



ООО «АВВА ЭКСПЕРТ»

129110, Москва, ул. Большая Переяславская, дом 14, строение
1, 2 этаж, комн. 15, тел. 8 (495)740-57-97

оценка-квартиры.москва

УТВЕРЖДАЮ

**Представитель ООО «АВВА-ЭКСПЕРТ»,
действующий на основании
доверенности № 1 от 2022-11-01**

_____/ **Онучина В. В.**
(подпись) (Ф.И.О.)
М.П.

Отчет А550923

об определении
рыночной стоимости объекта недвижимости,
представляющего собой земельный участок, расположенный
по адресу: **установлено относительно ориентира,
расположенного в границах участка. Почтовый адрес
ориентира: Смоленская область, р-н. Духовщинский, д.
Сельцо**

Дата оценки: 25 сентября 2023 г.

Дата составления отчета: 25 сентября 2023 г.

Заказчик: Тышкевич Владислав Юрьевич

Исполнитель: ООО «АВВА ЭКСПЕРТ»

Москва 2023 г

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Настоящее заключение подготовлено ООО «АВВА ЭКСПЕРТ» в соответствии с Договором на выполнение работ по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества А550923 от 25 сентября 2023 года.

Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Булатовой Н. Р.

В соответствии с Договором на выполнение работ по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества А550923 от 25 сентября 2023 года, эксперты ООО «АВВА ЭКСПЕРТ» произвели определение рыночных стоимостей объекта недвижимости, представляющих собой земельный участок, кадастровый номер 67:07:0650101:23, расположенным по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Смоленская область, р-н. Духовщинский, д. Сельцо

Оценка рыночной стоимостей объекта была произведена по состоянию на 25 сентября 2023 года.

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327

Расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в Отчете, не могут трактоваться раздельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод о том, что на дату оценки рыночная стоимость объекта оценки: земельного участка, с учетом округления составляет в размере:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом округления
		руб.
1	Земельный участок, общей площадью 10 000,0 кв.м, кадастровый номер 67:07:0650101:23, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Смоленская область, р-н. Духовщинский, д. Сельцо	500 000
Итого:		500 000

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования состояния экономики Российской Федерации, информации, предоставленной Заказчиком, а также на нашем опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Представитель ООО «АВВА-ЭКСПЕРТ»,

действующий на основании

доверенности № 1 от 2022-11-01

Онучина В. В.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	5
1.3	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.4	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	6
1.5	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
1.6	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
1.7	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	8
1.8	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	8
1.9	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	8
1.10	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	8
1.11	ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	9
2.	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	11
2.1	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	11
2.2	ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	11
2.3	КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛОКА ОРЛОВЪ	12
3.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	13
4	АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	14
4.1	ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИИ И РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
4.2	ТИПОЛОГИЯ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	17
4.3	КЛАССИФИКАЦИЯ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	17
4.4	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И/ИЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ДАТУ ОЦЕНКИ	20
5	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	23
5.1	ОБЗОР ПОДХОДОВ	23
5.2	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	24
6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СТОИМОСТИ.....	33
7.	ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	34
8.	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ	35
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1	36
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2	38
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3	40

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 9251912

г. Москва

Описание земельного участка	Категория земель	Площадь, кв. м.	Разрешенное использование	Наличие обременений	Характер обременений	Кадастровый номер	
	<i>Земли населенных пунктов</i>	<i>10 000,0</i>	<i>Для ведения личного подсобного хозяйства</i>	<i>Нет</i>	<i>Не зарегистрировано</i>	<i>67:07:0650101:23</i>	
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район		Населенный пункт		Улица, № дома, № корпуса (строения)	
	<i>Смоленская область</i>	<i>р-н. Духовицкий</i>		<i>д. Сельцо</i>		<i>-</i>	
Цель оценки	<i>Определение рыночной стоимости имущества для целей ипотечной сделки</i>						
Заказчик оценки	<i>Тышкевич Владислав Юрьевич, ПАСПОРТ: паспорт: 66 11 № 613609, выдан 08.02.2012 г., ТП в ПГТ КАРДЫМОВО МО УФМС РОССИИ ПО СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ В ГОРОДЕ ЯРЦЕВО, код подразделения 670-014</i>						
Основание оценки	<i>Договор № А550923 от 25 сентября 2023 г.</i>						
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)		Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН	
	<i>ООО</i>	<i>«АВВА-ЭКСПЕРТ»</i>		<i>129110, г. Москва, ул. Большая Переяславская, дом 14, строение 1, 2 этаж, комн. 15., +74957405797, 495@7405797.ru</i>		<i>5030246439899, 05.02.2013 г.</i>	
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:			
				о членстве в СРОО	полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний	Квалификационного аттестата
<i>Булатова Наня Равиловна</i>	<i>6</i>	<i>247</i>	<i>Саморегулируемая организация "Союз Федерация Специалистов Оценщиков"</i>	<i>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков СРО «СФСО» от 26.06.2022 г., включена в реестр 31.10.2016 г., регистрационный номер 247</i>	<i>№ 2300SB40R5389, выданный организацией: Страховое акционерное общество "ВСК". Период страхования с 25.06.2023 по 24.06.2024. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)</i>	<i>Диплом 107724 0183834 от 27.06.2014 г., Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Государственный университет управления» г. Москва. Решением Государственной экзаменационной комиссии присвоена квалификация «Менеджер».</i>	<i>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №025175-1 по направлению «Оценка недвижимости», дата выдачи 15.07.2021 г., срок действия полиса с 15.07.2021-15.07.2024 г.</i>
Даты	Осмotra объекта		Оценки		Составления отчета		
	<i>Без осмотра¹</i>		<i>25 сентября 2023 г.</i>		<i>25 сентября 2023 г.</i>		
Итоговое значение стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость (в рублях)						
	<i>500 000 (Пятьсот тысяч)</i>						

Оценщик: _____ (Н.Р. Булатова)

Представитель: _____ действующий на основании доверенности № 1 от 2022-11-01 Онучина В. В.

М.П.

¹ См. допущения

1.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Земельный участок, общей площадью 10 000,0 кв.м, кадастровый номер 67:07:0650101:23, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Смоленская область, р-н. Духовщинский, д. Сельцо
Рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках затратного подхода, руб.	Обоснованный отказ
Рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.	Земельный участок 500 000
Рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках доходного подхода, руб.	Обоснованный отказ
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, руб.	500 000

1.2 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки	Договор № А550923 от 25 сентября 2023 года
---------------------------------	--

1.3 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Земельный участок, общей площадью 10 000,0 кв.м, кадастровый номер 67:07:0650101:23, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Смоленская область, р-н. Духовщинский, д. Сельцо
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Определение стоимости Объекта оценки в соответствии со ст. 130, 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
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.
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Оценщику неизвестны
Форма составления отчета об оценке	Электронный и/или бумажный документ
Вид стоимости	Рыночная стоимость (понятие рыночной стоимости определено в п.1.11 настоящего отчета)
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки представлен в виде числа в валюте Российской Федерации без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке, в том числе итоговая стоимость, может быть применен только для реализации в рамках процедуры банкротства
Иные дополнительные к указанным в пункте 8 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не указываются
Дата оценки	25.09.2023 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период не более 7 дней от даты акцептования Задания на оценку

