе с тем стоимость этого объекта растет непропорционально его площади. Соответственно, чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость 1 квадратного метра помещений. При этом существует определенный предел, ниже которого цена не опускается, даже для малогабаритных жилых помещений изменение площади на 2-3 кв.м. может привести к изменению цены на 1% , для больших по площади от 40 кв.м. до 70-80 кв.м. -на 5 кв.м. изменение на 1 % , для очень больших объектов (более 80 кв.м.) изменение цены на 1 % может происходить при увеличении площади на 7-10 кв.м., в некоторых случаях даже на 15 кв.м.

- Состояние объекта оценки. Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объекта оценки, хотя и подвержен существенной доле субъективности, обусловленной вкусами людей. Выделяют

основные категории состояния жилой недвижимости: «отличное» (евроремонт), «очень хорошее», «хорошее», «требуется косметического ремонта», «требуется капитального ремонта», «стройварианта». Указанные типы состояния различаются по типу и качеству отделки (от лучшего к худшему). В большинстве случаев покупатели предпочитают жилую недвижимость в хорошем и очень хорошем состоянии, вместе с тем имеется группа людей, предпочитающих приобретать недвижимость в состоянии стройварианта или под ремонт с целью «не переплачивать за чужой ремонт и сделать все по своему вкусу». В связи с этим не совсем корректно говорить о предпочтении жилой недвижимости с дорогим ремонтом. Тем не менее при продаже в обязательном порядке проводится учет затрат продавца на ремонт или их отсутствие и колебание цен между домовладением с дорогим дизайнерским ремонтом (в большинстве случаев с частичной продажей встроенной мебели) и стройвариантом может составлять до 40%.

Краткое описание типов состояния объектов:

Отличное. Евроремонт с использованием дорогостоящих материалов и (или) привлечением дизайнерских решений в оформлении интерьеров

Очень хорошее. Произведён добротный ремонт с использованием современных качественных материалов, качество и стоимость которых может быть охарактеризованы, как вышесреднего, возраст которого меньше 1-3 лет

Хорошее. Произведён добротный ремонт с использованием современных материалов, качество и стоимость которых может быть охарактеризованы, как среднее, возраст которого не более 3-5 лет

Нормальное. Не может быть охарактеризовано, как хорошее, но и не требует проведения срочного косметического ремонта. (Внутренняя отделка находится в удовлетворительном состоянии, ремонт либо был произведен более 5-10 лет назад, либо он был сделан не более 1-3 лет назад, но использовались материалы низкого качества)

Требуется косметического ремонта. Внутренняя отделка частично или полностью утратила декоративные свойства и требует обновления. Необходима замена нескольких элементов внутренней отделки (окраска поверхностей, замена обоев, напольного покрытия и т.д.)

Требуется капитального ремонта. Кроме обновления внутренней отделки, требуется замена заполнения оконных и дверных проемов, сантехники, электропроводки и других коммуникаций.

Без отделки (Стройвариант). В домах, характеризующихся таким состоянием, внутренняя отделка вообще отсутствует- объект находится в состоянии после завершения общестроительных работ. Стены в таких домах, как правило, либо оштукатурены, либо без отделки, пол бетонный или черновая стяжка, потолки без отделки.

4. Наличие коммуникаций. Фактор - учитывающий наличие/отсутствие подключенных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация) или возможность подключения, от рядом проходящих магистралей. Также с учетом специфики, следует учитывать наличие согласованных и утвержденных технических условий на подключение коммуникаций.

Ориентировочно учитывается рыночная стоимость дополнительного инженерного обеспечения с учетом его установки. Отсутствие в доме коммуникаций существенно снижает привлекательность помещения.

5. Количество этажей дома. Этажность объекта может оказать влияние на стоимость

6. Конструктивные особенности объекта (материал стен). Этот фактор влияет на стоимость дома очевидным образом, т.к. это непосредственно оказывает влияние на возможный срок эксплуатации, комфорт проживания и внешний вид.

7. Наличие дополнительных построек

8. Год постройки объекта недвижимости.

9. Юридическая состоятельность.

Ценообразующие факторы рынка земельных участков

Активность рынка земельных участков под жилую и коммерческую застройку напрямую связана с ситуацией на рынке квартир, поскольку основная масса потенциальных покупателей частных домов сегодня – это владельцы квартир, желающие переселиться из многоквартирных домов в отдельное строение. С другой стороны, этот рынок в меньшей степени подвергается корректировке благодаря изначальному отсутствию ажиотажного спроса. Если говорить о земельных участках, то самыми активными их покупателями являются частные инвесторы, стремящиеся вложить (в коммерческом отношении, а не буквально) в землю свои деньги.

Рынок недвижимости, представляет систему организационных мер, при помощи которой покупатели и продавцы сводятся вместе для определения конкретной цены, по которой может произойти обмен специфического товара недвижимости. Ценовой механизм на данном рынке отражает изменения в спросе и предложении.

Ценообразующие факторы рынка земельных участков, оказывающих влияние и диапазоны их значений приняты на основании информации, полученной, в том числе, в результате консультаций с риэлтерами.

1. Местоположение. Основной ценообразующий фактор. Мощнейшей составляющей является близость областным центрам, что увеличивает их рыночную стоимость на десятки и сотни процентов, по сравнению с подобными объектами, но расположенными в отдаленных районах области. Учитывая специфику использования можно выделить следующие составляющие местоположения:

- Подъезд - Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к объекту
- Транспортная доступность
- Благоприятность экологической обстановки- качество окружения (благоустроенность, наличие зеленых насаждений, газона)
- Качество прилегающей территории
- Обеспеченность социальной инфраструктуры - Наличие объектов социально-культурного назначения;
- Близость к промышленной инфраструктуре- Размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение- жилые дома, коммерческие предприятия, производство и пр.

2. Наличие коммуникаций. Фактор, учитывающий наличие, отсутствие коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, центральная канализация) или возможность подключения, от рядом проходящих магистралей. Также, с учетом страновой специфики, следует учитывать наличие согласованных и утвержденных технических условий на подключение коммуникаций.

Обычно, при равных условиях, объекты с уже имеющимися коммуникациями более привлекательны для покупателя.

3. Рельеф местности. Ровные участки будут иметь большую стоимость по сравнению с аналогичными, но расположенными на склонах, в балках и других местах со сложным рельефом и геологией. Диапазон значений варьируется в пределах +15%

4. Конфигурация участка. Земельные участки прямоугольной формы со сторонами сопоставимой длины пользуются повышенным спросом относительно вытянутых участков неправильной формы, поскольку удобнее для строительства и ведения хозяйственной деятельности. Диапазон значений варьируется в пределах +10%

5. Размер(площадь) участка. Удельная стоимость (1 кв.м./руб.) зависит от площади земельного участка: чем больше площадь, тем меньше удельная стоимость, но это снижение нелинейно. Для расчетов скидки определяется коэффициент торможения.

7. Категория земельного участка

6. Юридическая состоятельность. Земельные участки, на которые оформлены должным образом правовые и технические документы (в идеале- на одного собственника), намного привлекательнее юридически проблемных. Этот фактор достаточно важен, но больше он влияет на ликвидность земельного участка. Диапазон значений варьируется в пределах +20%

Не менее важными факторами являются: передаваемые права (собственность-аренда), условия финансовых расчетов (собственные средства – заемные), условия продажи (рыночные вынужденные). Определить массовую относительную корректировку с приемлемой достоверностью и точностью не представляется возможным – каждый объект требует индивидуального подхода. Но необходимость в этом возникает не часто в виду того, что корректировка по таким факторам используется очень редко, т.к. для расчетов подбираются аналоги с идентичными характеристиками по данным показателям.

Категория земель, к которой принадлежат земельные участки (земли населенных пунктов, под отдельно стоящие индивидуальные жилые дома и т.д.), является важным ценообразующим фактором. Кроме того, в значительной степени на стоимость может влиять возможность перехода земельных участков в другие категории.

При этом уровень цен зависит от степени инвестиционной привлекательности земельного участка, величина стоимости значительно варьируется не только по сегментам, но и по отдельным участкам.

Наибольшее предпочтение потенциальные покупатели отдают участкам на центральных улицах, с хорошими подъездными путями и транспортной доступностью, обеспеченным коммуникациями (либо участки, коммуникации которых проходят по меже), соответственно, цена участков в этом случае высокая.

Ценообразующих факторов достаточно много и не ограничиваются вышеперечисленными, но, как показывает практика, остальные не оказывают существенного влияния на стоимость.

При проведении анализа рынка недвижимости, были использованы материалы изданий: газет «Квартирный рынок», «Все для Вас», «Из рук в руки», «Все квартиры города», материалы сайтов <http://www.donland.ru.>, <http://www.gorodn.ru.>, <http://www.donmt.ru.>, <http://www.irr.ru.>, <http://www.avito.ru.>,

7.4.5. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Отсутствует

7.5. Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки.