таковые существуют	
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В соответствии с Приложением 2 к Договору
Форма отчета	Письменная форма
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
<p>1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.</p> <p>2. Оценщики основывались на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей информацией по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.</p> <p>3. Оценщики исходили из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Юридическая экспертиза прав на Объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. Там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности.</p> <p>4. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>5. Используя информацию, предоставленную Заказчиком, оценщики применяли предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае если о каких-либо характеристиках или составляющих объекта оценки данные предоставлены не были, оценщиками делался вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.</p> <p>6. Перед оценщиками не ставилась задача, и они не проводили как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.</p> <p>7. От оценщиков не требовалось, и мы не принимаем на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности.</p> <p>8. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.</p> <p>9. Оценщики исходили из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.</p> <p>10. Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете.</p> <p>11. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.</p> <p>12. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Не учитывалось возможное присутствие в объекте токсичных и иных вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта оценки.</p> <p>13. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.</p> <p>14. Мнение оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на объекте оценки, и, таким образом, повлиять на его стоимость.</p> <p>15. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p> <p>16. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалистов относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.</p> <p>17. Стоимость объектов капитального строительства (при их наличии), расположенных на земельном участке, не учитывалась.</p> <p>18. В предоставленной Заказчиком выписке из ЕГРН № 99/2022/444528958 от 20.01.2022 г. отсутствует информация о виде права и правообладателе. По данным электронного ресурса rosreestr.ru имеется запись регистрации право собственности №239 без указания даты, таким образом, оценке подлежит право собственности на земельный участок.</p> <p>19. Осмотр объекта оценки не производился, т.к. границы земельного участка не определены, в результате чего невозможно установить точное местоположение земельного участка для фото фиксации.</p>	

1.4 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.
2. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.

4. Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета.
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
8. Осмотр объекта недвижимости проводился 25 сентября 2023 г.
9. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

1.5 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 1 ФСО III «Процесс оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- 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).

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

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.

1.6 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Тышкевич Владислав Юрьевич

ПАСПОРТ: паспорт: 66 11№ 613609, выдан 08.02.2012 г., ТП В ПГТ КАРДЫМОВО МО УФМС РОССИИ ПО СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ В ГОРОДЕ ЯРЦЕВО, код подразделения 670-014

СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро независимой оценки АВВА-ЭКСПЕРТ»
Юридический адрес	129110, Москва, ул. Большая Переяславская, дом 14, строение 1, 2 этаж, комн. 15
Почтовый адрес	129110, Москва, ул. Большая Переяславская, дом 14, строение 1, 2 этаж, комн. 15
ОГРН	№ 5030246439899 дата присвоения 05.02.2013 г.
Банковские реквизиты	Расчетный счет 40702810438000142692, Наименование банка ПАО СБЕР-БАНК, г. Москва, Кор. счет 3010181040000000225, БИК 044525225, ОГРН 5030246439899, ИНН 7725581115, КПП 770201001
Контактные телефоны	8 (495)740-57-97, 8-929-945-92-66
e-mail	495@7405797.ru
интернет-сайт	www.оценка-квартиры.москва
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Ответственность Исполнителя застрахована организацией Страховое акционерное общество "ВСК" (страховой полис № 2100SB40R7680 период страхования с 17.10.2022 по 16.10.2023). Страховая сумма 100000000 (сто миллионов) руб.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Оценщик	Булатова Наиля Равилевна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом 107724 0183834 от 27.06.2014 г., Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Государственный университет управления» г. Москва. Решением Государственной
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков СРО «СФСО» от 26.06.2022 г., включена в реестр 31.10.2016 г., регистрационный

оценщиков	номер 247
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Булатова Наиля Равилевна) № 2300SB40R5389, выданный организацией: Страховое акционерное общество "ВСК". Период страхования с 25.06.2023 по 24.06.2024. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет

1.7 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете ограничиваются следующими условиями и положениями:

1. Оценщик исходил из предположения, что права собственности на объект оценки оформлены надлежащим образом и что права на объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

1.8 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

№ п/п	Наименование данных	Источник информации
1	Объявление о продаже объектов-аналогов №1, 2, 3 (земельные участки)	Копии интернет-страниц представлены в Приложении 3 настоящего Отчета

1.9 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наименование документа	Источник информации	Примечание
- Выписка из ЕГРН	Копия документа предоставлена Заказчиком	Копия документа представлена в Приложении 1 настоящего Отчета

1.10 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

1.11 ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Дата оценки: датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Затраты: при установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Итоговая стоимость объекта оценки: итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Наиболее эффективное использование объекта оценки: при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

Объект-аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подход к оценке: подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Рыночная стоимость объекта оценки: при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение, стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах, объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки, цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было, платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

при изъятии имущества для государственных нужд, при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества, при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке, при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Стоимость объекта оценки: при определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Цена объекта оценки: при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
 2.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Данные о количественных и качественных характеристиках объектов оценки приведены в табл. 2.1.

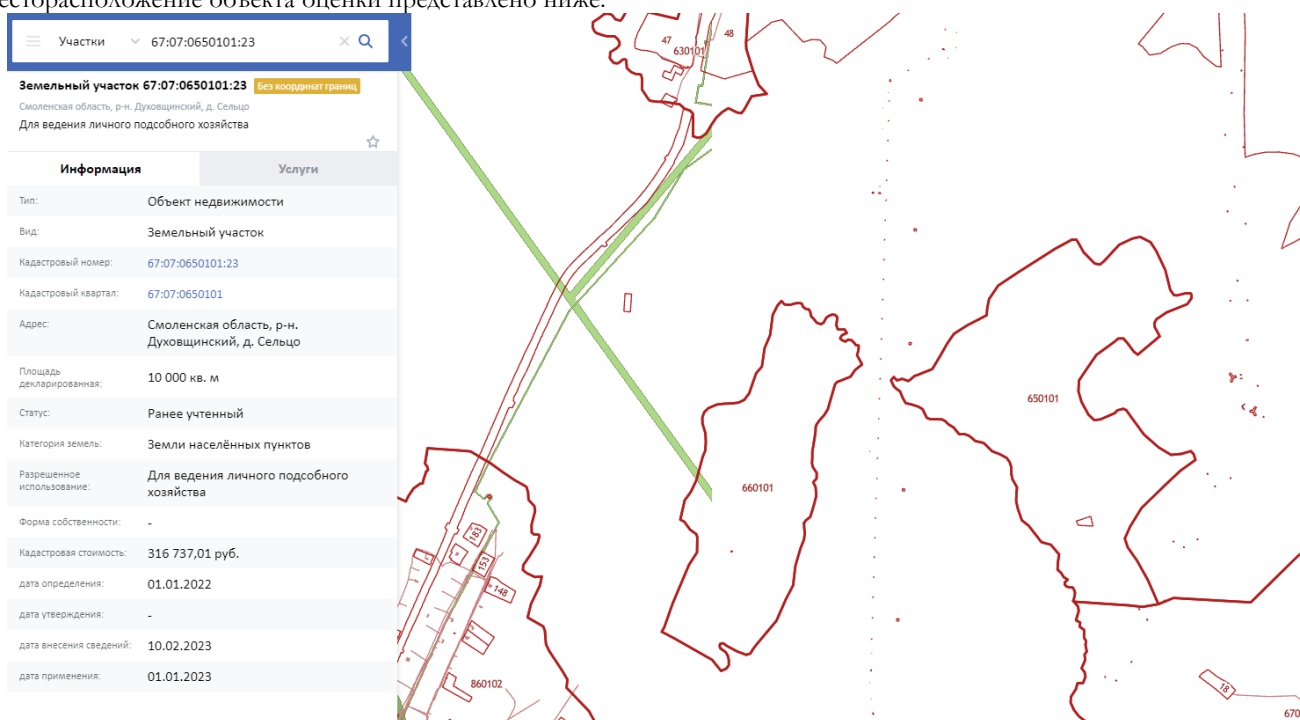
Земельный участок, общей площадью 10 000,0 кв.м, кадастровый номер 67:07:0650101:23, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Смоленская область, р-н. Духовщинский, д. Сельцо

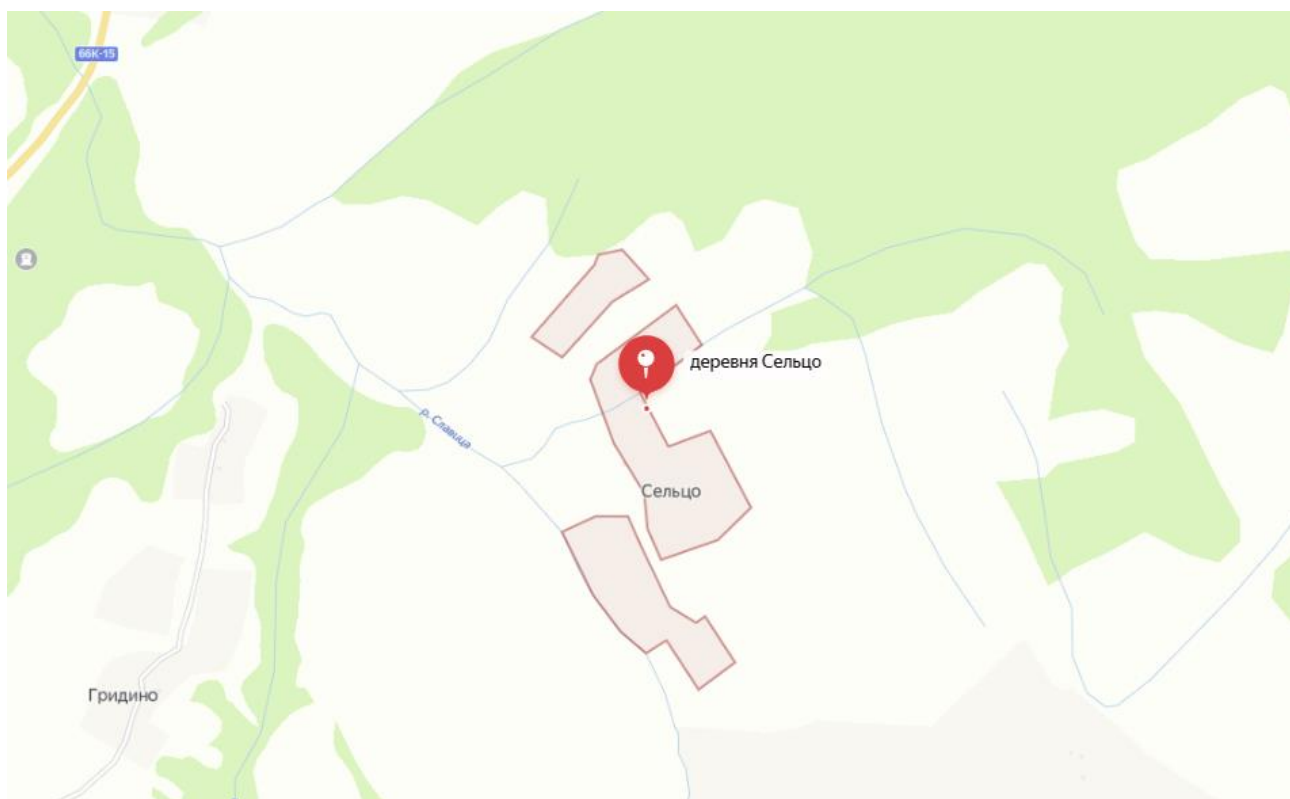
Таблица 2.1

Показатель	Описание или характеристика показателя	Ссылка на документ
Имущественные права на объект оценки	Собственность	Выписка из ЕГРН
Собственник оцениваемого объекта	Нет данных	
Обременения, связанные с объектом оценки	Не зарегистрировано	Выписка из ЕГРН
Данные о физических свойствах объекта оценки:		
Общая площадь, кв.м.	10 000,0	Выписка из ЕГРН
Категория земель объекта оценки	Земли населенных пунктов	Выписка из ЕГРН
Разрешенное использование объекта оценки	Для ведения личного подсобного хозяйства	Выписка из ЕГРН
Данные о наличии построек на участке	Нет данных, условно-свободный от построек	Анализ объекта оценщиком
Наличие инженерных коммуникаций	Нет данных, условно-свободный от коммуникаций	Анализ объекта оценщиком
Преобладающая застройка района	Преимущественно жилая малоэтажная застройка	Анализ объекта оценщиком
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены	Анализ объекта оценщиком
Информация о текущем использовании объекта оценки	Используется по прямому назначению	Данные предоставленные Заказчиком
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены	Анализ объекта оценщиком
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута	Невозможно установить точное местоположение объекта оценки	Анализ объекта оценщиком

2.2 ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Смоленская область, р-н. Духовщинский, д. Сельцо. Ориентировочное месторасположение объекта оценки представлено ниже.





<http://maps.yandex.ru/>

2.3 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛОКА ОРАЛОВЬ

Краткое описание

Сельцо² — деревня в Духовщинском районе Смоленской области России. Входит в состав Пречистенского сельского поселения.

Расположена в северной части области в 35 км к северу от Духовщины, в 1 км восточнее автодороги Р136 Смоленск — Нелидово, на берегу реки Сладитца. В 53 км юго-восточнее деревни расположена железнодорожная станция Ярцево на линии Москва — Минск.

Анализ местоположения объектов оценки представлен в табл. 2.3.1

Таблица 2.3.1

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Смоленская область, р-н. Духовщинский, д. Сельцо
Преобладающая застройка микрорайона	Преимущественно жилая малоэтажная застройка
Транспортная доступность	До объектов оценки можно добраться на личном автотранспорте 35 км от Духовщины
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Средняя (близость инфраструктуры – 5 км село Пречистое)

Вывод. Анализ района месторасположения объектов оценки позволяет сделать вывод об их низкой инвестиционной привлекательности.

² <https://ru.wikipedia.org/>

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

При проведении анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений).

Физическая возможность Рассматриваемый земельный участок имеет ровный, спокойный рельеф участка. Инженерные коммуникации (все центральные) присутствуют. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

Допустимость с точки зрения законодательства Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка. Характер предполагаемого использования не противоречит законодательству.

Финансовая целесообразность Современная ситуация на рынке недвижимости в рассматриваемом районе показывает, что наибольшее внимание в районе месторасположения объектов оценки уделяется проектам жилой недвижимости. С точки зрения рынка, это говорит об экономической целесообразности реализации проектов строительства жилых объектов.

Максимальная продуктивность Земельный участок целесообразно использовать для жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства.

Вывод. Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного – Для ведения личного подсобного хозяйства.

4 АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

4.1 ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИИ И РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние 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;

- рынок жилой недвижимости Московской области.