Основательность оценки зависит от того, как рассмотрено наилучшее и наиболее эффективное использование объекта и, в частности, от заключения по этому вопросу. Часто эту концепцию называют "самое выгодное законное использование". Она требует тщательного анализа многих факторов.

Понятие "наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает "наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной" (Международные Стандарты Оценки МСО-1-6).

Заключение о НиНЭИ оцениваемого объекта недвижимости отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходящее из анализа состояния рынка, и является основополагающей предпосылкой при определении стоимости.

Стоимость незанятой земли непосредственно связана с наилучшим и наиболее эффективным использованием. С другой стороны, освоенная недвижимость может иметь то же или другое наилучшее и наиболее эффективное использование, чем земля под улучшениями и постройками, если рассматривать ее как незанятую. Поэтому для освоенной (разработанной, улучшенной, застроенной) недвижимости необходимо проводить анализ наилучшего и наиболее эффективного использования дважды: для земли, как если бы она была незанятой, и для земли освоенной.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Юридическая доступность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимально текущую стоимость.

Таким образом, вопросы, которые необходимо рассмотреть, связаны с четырьмя тестами, определяющими физическую возможность, юридическую допустимость, финансовую обоснованность и максимальную рентабельность того или иного использования.

Заключение по наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Проанализировав предоставленные документы Заказчиком, учитывая местоположение и физическое состояние объекта оценки, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным будет использование объекта оценки в качестве жилого домовладения.

7.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта:

- динамика рынка;
- спрос и предложение;
- объем продаж;
- емкость рынка;
- колебания цен на рынке оцениваемого объекта;
- мотивации покупателей и продавцов;
- ликвидность;
- выводы об активности или не активности рынка;
- выводы о возможности применения подходов к оценке.

7.7. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются

какие-либо чрезвычайные обстоятельства³.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Примечание. Деление оцениваемого имущества по критериям "Ликвидность" и "Значимость" основано на результатах анализа, выполненного Исполнителем с учетом консультирования с продавцами. Указанное деление носит рекомендательный и уведомительный характер.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Результаты анализа оцениваемого имущества по степени ликвидности и значимости приведены в таблице ниже.

Количественной мерой измерения ликвидности имущества является срок экспозиции на рынке. Скорость реализации зависит от востребованности данного конкретного объекта, то есть от его полезности (ценности) для потенциальных покупателей. Срок экспозиции - срок, в течение которого объект оценки может быть выставлен для продажи на рынке с целью обеспечения его отчуждения по оптимальной цене и продолжительность которого зависит от соотношения спроса и предложения на подобное имущество, количества потенциальных покупателей, их покупательной способности и других факторов.

Ниже предложен пример градации ликвидности в зависимости от разных сроков реализации.⁴

Взаимосвязь параметров ликвидности, дисконтов и сроков экспозиции

Уровень ликвидности	Высокий	Ликвидный	Средний	Низкий	Неликвидный
Коэффициент полезности	> 1	0,8 - 1,0	0,6 - 0,8	0,4 - 0,6	0 - 0,4
Срок экспозиции, месяцев	1 - 3	3 - 6	6 - 9	9 - 12	> 12
Размер дисконта, %	0-8	9-25	25-30	30-40	40-50

Проведенный анализ позволяет сделать вывод, что оцениваемое имущество является ликвидным (с учетом ситуации на рынке оцениваемого объекта) и может быть реализовано в течении 3-6 месяцев. В рамках заключения на основании проведенного анализа аналогичных объектов оценщик принял срок экспозиции объекта оценки на дату оценки равным 6 месяцам.

С учетом срока реализации⁵ объекта его ликвидность можно определить как ликвидный.

3 <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html> «Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»

4 <http://lexandbusiness.ru/view-article.php?id=6061>

5 Данный срок не включает время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

8.1. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

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.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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.

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.

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

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

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - 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. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки

определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отката от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

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. Затратный подход основан на принципе замещения. 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. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

Физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

Функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

Экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Общие термины

Недвижимое имущество - земельные участки, участки недра, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (леса, многолетние насаждения, здания, сооружения).

Основные фонды – производственные активы, которые длительное время, неоднократно или постоянно, в неизменной натурально - вещественной форме используются в экономике.

Здания – вид основных фондов, включающий архитектурно – строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения – инженерно – строительные объекты, предназначенные для создания и выполнения технических функций (шахты, нефтяные скважины, дороги, платины и др.) или для обслуживания населения (сооружения городского благоустройства). В состав сооружений входят все устройства, составляющие с ним единое целое.

8.2. Основные этапы процесса оценки

8.1.1. Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

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

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

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

8.1.3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

8.3. Анализ достаточности и достоверности информации

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность 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. При этом оценщик учитывает:

1. допущения оценки;
2. компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

8.4. Описание применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения;
- б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Примечание: процедура применения доходного подхода с методической точки зрения относится к методу дисконтирования. В то же время, по ряду объектов оценки бывает уместным применение метода прямой капитализации. При этом, формально соблюдаются все вышеуказанные этапы, но методически схема расчета несколько отличается.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов

оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

8.5. Обоснованный отказ от применения затратного подхода

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства (восстановления) либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому или сопоставимому с оцениваемым.

Данный подход применяется при отсутствии рыночной информации о ценах сделок или доходов от объекта недвижимости.

Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке (МСО МР 1 «Оценка стоимости недвижимого имущества» п. 5.13).

Объект оценки – квартира – не является специализированным имуществом: сектор жилой недвижимости является одним из наиболее развитых секторов рынка недвижимости, о чем свидетельствует достаточное количество информации о реальных сделках и предложениях по продаже помещений, подобных Объекту оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

8.6. Обоснованный отказ от применения доходного подхода

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходящую из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

В основе доходного подхода лежат принцип ожидания и принцип замещения. Первый учитывает влияние ожидания будущих доходов от эксплуатации объекта на сегодняшнюю стоимость недвижимости. Вторым учитывает ограничение максимальной стоимости доходной недвижимости наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой доходный объект, характеризующийся подобной степенью риска получения будущих доходов.

Применение доходного подхода позволяет определить стоимость объекта недвижимости путем приведения ожидаемых будущих доходов в текущую оценку стоимости. Этот метод требует расчета будущих доходов – поступлений денежных средств, возможной экономии при снижении налоговых платежей, уменьшения расходов на содержание и эксплуатацию и т.п., и затем применения к этим доходам требуемых инвестиционным рынком ставок дохода на капитал.

Доходный подход объединяет обоснованные расчеты прогнозируемых доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают влияние рисков, включая риск инвестиций в недвижимость, местоположения, условий национального и местного рынков.

Исходя из анализа рынка данного типа недвижимости, оценщик пришел к выводу, что расчеты прогнозируемых доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче будут носить неточный характер, в связи с чем, в данном отчете доходный метод не применялся.

8.7. Определение рыночной стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода

Сравнительный подход представляет собой процедуру сопоставления имеющихся на рынке аналогичных объектов. Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж (предложений) основывается на сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Метод сравнения продаж основан на анализе рынка недвижимости и получения информации о недавних сделках, цен предложений по аналогичным объектам на рынке и сравнения оцениваемой недвижимости с аналогичными объектами.

Оценщиками принято решение об определении рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж, поскольку на дату оценки имелись предложения по продаже объектов аналогичных объекту оценки.

Полученная информация об объектах-аналогах расценена как достаточно достоверная для определения

рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж.

Метод прямого сравнения продаж

Необходимость расчета стоимости земли при определении стоимости недвижимости обусловлена тем, что под недвижимым имуществом понимается фрагмент земной поверхности со всеми находящимися на нем зданиями, строениями и сооружениями. Естественно, к нему так же относятся и те сооружения, которые находятся непосредственно в земле – элементы инженерных сетей, коммуникаций и т.п.

При оценке рыночной стоимости земельного участка оценщиком было принято решение об использовании метода сравнения продаж, возможность использования которого указана в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- поправка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка; расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Поправки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Поправки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта недвижимости был осуществлен сбор информации о предложениях к продаже земельных участков, сходных с оцениваемым, и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта, на дату оценки. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения.

В результате анализа рынка земельных участков были подобраны аналоги схожие с оцениваемым объектом, выставленные на продажу. По состоянию на дату проведения оценки было выявлено 4 аналога.

Скриншоты с объявлениями о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит поправки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные поправки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Поправки следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Правило отбора объектов аналогов. При подборе аналогов объекта оценки были проанализированы предложения интернет ресурсов: avito.ru, domofond.ru, smolensk.cian.ru, <https://ruads.org> и т.д., а также база

оценщика.

Выбор объектов аналогов для сравнения с объектом оценки осуществлялся по следующим этапам:

I этап

Анализ на соответствие аналогов сегменту рынка объекта оценки;

Дата предложения.

II этап

Проводится анализ ценообразующих факторов выбранных на первом этапе объектов аналогов. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. 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.

В ходе расчетов Объекта оценки, основные качественные и количественные характеристики используемых объектов аналогов уточнены с использованием данных сайта Росреестр <https://rosreestr.ru/>, в ходе телефонных переговоров с доступными для связи указанными в объявлениях контактными лицами, а так же анализа отраженной в объявлениях текстовой или изобразительной информации.