Основные тенденции социально-экономического развития России в январе – июне 2023 года³.

По оценке Минэкономразвития России, ВВП по итогам I полугодия 2023 г. вырос на +1,4% г/г (+0,5% г/г к уровню двухлетней давности), при этом во 2 квартале ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после -1,8% г/г в 1 квартале. В июне рост составил +5,3% г/г после +5,4% г/г в мае (с устранением сезонного фактора – небольшой рост +0,04% м/м SA).

Промышленное производство в I полугодии 2023 г. показало рост на +2,6% г/г (+1,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении также рост: +6,5% г/г (после +7,1% г/г в мае). Уровень двухлетней давности превышен на +3,8%.

Обрабатывающие производства в I полугодии 2023 г. росли опережающими темпами: +6,2% г/г (+4,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении рост ускорился до +13,1% г/г после +12,8% г/г в мае, при этом эффект низкой базы прошлого года сохраняется. Значительный рост и к уровню двухлетней давности: +7,7%. Основной вклад в улучшение показателей обрабатывающей промышленности в I полугодии 2023 г. продолжили вносить машиностроительный и металлургический комплексы (+2,3 п.п.).

Рост машиностроительного комплекса по итогам I полугодия 2023 г. ускорился до +14,1% г/г (+9,4% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении наблюдалось сохранение значительного роста: +40,2% г/г (после +44,6% г/г в мае) с превышением уровня 2021 г. на +23,0%.

Рост металлургического комплекса в I полугодии 2023 г. также ускорился: +11,0% г/г (+9,6% г/г за 5 месяцев 2023 г.). Кроме того, в июне комплекс показал рост на +17,7% г/г после +14,7% г/г месяцем ранее, а к уровню двухлетней давности +6,9%.

Нефтепереработка по итогам I полугодия 2023 г. сохранила рост +5,4% г/г (после +5,9% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне производство кокса и нефтепродуктов продолжает оставаться в положительной области (+3,1% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности – рост выпуска +2,4%.

Химический комплекс по I полугодию 2023 г. вышел в область положительных значений: +1,5% г/г (-0,1% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В годовом выражении в июне рост комплекса ускорился до +10,0% г/г после +9,0% г/г. К уровню двухлетней давности в июне +6,0%.

По итогам I полугодия 2023 г. добыча полезных ископаемых продемонстрировала темпы -1,2% г/г (-1,0% г/г за 5 месяцев 2023 г.) на фоне добровольного сокращения нефтедобычи. При этом отмечался рост добычи угля (+1,2% г/г). В июне спад в добывающем секторе составил -1,7% г/г (после +1,9% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности – динамика близка к нулю.

Объём работ в строительстве по итогам I полугодия 2023 г. вырос на +9,2% г/г (+8,9% г/г по итогам 5 месяцев). В июне рост составил +10,0% г/г (+13,5% г/г в мае), к уровню аналогичного месяца 2021 г. – также +10,0% после +16,5% месяцем ранее.

По итогам I полугодия 2023 г. объём оптовой торговли превысил уровень прошлого года на +0,4% г/г (спад на -3,0% г/г по итогам 5 месяцев 2023 г.), в июне рост ускорился до +18,8% г/г после +14,5% г/г в мае. К уровню двухлетней давности снижение на -9,0%.

Сельское хозяйство за I полугодие 2023 г. выросло на +2,9% г/г, в июне – на +2,6% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +11,0%.

По предварительным данным Росстата, за июнь по животноводству: рост производства мяса составил +2,6% г/г (в мае +2,5% г/г), молока +3,2% г/г (в мае +3,6% г/г), яиц +2,5% г/г (в мае +3,0% г/г).

Грузооборот транспорта (за исключением трубопроводного) по итогам I полугодия вырос на +1,8% г/г. В июне ускорение роста до +1,8% г/г после +0,1% г/г в мае, а к уровню двухлетней давности +0,2%. Основные причины –

³<http://economy.gov.ru>

возобновлением роста грузооборота железнодорожного транспорта (+1,9% г/г после -0,8% г/г в мае) и ускорением роста грузооборота автомобильного транспорта (+7,4% г/г после +6,2% г/г).

Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в июне ускорился: +24,5% г/г после +22,7% г/г в мае. В месячном выражении темпы роста практически сохранились на уровне прошлого месяца: +1,9% м/м SA после +2,0% м/м SA в мае.

Корпоративное кредитование (нефинансовые организации + финансовые организации + ИП) в рублях продолжило расти высокими темпами: +29,2% г/г после +27,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы составили +1,8% м/м SA (+1,9% м/м SA в мае).

Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +17,4% г/г по сравнению с +15,5% г/г в мае. С исключением сезонности рост на +1,8% м/м SA, как и месяцем ранее.

Потребительская активность сохраняет уверенный рост – в плюсе все компоненты.

Оборот розничной торговли в июне с учётом сезонности вырос на +1,1% м/м SA после +1,8% м/м SA в мае. В годовом выражении темпы роста ускорились до +10,0% г/г после +9,3% г/г месяцем ранее (-0,3% к июню 2021 г.).

Платные услуги населению в июне показали рост на +0,6% м/м SA после +0,5% м/м SA в мае. В годовом выражении +4,6% г/г после +5,7% г/г (+7,9% к июню 2021 г.).

Оборот общественного питания в июне вырос на +0,4% м/м SA после роста на +0,7% м/м SA в мае. В годовом выражении прирост оборота замедлился, но сохранил высокие темпы: +12,2% г/г после +22,4% г/г месяцем ранее (+19,4% к июню 2021 г.).

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне вырос на +1,0% м/м SA после +1,5% м/м SA в мае. В годовом выражении темпы роста практически не изменились и сохраняют высокий уровень: +8,8% г/г после +8,9% г/г в мае (+2,3% к июню 2021 г.).

В июне инфляция составила 3,3% г/г (в мае – 2,5% г/г). По состоянию на 31 июля 2023 г. инфляция год к году 4,4% г/г (на 24 июля – 4,2% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне снизился на -0,9% г/г (-4,6% г/г в мае).

В целом по промышленности в июне 2023 г. цены соответствуют уровню прошлого года после снижения на -3,6% г/г месяцем ранее.

На рынке труда сохраняется позитивный тренд. В мае 2023 г. (по последней оперативной информации) в номинальном выражении заработная плата ускорила рост до +16,1% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – рост на +13,3% г/г после +10,4% г/г. За январь–май 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +12,4% г/г, реальной заработной платы +6,0% г/г.

Реальные денежные доходы населения по итогам 2 квартала 2023 г. выросли на +5,0% г/г после +3,0% г/г в предыдущем квартале, реальные располагаемые денежные доходы увеличились на +5,3% г/г после +4,4% г/г в 1 квартале 2023 г. По итогам I полугодия 2023 г. рост на +3,9% г/г и +4,7 г/г соответственно.

Уровень безработицы в июне в очередной раз снизился и достиг нового исторического минимума – 3,1% от рабочей силы.

Социально-экономическое развитие Смоленской области в январе – июне 2023 года⁴.