Определение стоимости сравнительным подходом земельного участка общей площадью 1990 кв.м., кадастровый номер [REDACTED] категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок).

Для определения рыночной стоимости земельного участка были выбраны объекты - аналоги, которые приведены в таблице:

Источник информации		https://stavropol.cian.ru/sale/suburban/314587818/	https://www.avito.ru/balahonovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_3783190643?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJSNmNyaFwcnd3d2xyWldOljt94cVYjT8AAAA	https://dom.mirkvartir.ru/297763245/	https://www.avito.ru/balahonovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_7223613565?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJSNmNyaFwcnd3d2xyWldOljt94cVYjT8AAAA
Дата предложения	20.05.2025	05.04.2025	11.05.2025	25.04.2024	14.05.2025
Местоположение	[REDACTED]	край Ставропольский, р-н Кочубеевский, с. Заветное, ул. Степная, 15	Ставропольский край, Кочубеевский район, с. Балахоновское, ул. Школьная, дом 38 кв.1	Ставропольский край, Кочубеевский р-н, с. Заветное, Степная ул.	Ставропольский край, Кочубеевский муниципальный округ, с. Балахоновское, Партизанская ул
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Наличие коммуникаций	рассматривается как свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Площадь, кв.м.	1990	2000	1800	3000	2000
Наличие построек	рассматривается как свободный	без строений	без строений	без строений	без строений
Цена продажи, руб.		320 000,00	300 000,00	500 000,00	380 000,00
Стоимость 1 кв.м. участка, руб.		160,00	166,67	166,67	190,00

Последовательность определения искомого показателя предполагает корректировку платы по сравниваемым земельным участкам. При корректировке показателей все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

Корректировка	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Местоположение	Земельный участок № 008/017/2019/006/001/2019/001, площадью 0,00 кв. м, кадастровый номер 60-008/017/2019/006/001/2019/001, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – для размещения объектов складского назначения, расположенный по адресу: Ставропольский край, Кочубеевский район, с. Заветное, ул. Степная, д. 15	край Ставропольский, р-н Кочубеевский, с. Заветное, ул. Степная, 15	Ставропольский край, Кочубеевский район, с. Балахоновское, ул. Школьная, дом 38 кв. 1	Ставропольский край, Кочубеевский р-н, с. Заветное, Степная ул.	Ставропольский край, Кочубеевский муниципальный округ, с. Балахоновское, Партизанская ул
Цена продажи, руб.		320 000,00	300 000,00	500 000,00	380 000,00
Стоимость 1 кв.м. участка, руб.		160,00	166,67	166,67	190,00
Площадь, кв.м.	1990	2 000	1 800	3 000	2 000
Корректировка на площадь, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированный показатель, руб./м²		160,00	166,67	166,67	190,00
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированный показатель, руб./м²		160,00	166,67	166,67	190,00
Наличие коммуникаций	Рассматривается как свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированный показатель, руб./м²		160,00	166,67	166,67	190,00
Наличие улучшений	рассматривается как свободный	без строений	без строений	без строений	без строений
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированный показатель, руб./м²		160,00	166,67	166,67	190,00
Местоположение участка	Земельный участок № 008/017/2019/006/001/2019/001, площадью 0,00 кв. м, кадастровый номер 60-008/017/2019/006/001/2019/001, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – для размещения объектов складского назначения, расположенный по адресу: Ставропольский край, Кочубеевский район, с. Заветное, ул. Степная, д. 15	край Ставропольский, р-н Кочубеевский, с. Заветное, ул. Степная, 15	Ставропольский край, Кочубеевский район, с. Балахоновское, ул. Школьная, дом 38 кв. 1	Ставропольский край, Кочубеевский р-н, с. Заветное, Степная ул.	Ставропольский край, Кочубеевский муниципальный округ, с. Балахоновское, Партизанская ул
Зона	5	5	5	5	5
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированный показатель, руб./м²		160,00	166,67	166,67	190,00
Дата продажи	20.05.2025	05.04.2025	11.05.2025	25.04.2024	14.05.2025
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированный показатель, руб./м²		160,00	166,67	166,67	190,00
Корректировка на торг %		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированный показатель, руб./м²		153,60	160,00	160,00	182,40
Вес		0,25	0,25	0,25	0,25
Общий вес	1,00				
Результат корректировки (средневзвешенной), руб./м²	164,00				
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	326 360,00				

Обоснование вносимых корректировок.

Выбор участков-аналогов производился с учетом их схожести с оцениваемым. В качестве элементов сравнения, по которым производился отбор, были определены элементы, изменение которых влияет на рыночную стоимость земельного участка. С целью учета отличий вводились корректировки в цены сопоставимых участков по следующим элементам:

В вышеприведенную таблицу включены корректировки, исходя из имеющихся различий между оцениваемым и сравниваемым объектом.

Условия продажи. Ситуация на рынке может изменяться со времени продажи сравнительного объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причинами изменения могут быть инфляция, дефляция, изменение курса иностранных валют и т.д. Для приведения цен объектов-аналогов к текущей стоимости, оценщиком не вводилась корректировка на условия рынка, т.к. все участки аналоги были выставлены на продажу за 6 месяцев до даты оценки, что входит в диапазон оценки, и являются архивными, т.е. сделка по ним уже проведена.

Разрешенное использование земель. Объект оценки и объекты аналоги относятся к одной и той же категории земель и сопоставимы по виду разрешенного использования. Корректировка не вводится.

Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.	2.1-2.3, 2.7
		Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).	
		Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.	
		Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	

Условия финансирования. Условием финансирования всех сопоставляемых аналогов является денежная оплата с единовременным перечислением всей суммы на расчетный счет Продавца.

Месторасположение. Местоположение недвижимости-наиболее значимый фактор и статистически обработка данных экспертного опроса подтверждает это положение.

Использован справочник оценщика недвижимости, под ред. Лейфера Л.А. «Справочник оценщика – 2024. Земельные участки. Часть 1», г.Нижний Новгород, 2024г.

Поправочные коэффициенты представлены в таблице ниже:

Земельные участки под жилую застройку		Аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,21	1,38	1,65	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	1,00	1,13	1,36	1,69
	Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,88	1,00	1,20	1,49
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,74	0,84	1,00	1,24
	Прочие населенные пункты		0,59	0,67	0,80	1,00

Наличие коммуникаций. Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий. Исходя из этого и на основании интернет-портала Statrilt.ru⁶ (здесь и далее в расчетах используются показатели с сайта <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov>) представлены следующие корректирующие коэффициенты:

-
- 6 1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
 2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
 3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
 4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
 5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,22	1,14
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,11	1,28	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,28	1,15

Наличие улучшений. 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, исходя из этого и на основании интернет-портала Statrilt.ru⁷ представлены следующие корректирующие коэффициенты:

№	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, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,79	0,97	0,91

Размер общей площади. Анализ рынка показывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших объектов недвижимости ниже, чем маленьких. Это обосновано тем, что время, в течение которого найдется покупатель, готовый заплатить большую денежную сумму за крупный объект увеличится и продавцы, пытаясь сократить это время, несколько снижают цену. И, наоборот, для небольших и наиболее ликвидных объектов цена на 1 кв.м. завышена.

Использован справочник оценщика недвижимости, под ред. Лейфера Л.А. «Справочник оценщика – 2024. Земельные участки. Часть 1», г.Нижний Новгород, 2024г.

Поправочные коэффициенты представлены в таблице ниже:

⁷ учитывает снос ветхих зданий (строений, сооружений, коммуникаций), а также выравнивание рельефа площади застройки после сноса до среднерыночного состояния участка, свободного от застройки. Расчистка от деревьев (кустарников) и планировка (изменение естественного рельефа перед новым строительством) — работа, относящаяся к особенностям конкретного участка — учитывается дополнительно (т.е. не учтена данной корректировкой).

		Аналог									
Площадь, сот		<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
Объект оценки	<10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	>170	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Корректировка на дату сделки

На основании консультации с профессиональными участниками рынка – специалистами по продаже недвижимости, исходя из анализа рынка и профессионального опыта оценщика, корректировка на дату предложения вводится в случае, если дата предложения объекта аналога опубликована до 6 месяцев до даты оценки. В случае отсутствия таких предложений, корректировочный коэффициент рассчитывается на основании данных сайта: <https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы>.

Скидка при продаже. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Величина корректировки по данному фактору принята на основании экспертного мнения оценщика, интернет-портала Statrilt.ru. Поправочные коэффициенты представлены в таблице ниже:

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,92	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,99	0,96	0,96	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,91	0,84	0,85	0,84	0,81
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91

Корректировка составляет -4%.

Все вышеуказанные корректировки были внесены только для тех объектов аналогов, которые имеют отличия по характеристикам от объекта оценки и учтены в итоговой расчетной таблице, приведенной выше.