Социально-экономическое развитие региона в январе – июне 2023 года характеризуется следующими основными экономическими и социальными показателями

Показатель	июнь 2023г.	июнь 2023г. в % к июню 2022г.	Январь- июнь 2023г. в % к январю-июню 2022г.
Индекс промышленного производства ¹	-	141,7	114,5
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. м ² общей площади	42,4	88,0	88,1
Грузооборот автомобильного транспорта ² , млн т-км	415,1	111,7	93,6
Пассажирооборот автомобильного транспорта, млн пасс.-км	26,3	102,8	108,5
Оборот розничной торговли, млн рублей	18813,4	106,0	99,6
Объем платных услуг населению, млн рублей	3817,7	98,7	101,6

⁴[http:// https://sml.gks.ru/](http://https://sml.gks.ru/)

Индекс потребительских цен	-	101,4	103,4
Индекс цен производителей промышленных товаров (услуг), реализованных на внутреннем рынке	-	97,3	99,6
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек	3,5	80,6	-
<p>1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.</p> <p>2) По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.</p>			

В январе-июне 2023 года индекс промышленного производства, сложившийся по видам экономической деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" по сравнению с январем-июнем 2022 года составил 114,5 %.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по основным видам экономической деятельности в действующих ценах:

Показатель	Январь-июнь 2023г. млн рублей	
	млн рублей	в % к Январю-июню 2022г.
Добыча полезных ископаемых	874,9	92,3
Обрабатывающие производства	176390,6	112,3
из них:		
производство пищевых продуктов	31462,2	115,2
производство напитков	732,1	103,5
производство текстильных изделий	1856,5	150,4
производство одежды	4678,0	102,0
производство кожи и изделий из кожи	478,6	88,8
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	13147,1	76,1
производство бумаги и бумажных изделий	122,2	119,9
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	1129,1	91,0
производство химических веществ и химических продуктов	28036,9	102,3
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицине	155,7	120,8
производство резиновых и пластмассовых изделий	20844,6	106,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	10093,8	98,8
производство металлургическое	11930,2	126,9
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	20518,2	в2,3р
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	5580,7	145,8
производство электрического оборудования	6469,4	68,8
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	2666,7	124,2
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	2958,3	187,9
производство прочих транспортных средств и оборудования	7919,9	144,0
производство мебели	1341,4	71,6
производство прочих готовых изделий	2405,7	99,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	1670,0	130,5

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	34212,0	112,0
в том числе:		
производство, передача и распределение электроэнергии	27894,9	112,4
производство и распределение газообразного топлива	-1	-1
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	5554,4	110,5
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4406,5	91,0
1) Данные не публикуются по продукции, производимой 1-2 организациями в области, в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций, в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2007 № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» (ст.4, п.5; ст.9, п.1).		

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в июне 2023 года составил 3505,5 млн рублей, или 85,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2023 года – 10249,8 млн рублей, или 103,9%.

В июне 2023 года организациями застройщиками введено в эксплуатацию 3 жилых здания. Населением построено 209 жилых домов. Всего построено 417 новых квартир. В I полугодии 2023 года организациями застройщиками введено в эксплуатацию 23 жилых здания. Населением построено 1053 жилых дома. Всего построено 2540 новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 167,2 тыс. кв. метров, или 65,2% от общего объема жилья, введенного в I полугодии 2023 года.

На конец мая 2023 года суммарная задолженность по обязательствам организаций (кредиторская и задолженность по кредитам банков и займам), по оперативным данным, в целом по области составила 247771,0 млн рублей, из нее просроченная – 4749,9 млн рублей, или 1,9% от общей суммы задолженности (на конец мая 2022г. – 3,8%, на конец апреля 2023г. – 1,8%).

Кредиторская задолженность в целом по области на конец мая 2023 года, по оперативным данным, составила 199203,7 млн рублей, из нее просроченная 4633,2 млн рублей, 2,3% от общего объема кредиторской задолженности.

Дебиторская задолженность в целом по области на конец мая 2023 года, по оперативным данным, составила 160212,8 млн рублей, из нее просроченная – 4026,8 млн рублей, или 2,5% от общего объема дебиторской задолженности (на конец мая 2022г. – 4,3%, на конец апреля 2023г. – 2,6%).

4.2 ТИПОЛОГИЯ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

На рынке загородной недвижимости можно выделить несколько типов объектов:

Коттеджный поселок представляет собой огороженное поселение, строящееся по единому генеральному плану. Коммуникации, как правило, проводятся централизованно, создается соответствующая инфраструктура. Коттеджный поселок может быть застроен как коттеджами, так и таунхаусами.

Таунхаусы - относительное новое явление на российском рынке - представляют собой блокированные коттеджи на несколько квартир, каждая с отдельным входом, с небольшой придомовой территорией. В коттеджном поселке можно приобрести или арендовать готовый дом либо купить земельный участок для самостоятельного строительства.

Так называемые **стародачные места** - это дачные поселки, построенные в советское время для партийной и государственной элиты и творческой интеллигенции. Среди самых известных - Николина Гора, Малаховка, Валентиновка, Жаворонки и т. д. Стародачные места отличаются большими площадями участков, удачным расположением - в лесу, нередко вблизи рек и водохранилищ. Среди недостатков - изношенность коммуникаций, неоднородность застройки, ветхость домов, смешение архитектурных стилей, невысокий уровень охраны.

В садоводческих товариществах размер участка колеблется от 6 до 15 соток. Небольшой размер участков, часто символическая охрана, жители в основном пенсионного возраста - все это не привлекает обеспеченного покупателя.

Под **хаотичной застройкой** понимается неорганизованное строительство коттеджей и домов в деревнях или поселках при отсутствии плана застройки и централизованной инженерной и социальной инфраструктуры. Именно к хаотичной застройке относится подавляющее большинство коттеджей, возведенных в 1990-е гг. и предлагающихся сейчас на вторичном рынке.

Вывод: Объект оценки относится к хаотичной застройке

4.3 КЛАССИФИКАЦИЯ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В таблице 4.1. приведена классификация загородной недвижимости, разработанная компанией WELHOME и используемая в данном Отчете для определения класса объекта оценки.

Таблица 4.1.

Характеристика	Критериальные значения
----------------	------------------------

	Элит	Бизнес	Эконом
Месторасположение			
Расположение	Престижный, экологически благоприятный район	Экологически благоприятный район.	Допускаются различные значения
Транспортная доступность	В пределах 30 км от МКАД	В пределах 60 км от МКАД	Допускаются различные значения
Природное окружение	Естественный или искусственный уникальный ландшафт - территории лесного массива, расположение рядом с водоемом.	Естественный или искусственный ландшафт - расположение на полевом участке по границе с лесом, территория лесного массива, расположение рядом с водоемом.	Допускаются различные значения
Количественные характеристики			
Количество объектов в поселке	не более 400	Допускаются различные значения	
Площади коттеджей	от 500 кв.м.	от 300 кв.м.	от 100 кв.м.
Площади участков	от 30 соток	от 15 соток	от 6 соток
Архитектурные и конструктивные особенности			
Архитектурные решения	Уникальные авторские современные архитектурные проекты с эстетической и психологической нагрузкой.	Как минимум – качественная функциональная архитектура. Дополнительная эстетическая нагрузка - является преимуществом.	Допускаются различные значения
Планировки	Возможность обустройства просторных нежилых зон (холлы, гостиные, веранды, второй свет и др.), количества санузлов по числу спален + 1. Наличие эксклюзивных опций планировки - бассейны, зимние сады, каминные залы, кинозалы и пр.	Функциональная рациональная планировка. Возможность обустройства нежилых зон (холлы, гостиные, веранды, второй свет и др.). По наличию эксклюзивных опций планировки допускаются различные значения.	Допускаются различные значения
Гараж и наличие дополнительных построек на участке	Пристроенный или отдельно расположенный отапливаемый гараж минимальным размером 2 м/м. Наличие или возможность постройки дополнительных построек - гостевого домика, дома для охраны и прислуги, бассейна, бани и т.п.	Встроенный или пристроенный отапливаемый гараж. В отношении других дополнительных построек допускаются различные значения.	Допускаются различные значения. Преимущественно наземная парковка или парковка под навесом.
Материалы капитального строительства	Дорогие современные высококачественные материалы. Преимущественно монолит-кирпич, кирпич. Допустимо эксклюзивное деревянное домостроение.	Качественные современные материалы. Преимущественно монолит, кирпич, дерево (клееный брус, профилированный брус, оцилиндрованное бревно).	Допускаются различные значения. Преимущественно пеноблоки, сэндвич, дерево.
Качество внутренней отделки дома (для объектов с отделкой)	Отделка и интерьер, проработанные на уровне наружной архитектуры дома, с применением эксклюзивных материалов и предметов интерьера.	Как минимум – функциональная отделка из качественных и экологических материалов.	Допускаются различные значения.
Высота потолков в доме	Не менее 3,5 м для наземных этажей	Не менее 3 м для наземных этажей	Допускаются различные значения.
Материал кровли	Дорогие высококачественные материалы. Преимущественно медь, черепица, сланец.	Качественные кровельные материалы - мягкая и фальцевая кровля, искусственная черепица.	Допускаются различные значения.
Окна	Деревянные или комбинированные оконные профили от ведущих производителей с двухкамерным стеклопакетом.	Допускаются различные значения.	
Инженерия и коммуникации			
Коммуникации	Все коммуникации центральные. Московский телефонный номер, оптоволоконная телефонная линия и интернет, спутниковое телевидение.	Электроснабжение и газификация центральные. Московский телефонный номер, интернет.	Наличие минимально необходимых коммуникаций без требований к их централизации.
Кондиционирование и вентиляция	Принудительная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль.	Допускаются различные значения	

Характеристика	Критериальные значения		
	Элит	Бизнес	Эконом
	Если дом без отделки - предусмотрена возможность установки системы.		
Теплоэнергообеспечение	Современные регулируемые системы отопления с применением материалов и оборудования ведущих производителей. Дополнительная опция - дровяной камин.	Современные регулируемые системы отопления с применением качественных материалов и оборудования.	Допускаются различные значения
Инфраструктура и сервис			
Инфраструктура	Наличие в поселке или в непосредственной близости развитой инфраструктуры премиум класса - бытовой, развлекательной, спортивной, образовательной.	Наличие в поселке или на расстоянии умеренной транспортной доступности инфраструктуры - бытовой, развлекательной, спортивной, образовательной.	Допускаются различные значения
Эксплуатация	Собственная служба эксплуатации поселка		Допускаются различные значения
Благоустройство общественных территорий	Качественное дорожное покрытие, пешеходные дорожки, ландшафтный дизайн и декоративное оформление общественных зон, освещение поселка, ливневая канализация.	Асфальтовое покрытие дорог, пешеходные дорожки, благоустройство общественных зон, освещение поселка, ливневая канализация.	Допускаются различные значения
Охрана и безопасность			
Охрана	Ограждение территории, видеонаблюдение по периметру ограждения, физическая военизированная охрана, контроль доступа в поселок, индивидуальные системы охранной и пожарной сигнализации.	Ограждение территории, видеонаблюдение по периметру ограждения, физическая охрана, контроль доступа в поселок.	Ограждение территории, контроль доступа в поселок.
Однородность состава жителей поселка	Высокий статус всех жителей. Однородный по доходам.	Допускаются различные значения	

Источник информации: компания WELHOME, <http://www.consultestate.ru/>

Вывод: Оцениваемые объекты можно отнести к загородной недвижимости эконом-класса.

4.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И/ИЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ДАТУ ОЦЕНКИ

Стоимость земли в различных районах Смоленской области неодинакова. Среди факторов ценообразования на рынке земельных участков выделяют следующие:

- Направление.
- Удаленность.
- Ценность участка. Участки с развитой инфраструктурой будут дороже.
- Количество действительных предложений. Чем меньше предложений на рынке, тем стоимость отдельного предложения выше.

На дату оценки на рынке имеются следующие предложения о продаже:

avito.ru/smolenskaya_oblast_ozernyy/zemelnye_uchastki/uchastok_52sot_snt_dnp_2474776103

AVITO Все категории Поиск по объявлениям Найти

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 52 сот. (СНТ, ДНП) 450 000 ₽
8 654 ₽ за сотку или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Управление Федеральное
"06" декабря 2017 г. № 6700/301/2017-474291
1 Кадастровый номер: 67-07-0430101:10
4 Номер кадастрового квартала: 67-07-0430101:10
5 Предыдущие номера:
7
8 Кадастровые номера объектов капитального строительства:
9 Адрес (описание местоположения): Смоленская область, Духовщинский р-н, д. Ленино
10 Категория земель: Земли населенных пунктов
11 Разрешенное использование: Для ведения сельского хозяйства
12 Площадь: 5250+/-25 кв. м

Позвонить через Авито в 8:00-20:00
Написать сообщение Отвечает в течение суток

Спросите у продавца
Здравствуйте!
Есть продавец? Торгу участком?
Когда можно посмотреть?

Курьев Юрий
Частное лицо
На Авито с августа 2021
Документы проверены

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 52 сот. Расстояние до центра города: 7 км

Расположение
Смоленская область, Духовщинский р-н, д. Ленино Показать карту

Описание
Продам участок 52 сотки. На берегу озера Сашно. Торг дорога зимой и летом электричество рядом.

onrealty.ru/derevnya-selto-82863/kyipit-uchastok/65070216

УЧАСТОК ПОД ИЖС, 30 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ СЕЛЬЦО 220 000 ₽
Рассчитать ипотеку

Смоленская область, деревня Сельцо добавлено 12 июля в 19:27

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ Скрыть объявление Пожаловаться В избранное

Пользователь
Показать телефон Написать сообщение

ОПИСАНИЕ
Продам свой участок.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь участка	30 сот.
Назначение земли	ИЖС

УЧАСТОК ПОД ИЖС, 133 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ РИШЕВО 1-Е

Смоленская область, деревня Рибшево 1-е

добавлено 12 сентября в 7:43

- ОПИСАНИЕ
- НА КАРТЕ
- ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ
- СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ
- ПОЖАЛОВАТЬСЯ
- В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА
800 000 ₽

Рассчитать ипотеку

Пользователь

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Продан 2 смежных земельных участка в населенном пункте Рибшево Духовщинский район (собственники). Общая площадь участка - 133Га (первый участок площадь — 0,9825Га 67.07.0950101163, второй — 0,3475Га 67.07.0950101164). Месторасположение — самый центр Рибшево. Отмечены оба участка. Свет, вода не проведены, но все коммуникации рядом с участками.
 Расстояние: от г.Смоленск — 100км, от трассы Москва-Минск — 60км. От Рибшево до Пожевальское — 25км. Расположение — в границах территории Национального парка «Смоленское Поозерье» (Восточный кластер). На территории Рибшево: 2 озера, турбаза, святой источник.
 Отличная площадка под инвестиционные вложения: гольфтинг, экодеревня, домики под сдачу в аренду и т.п., тем более на фоне активной развития внутреннего туризма. Рекреационный потенциал местности неисчерпаем: туристские тропы, места стоянок, рыбные озера, красивые леса с огромным количеством грибов, ягод, полезных трав.
 Большой участок — усадебное практически ровное поле (засеяно сь овсом), например для размещения туристского комплекса, жилого дома и т.п. Малый участок — живописная береговая рощица (бе сядки, мангальные зоны и т.п.).
 Документы готовы к продаже. Продаю сразу два (не по одному), цена указана за два участка.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

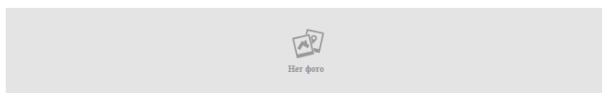
Общая площадь	133 сот.
Площадь участка	133 сот.
Назначение земли	ИЖС
Расположение	в лесу, на берегу озера

Только на Циан

Участок, 51 сот.

Смоленская область, Холм-Жирковский район, Батурино поселок. [На карте](#)

- В избранное
- Пожаловаться



Площадь участка: 51 сот. Статус участка: ЛПХ

Продается земельный участок 51 сот.

Продан участок площадью 51 сотка в Холм-Жирковском районе Смоленской области, с/п Батуринское, с. Батурино. Рядом речушка, озеро, лес, Рыбалка, охота.

250 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 242 500

Цена за метр 4 902 ₽/сот.

- Показать телефон
- Написать

Собственник ID 49698804

Циан.ипотека
Один запрос в 10 банков

Анализ информации при проведении оценки показал значение диапазона цен для земельных участков от 50 рублей до 86 рублей за квадратный метр.

Ценообразующие факторы по степени их влияния на цены земельных участков согласно данных справочника оценщика недвижимости – 2020, под редакцией Л.А. Лейфера «Земельные участки часть 2», 2020 год, стр.62, табл.9, ценообразующие факторы. Земельные участки по ИЖС:

Наименование фактора	Значимость фактора
Местоположение земельного участка	0,37
Передаваемые имущественные права	0,16
Наличие электроснабжения на участке	0,14
Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
Наличие газоснабжения на участке	0,11
Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,10

Вывод по анализу рынка объекта оценки:

Объект оценки относится к сегменту рынка земельных участков – Земли населенных пунктов, Для ведения личного подсобного хозяйства.

Удельный показатель стоимости предложения земельных участков на дату оценки составляет от 50 рублей до 86 руб./кв.м. Типичными покупателями подобных объектов выступают, в первую очередь, инвесторы, приобретающие

земельные участки для строительства жилой недвижимости – физические лица. Типичный срок экспозиции земельных участков жилого назначения составляет 6-13 месяцев.

Для рынка земельных участков характерны следующие факторы:

- отсутствие учета реальных сделок на земельном рынке;
- ограниченное число предложений земельных участков;
- не развитость нормативно-правовой базы.

Покупка земли – достаточно выгодный вид бизнеса в развитых странах. Однако, в связи с экономической не стабильностью, не достаточной развитостью земельного рынка, не совершенством законодательной базы земельно-имущественных отношений, в России осуществление сделок по земле рискованно. Для успешного развития рынка земельных участков коммерческого назначения требуется дальнейшее развитие законодательной базы в сфере земельно-имущественных отношений, стабилизация финансовой и экономической ситуации.

5 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

5.1 ОБЗОР ПОДХОДОВ

Стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью. Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости. Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затрат на воспроизводство или затрат на замещение) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера. Затраты на воспроизводство объекта определяются расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Затраты на замещение – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте. Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + C_{в/з} * (1 - I_{\square}),$$

$$I_{\square} = 1 - (1 - I_{\text{Физ}})(1 - U_{\text{Фун}})(1 - U_{\text{Э}}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

CZ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

C_{в/з} – затраты на воспроизводство или замещение улучшений без учета износа;

I_□ – суммарный износ и устаревание;

I_{Физ} – физический износ;

U_{Фун} – функциональное устаревание;

U_Э – внешнее устаревание.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-4 месяца.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту. Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду.

Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и затратного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости оцениваемого объекта через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки. Существуют два базовых метода взвешивания:

1. метод математического взвешивания;
2. метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Выбор методологии оценки

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщики проанализировали возможности использования каждого из трех подходов и пришли к следующим выводам:

- **Затратный подход** к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости. Учитывая вышесказанное, а также отсутствие смет на строительство объекта оценки Оценщик решил отказаться от использования затратного подхода.
- **Сравнительный подход:** поскольку рынок загородных домов и земельных участков в широко развит, в целях настоящей оценки в рамках сравнительного подхода был реализован метод сравнения продаж.
- **Доходный подход:** для расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода необходимо определить ежемесячную арендную плату и коэффициент капитализации. Определение арендной платы и коэффициента капитализации связано с достаточно большой погрешностью и высокой долей субъективности определения данных показателей ввиду неравномерно развитого рынка аренды коттеджей, поэтому оценщики пришли к выводу о нецелесообразности применения доходного подхода.

5.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта.

После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Метод сравнения продаж включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

2. Сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа и других методов.

5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

В качестве объектов-аналогов выбирались коттеджи с земельными участками, максимально сопоставимые с оцениваемым объектом.

Оценка рыночной стоимости оцениваемого объекта проводилась в несколько этапов, а именно:

1. Расчет рыночной стоимости прав собственности на земельный участок;

2. Подбор объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости жилого дома;

3. Расчет рыночной стоимости земельных участков объектов-аналогов;

4. Расчет стоимости улучшений (жилого дома) объекта-аналога: цена объекта-аналога уменьшается на стоимость земельного участка:

$$C - \frac{C_3 \cdot P_1}{P_2}, \text{ где:}$$

C – стоимость улучшений (жилого дома) объекта -аналога, долл. США/кв.м;

P_1 – цена объекта - аналога, долл. США;

C_3 – стоимость земельного участка, долл. США/сотка;

P_1 – площадь земельного участка объекта -аналога, сотка;

P_2 – площадь аналога, кв.м.

5. Расчет стоимости улучшений (жилого дома) оцениваемого объекта;

6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки: скорректированная стоимость улучшений (жилого дома) плюс стоимость земельного участка объекта оценки:

$$P_C + \frac{P_C - P_C \cdot P_1}{P_2}, \text{ где:}$$

P_C – рыночная стоимость объекта оценки, долл. США;

P_1 – обозначение стоимости улучшений и земельного участка объекта оценки, долл. США/кв.м и долл. США/сотка соответственно;

P_2 – обозначение площади улучшений и земельного участка объекта оценки, кв. м и сотка соответственно.

7. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки путем сложения рыночных стоимостей земельного участка, жилого дома и дополнительных улучшений земельного участка.

5.2.1. Расчет рыночной стоимости земельных участков

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка загородной недвижимости в Москве и Московской области. В данном Отчете в качестве аналогов оценщиками были выбраны земельные участки, расположенные в КП Орловь.