Расчет весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке. При проведении сравнительного подхода каждому объекту аналогу присваивается весовой коэффициент. Присвоение весовых коэффициентов каждому объекту-аналогу произведено из принципа – чем больше значение абсолютной валовой корректировки и количество проведенных корректировок, тем меньше сходство аналога с объектом оценки и, как следствие, меньший

весовой коэффициент. Чем меньше корректировок применено к аналогам – тем ближе объект-аналог к объекту оценки и тем больше весовой коэффициент. Расчет присваиваемых весовых коэффициентов для аналогов проводился по формуле⁸:

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

где K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

Sa – сумма корректировок по всем аналогам;

S1...n – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S2 – сумма корректировок 2-го аналога;

Sn – сумма корректировок n-го аналога.

Определение стоимости сравнительным подходом оцениваемого объекта Жилой дом, общей площадью 63 кв.м., кадастровый номер [REDACTED]

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж основан на прямом сопоставлении оцениваемого объекта с объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость имущества определяется ценами недавних сделок, или стоимостью оферты (предложения) со схожим по своим характеристикам имуществом.

Практическое применение метода возможно при наличии развитого рынка недвижимости. Условия сделок со сравнимыми объектами, если они отличаются от типичных рыночных условий, должны быть учтены, а цены скорректированы в процессе анализа. Корректируются цены сделок (или стоимость предложения) именно сравниваемых объектов. Объект оценки корректировке не подвергается. Существует определенная последовательность действий, которую выполняет оценщик, применяя метод сравнения продаж: изучается рынок недвижимости, выявляются все объекты, похожие на объект оценки которые были недавно проданы или в настоящий момент внесены в реестр на продажу; определяются единицы сравнения и проводится сравнение по каждой единице; приводятся цены объектов сравнения к цене объекта оценки посредством корректировок; согласование скорректированных цен, вывод стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью. Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и является базой для остальных корректировок.

Главной сложностью при сборе информации для оценки является выявление реальной цены, по которой совершена конкретная сделка купли - продажи. Традиционно сложилось так, что на рынках недвижимости в малых городах, участники сделок с недвижимостью стараются не прибегать к услугам посредников, а если даже обращаются в агентства недвижимости, то риэлторы не спешат делиться информацией о подробностях сделок и ценах конкретных продаж, ссылаясь на конфиденциальность.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки со стоимостью объектов сравнения Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) похожих объектов, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого жилого дома, учитывая все её достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли - продажи, и, следовательно, в наибольшей

⁸ <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

По данным риэлторов продавцы уступают в цене покупателям 1% - 15% (процент уторгования).

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

При изучении и анализе рынка недвижимости в населенном пункте объекта оценки, Оценщик пришел к заключению, что на открытом рынке продажи жилой недвижимости есть объекты, похожие на объект оценки.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько подобных объектов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Для оценки рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж была использована и проанализирована информация из объявлений, размещенных на сайтах (ссылки указ.)

Сведения о сопоставимых объектах собраны в таблице, где каждый объект характеризуется, помимо цен, набором из ряда показателей. В ходе анализа к стоимости предложения объектов сравнения (далее ОС) были внесены корректировки на различия, существующие между ОС и объектом оценки.

Объекты сравнения и расчёт стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом приведены в нижеследующих таблицах. Копии источников публикаций по объектам аналогам представлены в приложении к отчёту.

Для определения рыночной стоимости жилого дома были выбраны объекты - аналоги, которые приведены в таблице:

Источник информации		https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_zavetnoe/doma_dachi_kottedz_hi/dom_60_m_na_uchastke_30_sot._4464768261?context=H4sIAAAA_AAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_zavetnoe/doma_dachi_kottedz_hi/dom_80_m_na_uchastke_22_sot._1807616505?context=H4sIAAAA_AAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_zavetnoe/doma_dachi_kottedz_hi/dom_60_m_na_uchastke_25_sot._7217721266?context=H4sIAAAA_AAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJ2anhKSnY0cGh6ZTlDbGl5Ij9R_7DTj8AAAA	https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_zavetnoe/doma_dachi_kottedz_hi/dom_672_m_na_uchastke_20_sot._4463046067?context=H4sIAAAA_AAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Местоположение		Ставропольский край, Кочубеевский муниципальный округ, с. Заветное, Широкая ул., 3	Ставропольский край, Кочубеевский муниципальный округ, с. Заветное	Ставропольский край, Кочубеевский муниципальный округ, с. Заветное	Ставропольский край, Кочубеевский муниципальный округ, с. Заветное, ул. Горького
Дата предложения	20.05.2025	10.05.2025	07.05.2025	14.05.2025	16.05.2025
Материал стен	кирпичный	экспериментальные материалы	экспериментальные материалы	кирпичный	экспериментальные материалы
Наличие коммуникаций	Горячее водоснабжение Центральное, газоснабжение Есть, отопление Центральное, электроснабжение	Обеспечен в полном объеме	Обеспечен в полном объеме	Обеспечен в полном объеме	Обеспечен в полном объеме
Наличие дополнительных построек	Оценивается жилой дом	есть хозпостройки	есть хозпостройки	есть хозпостройки	есть хозпостройки
Физическое состояние строения	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние и уровень отделки	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Общая площадь строения, кв.м.	63	60	80	60	67,2
Цена продажи (предложения к продаже), руб.		2 100 000,00	3 000 000,00	2 800 000,00	2 500 000,00
Цена продажи 1 кв. м, руб.		35 000,00	37 500,00	46 666,67	37 202,38
Общая площадь земельного участка	1990	3 000,00	2 200,00	2 500,00	2 000,00

Аналоги для расчета стоимости объекта оценки приведены в нижеследующей таблице

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_zavetnoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_30_sot._4464768261?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_zavetnoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_22_sot._1807616505?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_zavetnoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_25_sot._7217721266?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_zavetnoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_672_m_na_uchastke_20_sot._4463046067?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Местоположение		Ставропольский край, Кочубеевский муниципальный округ, с. Заветное, Широкая ул., 3	Ставропольский край, Кочубеевский муниципальный округ, с. Заветное	Ставропольский край, Кочубеевский муниципальный округ, с. Заветное	Ставропольский край, Кочубеевский муниципальный округ, с. Заветное, ул. Горького
Общая площадь строения, кв.м.	63	60,00	80,00	60,00	67,20
Цена продажи (предложения к продаже), руб.		2 100 000,00	3 000 000,00	2 800 000,00	2 500 000,00
Цена продажи 1 кв. м, руб.		35 000,00	37 500,00	46 666,67	37 202,38
Дата предложения	20.05.2025	10.05.2025	07.05.2025	14.05.2025	16.05.2025
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		35 000,00	37 500,00	46 666,67	37 202,38
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1990	3 000	2 200	2 500	2 000
Стоимость кв.м. участка, руб.		164,00	164,00	164,00	164,00
Стоимость участка, руб.		492 000,00	360 800,00	410 000,00	328 000,00
Стоимость дома без участка, руб.		1 608 000,00	2 639 200,00	2 390 000,20	2 171 999,94
Стоимость 1 кв.м., руб.		26 800,00	32 990,00	39 833,34	32 321,43
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная стоимость, руб./кв.м		26 800,00	32 990,00	39 833,34	32 321,43
Условие финансирования		Единовременная вы- плата	Единовременная вы- плата	Единовременная вы- плата	Единовременная вы- плата
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		26 800,00	32 990,00	39 833,34	32 321,43
Общая площадь строения, кв.м.	63	60,00	80,00	60,00	67,20
Корректировка на площадь дома, коэф		-0,73%	3,65%	-0,73%	0,97%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		26 604,36	34 194,14	39 542,55	32 634,95
Наличие дополнительных построек	Оценивается жилой дом	есть хозпостройки	есть хозпостройки	есть хозпостройки	есть хозпостройки
Корректировка		-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		22 879,75	29 406,96	34 006,60	28 066,05
Материал стен	кирпичный	экспериментальные мате- риалы	экспериментальные ма- териалы	кирпичный	экспериментальные мате- риалы
Корректировка		6,38%	6,38%	0,00%	6,38%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		24 340,16	31 284,00	34 006,60	29 857,50
Наличие коммуникаций	Горячее водоснабжение Цен- тральное, газоснабжение Есть, отопление Центральное, электроснабжение	Обеспечен в полном объ- еме	Обеспечен в полном объ- еме	Обеспечен в полном объеме	Обеспечен в полном объ- еме
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		24 340,16	31 284,00	34 006,60	29 857,50
Местоположение		Ставропольский край, Ко- чубеевский муниципаль- ный округ, с. Заветное, Широкая ул., 3	Ставропольский край, Кочубеевский муници- пальный округ, с. Завет- ное	Ставропольский край, Кочубеевский муници- пальный округ, с. Завет- ное	Ставропольский край, Ко- чубеевский муниципаль- ный округ, с. Заветное, ул. Горького
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		24 340,16	31 284,00	34 006,60	29 857,50
Физическое состояние строения	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		24 340,16	31 284,00	34 006,60	29 857,50
Состояние и уровень отделки	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%

Скорректированная стоимость, руб./кв.м		25 557,17	32 848,20	35 706,93	31 350,38
Торг		Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		24 023,74	30 877,30	33 564,51	29 469,36
Вес		0,240540322	0,220491278	0,300212447	0,238755953
Взвешенная цена, руб.		5 778,68	6 808,18	10 076,48	7 035,98
Сумма взвешенных цен	29 699,32р.				
Общий вес	1				
Ставка стоимости 1 кв.м. (руб)	29 699,32				
Стоимость жилого дома, руб.	2 197 417,00				
Стоимость земельного участка, руб.	326 360,00				
Стоимость жилого дома с земельным участком, руб.	1 871 057,00				

Объяснение корректировок

В таблице показаны объекты сравнения и те корректировки, которые были внесены, исходя из имеющихся различий между объектами аналогами и оцениваемым объектом.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

Дата оценки. Учитывая время, прошедшее с даты оценки до даты выставления на продажу информации по аналогичным объектам, в расчет вводится корректировка по данным сайта: <https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы>.

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Время продажи участка (мес. год.)	20.05.2025	10.05.2025	07.05.2025	14.05.2025	16.05.2025
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Передаваемые права. Передаваемый состав прав, как правило, непосредственно влияет на стоимость недвижимости. В расчете данной корректировки учитывается разница между оцениваемым объектом и подобранными аналогами в наборе прав. Все сопоставимые объекты, как и оцениваемые, находятся в собственности без ограничений (обременений) данного права. Таким образом, для всех аналогов нет необходимости ввода корректировок.

Условия финансирования. Вторая из последовательных корректировок, которая конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости.

По всем сопоставимым объектам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах с единовременной выплатой, как и для объекта оценки, что характерно для нынешнего российского рынка. Следовательно, корректировка на финансирование в данном случае не требуется.

Состояние рынка. Данная корректировка является последней из последовательных корректировок. Она отражает изменение стоимости объекта недвижимости за определенный период времени под действием факторов рынка.

Причинами, обуславливающими необходимость проведения данной корректировки, являются:

- изменение цен на недвижимость из-за изменения активности рынка;
- изменения в законодательстве, влияющие на стоимость объекта недвижимости;
- инфляционные процессы, изменения экономики в стране и др.

Ситуация на рынке может изменяться со времени продажи сравнительного объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причинами изменения могут быть инфляция, дефляция, изменение курса иностранных валют и т. д. Для приведения цен объектов-аналогов к текущей стоимости, оценщиком не вводилась корректировка на условия рынка.

Размер общей площади. Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений.

Величина корректировки по данному фактору принята на основании экспертного мнения оценщика, интернет-портала Statrielt.ru.

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 ($R^2=0,601$) выявило коэффициент торможения $n = - 0,15$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a) \cdot 0,15$$

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.

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

Наличие доп. построек. 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, бани, 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. Поскольку дополнительные строения на территории домовладения могут существенно различаться между собой по конструктивным особенностям, масштабам и классам качества, то специалисты чаще всего оценивают вклад, который вносят дополнительные улучшения в стоимость ЕОН как стоимость их воспроизводства или замещения в зависимости от конкретной ситуации. Величины корректировки по данному фактору принята на основе данных, представленных в справочнике оценщика недвижимости – «Жилые дома, 2024» под ред. Лейфера Л.А. и представлены в таблице ниже:

Наличие типовых хозяйственных построек		Аналог	
		Есть	Нет
Объект оценки	Есть	1,00	1,15
	Нет	0,87	1,00

Материал стен. Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики. Корректирующие коэффициенты представлены на основании справочника оценщика недвижимости - СтатРиелт.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

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

Инженерное обеспечение. На завершающем этапе строительства жилого дома очень важным моментом является проектирование и разводка систем коммуникаций, которые обеспечивают все жизненно необходимые удобства современного жилья. Проект разводки коммуникаций в жилой дом включает несколько подразделов: разводка электричества, водоснабжение и канализация, отопительная система, системы кондиционирования и вентиляции, слаботочные телекоммуникационные системы. Проектирование коммуникаций индивидуального жилого дома в обязательном порядке должно предусматривать наличие всех особенностей инженерных систем, как вместе взятых, так и по отдельности. Однако, зачастую объектами оценки являются жилые дома-новостройки, в проекте которых не была предусмотрена разводка коммуникаций. По информации, полученной из открытых источников, затраты на обустройство всех необходимых инженерных коммуникаций составляет порядка 15% от итоговой стоимости строительства. При этом расходы на обустройство коммуникаций распределяются следующим образом: около 40% расходов составляет обустройство систем отопления и электроснабжения; 20% стоимость канализации и очистки сточных вод; трубная разводка холодного и горячего водоснабжения занимает 10% общих затрат; 10% составляют прочие затраты, связанные с обустройством коммуникаций. На основании справочника оценщика недвижимости – СтатРиелт⁹.

9 1. Указаны наиболее распространенные и типичные для рынка недвижимости варианты коммуникаций и обеспечения источниками энергии жилых домов. Другие виды коммуникаций и источников энергии: печное дровяное отопление, котлы на жидком топливе, солнечные коллекторы, тепловые насосы и прочие виды - не указаны в таблице корректировок, так как рыночные затраты на их строительство, монтаж оборудования (с учетом износа) и эксплуатацию (с учетом расходных материалов и топлива) требуют индивидуального расчёта.

2. В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации запланированы на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по ограниченному государством тарифам.

приводятся следующие корректирующие коэффициенты:

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

Месторасположение. Корректировка на местоположение принята на основании экспертного мнения оценщика, а также на основе данных, представленных в справочниках, таких как «Справочник оценщика недвижимости - Жилые дома, 2024» под ред. Лейфера Л.А. и интернет-портала StatRielt.ru. Местоположение недвижимости-наиболее значимый фактор и статистически обработка данных экспертного опроса подтверждает это положение. Поправочные коэффициенты представлены в таблице ниже:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Дачи. Дома			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,87	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,79	0,77	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,66	0,63	0,68
Прочие населенные пункты	0,55	0,52	0,58
Таунхаусы. Коттеджи			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,89	0,88	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,80	0,78	0,83
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,65	0,70
Прочие населенные пункты	0,57	0,54	0,60

Физическое состояние жилого дома в целом. Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его долгоживущих элементов, и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов, периодичность и качество проводимых ремонтных работ, качество технической эксплуатации, качество конструктивных решений при капитальном ремонте, период неиспользования здания, особенности эксплуатации. Степень физического износа жилого дома влияет на его потребительские качества и, как правило, на его рыночную стоимость. На основании справочника оценщика недвижимости – СтатРиелт представлена шкала экспертных оценок для определения физического износа:

В этом случае корректировка на эти виды коммуникаций должна быть рассчитана индивидуально и учитывать рыночную стоимость внутренних коммуникаций (по участку и по дому) и размер регулируемой (или фиксированной, незначительной) оплаты подсоединения и оформления документов по этому виду коммуникаций.

3. Указанные корректировки рассчитаны исходя из типичной для данной зоны (территории) мощности коммуникаций. Если мощность не типична для данной зоны, то требуется их индивидуальная рыночная оценка с учетом фактической мощности и состояния.

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,91	0,95	0,93
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,69	0,85	0,77
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,43	0,65	0,54
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,08	0,42	0,20

Состояние внутренней отделки объекта. Одним из важнейших ценообразующих факторов 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. Поэтому при использовании в качестве аналогов объектов, отличающихся по уровню отделки, следует использовать поправку.

Использован справочник оценщика недвижимости, под ред. Лейфера Л.А. «Справочник оценщика – 2024. Жилые дома», г.Нижний Новгород, 2024г.

Поправочные коэффициенты представлены в таблице ниже:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены дома с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого дома с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены дома, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) к удельной цене такого дома с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,78	0,76	0,80
Отношение удельной цены дома, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки) к удельной цене такого дома с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,72	0,68	0,77

Скидка при продаже. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Величина корректировки по данному фактору принята на основании экспертного мнения оценщика, интернет-портала StatRielt.ru. Поправочные коэффициенты представлены в таблице ниже:

на основании данных, полученных в результате анализа рынка недвижимости, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,87	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,83	0,97	0,91	0,92	0,91	0,90
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,74	0,92	0,85	0,86	0,85	0,82
5	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
6	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,92	0,91	0,90
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,79	0,90	0,86	0,87	0,86	0,83
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,87	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевого собственности на участок	0,83	0,94	0,89	0,90	0,89	0,88

Корректировка составляет -6%.

Все вышеуказанные корректировки были внесены только для тех объектов аналогов, которые имеют отличия по характеристикам от объекта оценки и учтены в итоговой расчетной таблице, приведенной выше.