Таблица 5.2.1. Определение стоимости прав на земельный участок

Элементы сравнения	Единица измерения	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Смоленская область, р-н. Духовицкий, д. Сельцо	Смоленская область, Духовицкий р-н, д. Ленино	Смоленская область, р-н. Духовицкий, д. Сельцо	Российская Федерация, Смоленская область, р-н Духовицкий, Бересневское сельское поселение, д. Рибшево 1-е
Источник информации			https://www.avito.ru/smolenskaya_oblast_o/zemlyu/zemelnye_uchastki/uchastok_52sot._snt_dnp_2474776103	https://onreal.ru/derevnya-seltco-82863/kypit-uchastok/65070216	https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/283651999/
Категория земли		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования		Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Цена	руб.		450 000	220 000	800 000
Площадь земельного участка	кв.м.	10 000,0	5 250	3 000	13 300
Цена продажи, руб. за 1 кв. м	руб.		86	73	60
Вид цены			Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка	%		-19,8%	-19,8%	-19,8%
Цена предполагаемой продажи (далее "продажи")	руб.		69	59	48
Разница между максимальной и минимальной ценами аналогов, %	%		30%		
КОРРЕКТИРОВКИ	Все условия корректировок сформулированы относительно Объекта оценки.				
Передаваемые права		право общей долевой собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		69	59	48
Разрешенное использование земли		Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства

Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		69	59	48
Местоположение		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Смоленская область, р-н. Духовицкий, д. Сельцо	Смоленская область, Духовицкий р-н, д. Ленино	Смоленская область, р-н. Духовицкий, д. Сельцо	Российская Федерация, Смоленская область, р-н Духовицкий, Бересневское сельское поселение, д. Рибшево 1-е
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		69	59	48
Площадь (масштаб)	кв.м.	10 000,0	5 250	3 000	13 300
Корректировка	%		-12%	-20%	6%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		61	47	51
Коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	руб./кв.м.		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		61	47	51
Наличие рядом объектов повышающих стоимость		Нет	Озеро (первая линия)	Нет	Нет
Корректировка	%		-12%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		54	47	51
Разница между максимальной и минимальной ценами аналогов	%		13%		
Определение весовых коэффициентов					
Количество поправок	руб./кв.м.		3	2	2
Данные для расчета	%		0,5714	0,7143	0,7143
Удельный вес (при учете исполз. поправок)	руб./кв.м.	1,00	0,2857	0,3572	0,3572
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.	%	50	15	17	18
Рыночная стоимость по подходу сравнения продаж	руб./кв.м.	50			

Рыночная стоимость прав собственности по подходу сравнения продаж округленно	руб.	500 000
--	------	---------

Обоснование вносимых поправок

При корректировке цен объектов сравнения все поправки производятся от объекта сравнения к объекту оценки, то есть Оценщик как бы «меняет» характеристики аналогов на характеристики объекта оценки и пересчитывает, как при этом меняется стоимость имущества.

Поправки не вносятся, если характеристики объектов–аналогов идентичны характеристикам Объекта оценки или не влияют существенно на стоимость объекта.

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

1. Корректировка по условиям торга

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

Использован справочник оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 2». Поправка составляет 19,8%, применена максимальная поправка, т.к. объект оценки имеет низкую ликвидность, не размежеван, как правило, подобные объекты продаются с максимальными дисконтами.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3%	22,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6%	19,8%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%

2. Корректировка на передаваемые права

В настоящее время рынок продажи объектов загородной недвижимости достаточно хорошо развит. На сегодняшний день, согласно действующему законодательству недвижимость продается в частную собственность. Права собственности на объекты – аналоги и объект оценки одинаковы (частная собственность), следовательно, величина поправки равна 0 как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Аналоги сопоставимы, корректировка не вводится

3. Корректировка на дату продажи (предложения)

Для рынка загородной недвижимости Московской области срок экспозиции (период времени, начиная с даты представления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 6-12 месяцев. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

Если на момент оценки нет предложений, аналогичных Объекту оценки, Оценщик, применяя в качестве аналогов объекты по уже состоявшимся сделкам (не более 3 месяцев от даты сделки) должен сделать поправку на динамику роста цен на недвижимость;

Аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не проводится.

4. Корректировка на назначение (категория земель)

По данным справочника оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 1» Земли поселений с видом разрешенного использования Для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, для ведения дачного хозяйства/ЛПХ/ИЖС сопоставимы с землями с/х назначения с ВРИ «Для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, для ведения дачного хозяйства», т.к. возможна регистрация и проживание на указанных землях, в отличие от сельхоз. угодий, предназначенных для производства с/х продукции (используемых в коммерческих целях).

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. 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	2.1-2.3, 2.7

Все участки имеют ВРИ «Для ведения личного подсобного хозяйства, поправка не требуется.

5. Корректировка на местоположение

Аналоги сопоставимы, поправка не требуется.

6. Корректировка на наличие коммуникаций

Наличие инженерных коммуникаций у дома является важным стоимостнообразующим фактором. Данная корректировка, применялась для объектов-аналогов, которые не имеют подведенных коммуникаций, в отличие от оцениваемого объекта. Корректировка проведена согласно аналитическим данным НО «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» на 01.04.2023 г.⁵

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральной или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3128-na-kommunikatsii-zemelnikh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

Поправка не требуется.

7. Корректировка на площадь

Площадь земельного участка оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого участка, тем он, как правило, стоит дешевле по сравнению с аналогичным по назначению, но меньшей площади. Использован справочник оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 2».

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.	аналог										
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
объект оценки	0-10	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
	170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Корректировку можно определить по следующей формуле:

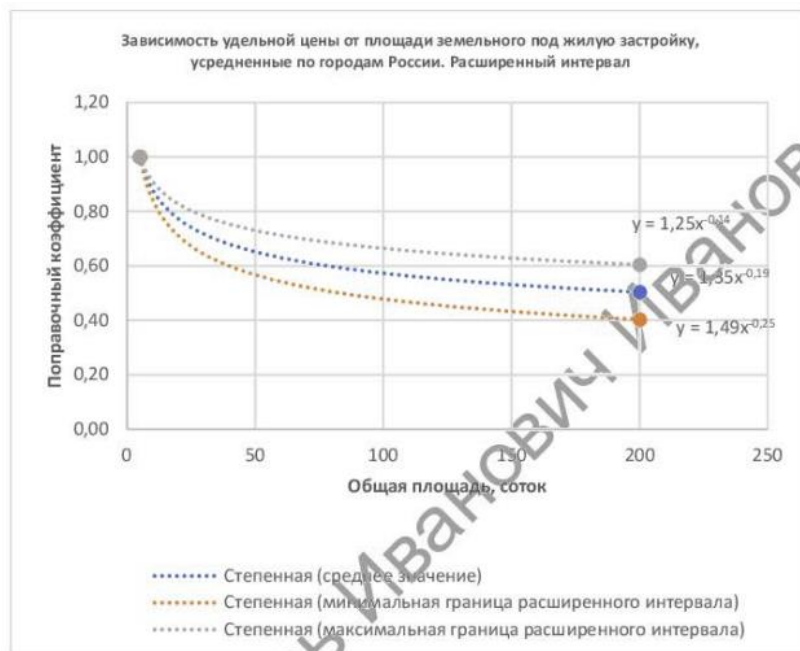
$$K_{\text{корр}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.



8. Корректировка на снос ветхих строений

Корректировка проведена согласно аналитическим данным НО «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» на 01.04.2023 г.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,81	0,98	0,90

Поправка не требуется.

9. Корректировка на близость к водоему, лесу

Данная корректировка обусловлена различной стоимостью земельных участков в