Расчет весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке. При проведении сравнительного подхода каждому объекту аналогу присваивается весовой коэффициент. Присвоение весовых коэффициентов каждому объекту-аналогу произведено из принципа – чем больше значение абсолютной валовой корректировки и количество проведенных корректировок, тем меньше сходство аналога с объектом оценки и, как следствие, меньший весовой коэффициент. Чем меньше корректировок применено к аналогам – тем ближе объект-аналог к объекту оценки и тем больше весовой коэффициент. Расчет присваиваемых весовых коэффициентов для аналогов проводился по формуле¹⁰:

10 <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

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

где К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

Sa – сумма корректировок по всем аналогам;

S1...n – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S2 – сумма корректировок 2-го аналога;

Sn – сумма корректировок n-го аналога

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

9.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов. Выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины. Помимо методов математического и субъективного взвешивания, описанных в монографиях Ш. Пратта, также используются метод экспертной квалиметрии, вероятностный подход и метод анализа иерархий (МАИ).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Процедура взвешивания

Для получения окончательной стоимости, была применена следующая процедура взвешивания:

- веса назначались в процентном отношении;

- веса назначались экспертно специалистами, проводившими оценку, с учетом знания рынка, типа объекта, особенностей примененных подходов.

В процессе настоящей оценки были получены результаты только по сравнительному подходу для объекта оценки. Итоговая стоимость, полученная в сравнительном подходе, является окончательной рыночной стоимостью оцениваемого объекта.

Наименование объекта оценки	Расчетная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Вес, %	Расчетная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес, %	Расчетная стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Вес, %	Рын. стоимость, округл., руб.
Жилой дом, общей площадью 63 кв.м., кадастровый номер: [REDACTED] расположенного на земельном участке, общей площадью 1990 кв.м., кадастровый номер [REDACTED] категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), расположенного по адресу: Ставропольский край, Кочубеевский р-н, село [REDACTED]	Обоснованный отказ от применения	0%	2 197 417,00	100%	Обоснованный отказ от применения	0%	2 197 417,00

9.2. Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость

Данное значение рыночной стоимости входит в среднюю границу диапазона рыночных цен. Это характерно для подобных объектов с фактическими средними характеристиками показателей.

Следует отметить, что базой для исследований соответствующего рынка служат данные об офертах, а не о совершенных сделках. Это обстоятельство снижает диапазон значений индикаторов рыночной стоимости на величину скидки на торг.

По состоянию на дату составления отчета Оценщику неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций или апробированных алгоритмов количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами. Такие методики известны лишь для некоторых методов сравнительного подхода¹¹.

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно «достижимая точность» (неопределенность) оценки может находиться в пределах $\pm 10-20\%$.

В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая характеристики оцениваемого объекта, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах $\pm 15\%$ от итогового результата ее оценки.

9.3. Итоговое значение стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта - Жилой дом, общей площадью 63, кадастровый номер: [REDACTED], расположенного на земельном участке, общей площадью 1990 кв.м., кадастровый номер [REDACTED], категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), расположенного по адресу: Ставропольский край, [REDACTED], рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 20.05.2025 г. округленно составляет:

2 197 417 (Два миллиона сто девяносто семь тысяч четыреста семнадцать) руб. 00 коп.

в том числе, стоимость жилого дома, общей площадью 63 кв.м., составляет:

1 871 057 (Один миллион восемьсот семьдесят одна тысяча пятьдесят семь) руб. 00 коп.

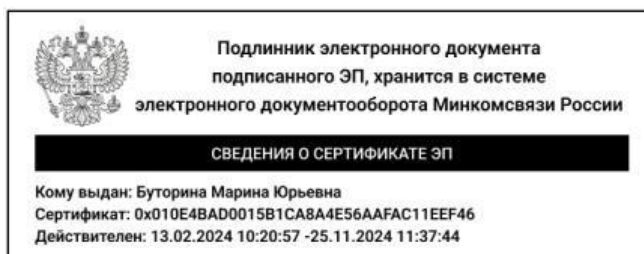
стоимость земельного участка, общей площадью 1990 кв.м., составляет:

326 360 (Триста двадцать шесть тысяч триста шестьдесят) руб. 00 коп.

Зам. директора
ООО «ЭПА»



Оценщик



11 Зельдин М.А., Баринов Н.П., Аббасов М.Э., Доверительный интервал для среднего по выборке из конечной генеральной совокупности, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3657>,
Неопределенность оценки рыночной стоимости, полученной по модели множественной регрессии, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/leyfer/Leyfer-09-2013.pdf>

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные и методические материалы:

1. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 - ФЗ от 26.07.1998 г. (в последней редакции);
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение № 4), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение № 5), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение № 6), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611);
9. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков» утверждены решением совета Ассоциации и введены в действие в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Законом от 27 декабря 2002г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», протокол от 09.12.2020 г. С полным текстом стандартов и правил оценочной деятельности СРО "Региональная Ассоциация Оценщиков" можно ознакомиться на официальном сайте www.sroga.ru..
10. ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25 сентября 2014 г.
11. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст (части первая, вторая, третья). – М.:ИКФ «ЭКМОС», 2004г.
12. Налоговый Кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая.
13. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. С-Пб. Издательство СПбГТУ 1997 год.
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. Под редакцией В.М.Рутгайзера. М. Издательство «Дело». 1998 г.
15. Периодические издания и интернет-сайты.

Прочие источники:

1. Информационная база Оценщика
Интернет-источники: www.micex.ru, www.rts.ru, <https://investfunds.ru>, <https://www.avito.ru/>,
<https://ruads.net/>.

ФОТОМАТЕРИАЛЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

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

ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ

stavropol.cian.ru

Купить участок 20сот. ул. Степная, 5, Ставропольский край, Кочубеевский муниципальный округ, З



Арендовать или купить

Офисы, склады, помещения свободного назначения



+ Подать за 0 ₽

[Ейти](#)

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан

Недвижимость в Ставрополе > Продажа > Продажа земельных участков в Ставропольском крае > Кочубеевский муниципальный округ > с. Советное > улица Степная

Обновлено: 5 апр. 12:27. 45 просмотров, 2 за сегодня, 20 уникальных

А Только на Цифре Проверено в Росреестре

Продается участок, 20 сот.

Ставропольский край, Кончубеевский муниципальный округ, Заветное село, ул. Степная, 5 [На карте](#)



 Площадь участка
20 сот.

Статус участника
ИДКК

Степная улица, 15, село Заветное, Кочубеевский муниципальный округ, Ставропольский край.

26:15:100501:713.

Земли населенных пунктов.

Для строительства индивидуального жилого дома.

320 000 ₺



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену.

Например, 310-400

Цена за сотку 16 000 руб./сот.

[Показать телефон](#)

Написать



COCTERMUR
ID 121964090

 **ЦИАН.ИПОТЕКА**

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 24,9%

Сведения об объекте

**Земельный участок**

Дата обновления информации: 10.02.2023

[ДЕЙСТВИЯ ...](#)**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	26:15:100501:713
Дата присвоения кадастрового номера	26.08.2005
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	край Ставропольский, р-н Кочубеевский, с. Заветное, ул. Степная, 15
Площадь, кв.м	2000
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для строительства индивидуального жилого дома

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	191580.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	02.02.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 26:15:100501:713-26/474/2025-36 от 04.02.2025
---	---

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

Участок 18 сот. (ИЖС)

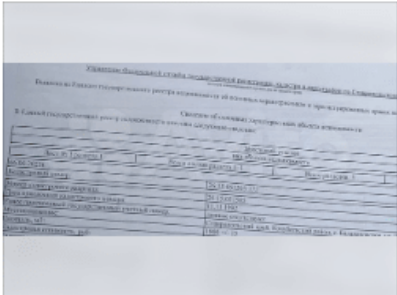
300 000 Р

16 667 Р за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить записку



Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торгуемы?

Когда можно посмотреть?

Балерина
Частное лицо
На Avito с ноября 2018

Подписаться на продавца

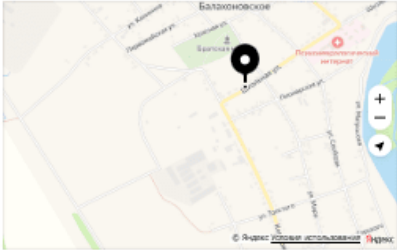
Об участке

Площадь: 18 сот.

Расположение

Ставропольский край, Кочубеевский муниципальный округ, с. Балахоновское

Скрыть карту



Описание

Продается участок 18 соток земли, без построек. Фото или видео участка по запросу. Торг уместен. Срочно.

Сведения об объекте

**Земельный участок**

Дата обновления информации: 17.05.2023

[ДЕЙСТВИЯ ...](#)**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	26:15:051505:172
Дата присвоения кадастрового номера	11.11.1992
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ставропольский край, Кочубеевский район, с. Балахоновское, ул. Школьная, дом 38 кв.1
Площадь, кв.м	1800
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	201960.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	02.02.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

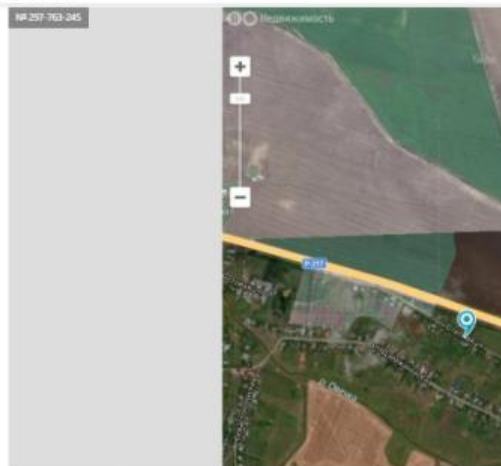
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 26:15:051505:172-26/111/2023-5 от 06.06.2023
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 26:15:051505:172-26/474/2025-6 от 24.01.2025

Продажа земли, 30 соток

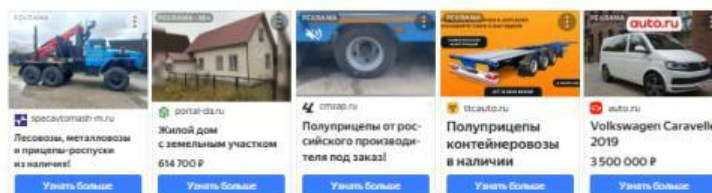
500 000 ₽ 16 667 ₽/м²

размещено 06.06.22 в 08:46, обновлено 25.04.24 в 09:38 3

Следи за ценой

Позвонить
АЛЕКСАНДР
Частное лицо
22022 объявлений

Позвонить



30 соток

500 000 ₽

ПЛОЩАДЬ РАЙОНА

СТОИМОСТЬ

Ставропольский край, Кочубеевский р-н, с. Заветное, Степная ул.

Продаю участок, всего имеется 4 участка, на красной линии, с. Заветное, ул. Степная 67. Любые вопросы по телефону, торг обсуждается.



Все категории

Поиск по объявлениям

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

Участок 20 сот. (ИЖС)

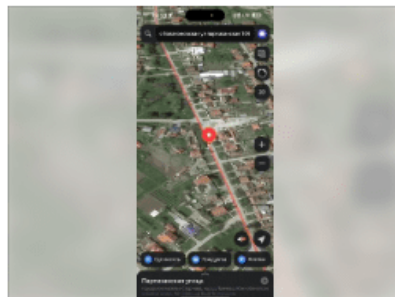
380 000 Р

19 000 Р за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Позвонить через Avito

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец?

Торг участком?

Когда можно посмотреть?

Максим
Частное лицо
На Avito с июля 2022

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 20 сот.

Расположение

Ставропольский край, Кочубеевский муниципальный округ,
с. Балахоновское, Партизанская ул.

Скрыть карту



Описание

Срочно продам участок 20 соток под строительство документи в
собственности готов к переоформлению улица Партизанская 104, можно
авто обмен с доплатой а обе стороны хлам не предлагайте пожалуйста.

ИП 7223812065 - 14 мая в 15:19 - 208 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться



22 Все категории

Поиск по объявлениям

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

Дом 60 м² на участке 30 сот.

Добавить избранное

Сравнить

Добавить заметку



О доме

Количество комнат: Свободная планировка

Площадь дома: 60 м²

Площадь участка: 30 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: экспериментальные материалы

Санузел: в доме

Ремонт: косметический

Электричество: есть

Отопление: газовое

Водоснабжение: центральное

Газ: в доме

Канализация: септик

Интернет и ТВ: Wi-Fi

Парковка: гараж

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

2 100 000 Р ▾

35 000 Р за м²

История цены

В ипотеку от 30 831 000 руб.

[Посмотреть историю](#)

Налоговый вычет до 21,5%

[Подробнее](#)

Позвонить через Avito

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Есть, продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[Сергей](#)

Частное лицо

На Avito с января 2024

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Проверка в Росреестре

✓ 2 собственника или больше

✓ Последняя смена собственника 5 сентября 2006

✓ Не найдены ограничения и обременения @

⚠ Не совпало что-то в параметрах: площадь или адрес

Расположение

Ставропольский край, Кочубеевский муниципальный округ,
с. Заветное, Широкая ул., 3[Скрыть карту](#)

Количество комнат: Свободная планировка
Площадь дома: 60 м²
Площадь участка: 30 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Материал стен: экспериментальные материалы
Санузел: в доме

Ремонт: косметический
Электричество: есть
Отопление: газовое
Водоснабжение: центральное
Газ: в доме
Канализация: септик
Интернет и ТВ: Wi-Fi
Парковка: гараж
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

2 100 000 Р ▾35 000 Р за м²

История цены

В ипотеку от 30 831 руб.мес.

[Посмотреть скидку](#)Рейтинг: [www.avito.ru/realty](#)

Накопительный счет до 21,5%

Попросите

[Позвонить через Авито](#)[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть плановая?](#)[Еще проданы?](#)[Есть участок?](#)[Когда можно посмотреть?](#)[Сергей](#)

Частное лицо

На Авито с января 2026

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Проверка в Росреестре

✓ 2 собственника или больше

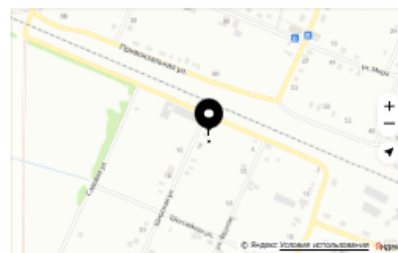
✓ Последняя смена собственника 5 сентября 2006

✓ Не найдены ограничения и обременения @

⚠ Не совпало что-то в параметрах: площадь или адрес

Расположение

Ставропольский край, Кочубеевский муниципальный округ,
с. Заветное, Широкая ул., 3

[Скрыть карту](#)

Описание

Продаю дом со всеми удобствами газ, отопление, свет, вода, канализация, летняя кухня, постройки разные, скважина колодец, сад, огород, большой двор, по всем вопросам звоните, есть торг

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
2 100 000 Р	630 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков



Совкомбанк

24,99%

25-49%

30 831 Р

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

Переходя к акту, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 4464/760261 - 10 мин и 14-52 - 1504 просмотра (~2 секунды)

[Показать еще](#)

[Главная](#) / [Удобность](#) / [Дом, дача, коттедж](#) / [Купить](#) / [Дом](#)Дом 80 м² на участке 22 сот.[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить записку](#)

О доме

Количество комнат: 4	Ремонт: косметический
Площадь дома: 80 м ²	Электричество: есть
Площадь участка: 22 сот.	Отопление: газовое
Этажей в доме: 1	Воснабжение: центральное
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Газ в доме
Материал стен: экспериментальные материалы	Транспортная доступность, остановка общественного транспорта
Санузлов в доме	Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Расположение

Ставропольский край, Кочубеевский муниципальный округ, с. Заветное

[Скрыть карту](#)

3 000 000 Р ▾

3/500 Р за м²[История цены](#)

В ипотеку от 44 945 Р/мес.

[Посмотреть историю](#)[Позвонить через Avito](#)[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть ипотека?](#)[Есть ли проезд?](#)[Нужна ли?](#)[Когда можно посмотреть?](#)[Пользователь](#)

Частное лицо

На Avito с октября 2019

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)



О доме

Количество комнат: 4
Площадь дома: 80 м²
Площадь участка: 22 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Материал стен: экспериментальные материалы
Санузлов: 4 дома

Ремонт: косметический
Электричество: есть
Отопление: газовое
Водоснабжение: центральное
Газ: в доме
Транспортная доступность: остановка общественного транспорта
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

3 000 000 Р ▾37 500 Р за м²

История цены

В ипотеку от 44 045 Р/мес.
Посмотреть скидку

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Расположение

Ставропольский край, Кочубеевский муниципальный округ,
с. Заветное

Скрыть карту



Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Видишь продаю?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
На Авито с октября 2019

4 объявления пользователем

Подписаться на продавца

Описание

Срочно продается жилой дом с готовым бизнесом, теплицей, площадью 1200 кв. м. в с. Заветное, Ставропольского края. Жилая площадь 80 кв. м. В доме имеется гостиная, 3 изолированные спальни, кухня, санузел, совместный, все укомплектовано в доме газ, двухконтурный котел. МПО. Мебель частично остается. Во дворе хозяйственный двор. Село рядом с федеральной трассой. Железнодорожный вокзал. Продаю в связи с переездом в другой регион. Торг реальному покупателю.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
3 000 000 Р	900 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков



Совкомбанк

24,99%

25,49%

44 045 Р

Перейти к анкете

Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№180/818505 - 7 мин и 14 сек - 4185 просмотров (+9 сегодня)

Пожаловаться

Главная / Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Купить / Дом
Дом 60 м² на участке 25 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заветку



О доме

Количество комнат: 5	Ремонт: косметический
Площадь дома: 60 м²	Электричество: есть
Площадь участка: 25 сот.	Отопление: газовое
Этажей в доме: 1	Водоснабжение: центральное
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Газ: в доме
Год постройки: 1993	Канализация: септик
Материал стен: кирпич	Интернет и ТВ: Wi-Fi
Сауна: в доме	Парковка: гараж
	Способ продажи: возможна ипотека

Расположение

Ставропольский край, Кончубаевский муниципальный округ, с. Заветное

2 800 000 Р

46 667 Р/кв.м

История цены

В ипотеку от 41 109 Р/мес

Посмотреть график



Показать телефон

3300000-30-30

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть ипотека? Бюджет продажи?

Варг участка?

Когда можно посмотреть?

Автоскрин: АвтоМастер

Частное лицо

На Авто с июля 2020

Документы проверены

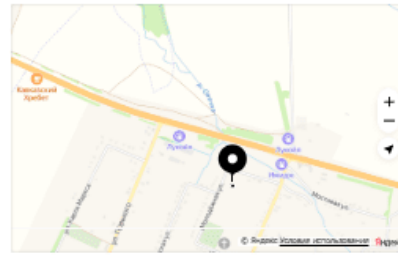


2 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Расположение

Ставропольский край, Кочубевский муниципальный округ,
с. Заветное

[Скрыть карту](#)

Описание

Предлагаю вашему вниманию уникальное предложение – дом с участком, который станет идеальным местом для жизни, отдыха или инвестиций.

Основные характеристики:

Участок: 25 соток, угловое расположение, что обеспечивает дополнительную приватность и простор.

Дом: 60 кв. метров, ухоженный, готовый для комфортного проживания. Коммуникации: газ, свет, вода подключены к сетям. Все необходимое для удобной жизни уже есть!

Преимущества:

Большой участок позволяет реализовать любые идеи: разбить сад, огород, построить баню, гараж или беседку.

Угловое расположение обеспечивает дополнительный комфорт и минимум соседского шума.

Все коммуникации подключены, что избавляет от лишних хлопот и затрат.

Расположение:

Участок находится в тихом и живописном месте, вдали от городской суеты, но с удобным доступом к транспортной развязке. Рядом есть магазины, школа, остановка общественного транспорта.

Возможен торг для серьезных покупателей.

Не упустите шанс приобрести свой уголок уюта и гармонии! Свяжитесь со мной для просмотра и уточнения деталей.

2 800 000 Р ▾

46 567 Р за м²

История цены

Ипотеку от 41 109 Р/мес.

[Посмотреть сходки](#)[Показать телефон](#)
8 000 000 00 00[Написать сообщение](#)[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

[А есть планировка?](#)[Еще продаю?](#)[Есть участок?](#)[Когда можно посмотреть?](#)[Автосервис АвтоМастер](#)

Частное лицо

На Авито с июля 2020

[Документы проверены](#)

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья

2 800 000 Р

X

Первый взнос

840 000 Р

X

Срок ипотеки

20 лет

X

Одна заявка в несколько банков



Совкомбанк

24,99%

25-49%

41 109 Р

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

Перейдя к банкам, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 217/221266 - 14 мая в 14:56 - 1315 просмотров (+12 сообщений)

[Позвонить](#)



30. Все категории

Поиск по объявлениям

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

Дом 67,2 м² на участке 20 сот.

2 500 000 Р

57 202 8 кв. м

История цены

В ипотеку от 36,70% в месяц

Посмотреть историю

Позвонить через Avito

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планшеты?

Еще продаю?

Хотите увидеть?

Когда можно посмотреть?

Елена

Частное лицо

На Avito с ноября 2024

Подписаться на продавца



О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 67,2 м²

Площадь участка: 20 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное

жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 1994

Материал стен: экспериментальные

материалы

Санузел: в доме

Ремонт: косметический

Электричество: есть

Отопление: газовое

Водоснабжение: центральное

Газ: в доме

Канализация: центральная

Интернет и ТВ: Wi-Fi

Парковка: гараж

Транспортная доступность:

асфальтированная дорога,

остановка общественного

транспорта, железнодорожная

станция

Инфраструктура: магазин, аптека,

детский сад, школа

Расположение

Ставропольский край, Конубевский муниципальный округ,

с. Заветное, ул. Горького

Скрыть карту*

О доме

- Количество комнат: 3

Площадь дома: 67.2 м²

Площадь участка: 20 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 1994

Материал стен: экспериментальные

Санузел: в доме

Ремонт: косметический

Электричество: есть
- Отопление: газовое

Водоснабжение: центральное

Газ: в доме

Канализация: центральная

Интернет и ТВ: Wi-Fi

Парковка: гараж

Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

2 500 000 Р

31 202 Р/м²
История цены
Ипотеку от 36 704 Р/мес.
Посмотреть фото

Позвонить через Авито

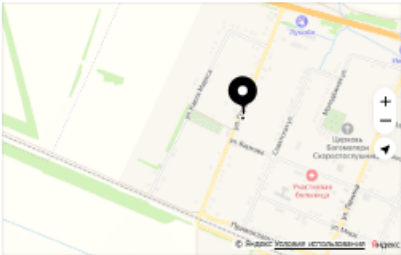
Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Расположение

Ставропольский край, Кочубеевский муниципальный округ, с. Заветное, ул. Горького

Скрыть карту



Спросите у продавца

Здравствуйте!

- А есть ипотека?
- Как продать?
- Как уместить?
- Когда можно посмотреть?

Елена
Частное лицо
На Авито с ноября 2024

Подписаться на продавца

Описание

ЗВОНИТЬ ПО НОМЕРУ КОТОРЫЙ УКАЗАН НИЖЕ Елена Продаётся дом, 67,2м², 20 соток. 3 комнаты, кухня, совмещённый санузел в доме, на улице имеется туалет, гараж, погреб, летняя кухня, большой огород (можно увидеть на фото), большой двор. Имеются тёплые полы в коридоре, кухне, ванной. В доме остаётся частично мебель и техника. Магазин, детский сад, школа, больница, аптека в шаговой доступности. Возможен торг. Вступили в наследство. Возможна продажа доли.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья

2 500 000 Р

X

Первый взнос

750 000 Р

X

Срок ипотеки

20 лет

X

Одна заявка в несколько банков

Сбербанк

24,99%

25-49%

36 704 Р

Перейти к банкам

Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к банкам, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 468304605 / 16 мая 21:09 / 1334 просмотра (~6 секунд)

Пожаловаться

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)
№ 433-543-164235/23 от «14» ноября 2023 г.



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. БУТОРИНА МАРИНА ЮРЬЕВНА , Паспорт Гражданина РФ серии 56 13 №175142 выдан ОУФМС России по Пензенской области в гор. Заречном 13.09.2013 г. Адрес регистрации: Пензенская обл., г.Заречный, пр-кт 30-Летия Победы, д.47, кв.14 Эп. адрес: ermakusha@yandex.ru Тел.: 79273822530
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. эл. адрес: prof-msk@ingos.ru тел: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее-Договор) установлен с « 23» ноября 2023 г. по « 22» ноября 2024 г. , обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек) . 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 2 100,00 (две тысячи сто рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по « 23» ноября 2023 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru , подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Страховщика и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте
СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, введенных
УКЭП Страховщика



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«07» декабря 2022 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01379
номер свидетельства

**Буторина
Марина Юрьевна**

ИНН 583805056430

является членом СРО Региональная
ассоциация оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО  К.Ю. Кулаков



В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу: Краснодар,
1-й проезд Филатова, д.2/1

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0388



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 493759

Настоящий диплом выдан

Яшенькиной
Марине Юрьевне

в том, что он(а) с "01" ноября 2011 г. по "27" мая 2011 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
"Московская финансово-промышленная
образовательная организация (образовательное учреждение профессионального образования)

по программе

"Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "27" мая 2011 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Яшенькиной
Марины Юрьевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)



Город Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034702-1

« 16 » января 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Буториной Марине Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 16 » января 20 23 г. № 283

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » января 20 26 г.



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭКСПЕРТНО-ПРАВОВОЕ АГЕНТСТВО" ИНН 7804687315 ул.Минеральная,д.13,лит.А,пом.19Н офис 416/2
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. Филиал СПАО "Ингосстрах" в г. Санкт-Петербурге 197110 г.Санкт-Петербург, наб.Песочная, д.40
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «25» октября 2024 г. по «24» октября 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров имущественного страхования
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей 00 копеек) . 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей 00 копеек) . 4.2. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 240,00 (шесть тысяч двести сорок рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страхователем счетом в срок по «25» октября 2024 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.2. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны, и обязуется выполнять их.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки. 8.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре. 8.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9. ТРЕТЬИ ЛИЦА:	9.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются: 9.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; 9.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
10. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	10.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования. 10.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.
11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:	11.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования. 11.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости. 11.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.
12. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:	12.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
13. УВЕДОМЛЕНИЯ:	13.1. Все письма и уведомления, направляемые Страховщиком в адрес Страхователя в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий: 13.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора; 13.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты Стороны осуществляют по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя - era.kaskad@mail.ru, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru; 13.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя - 79992008192, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.
СТРАХОВАТЕЛЬ: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭКСПЕРТНО-ПРАВОВОЕ АГЕНТСТВО"	Настоящий договор, включает текст правил страхования, заверенных УКЭП Представителя
От Страхователя:	От Страховщика:

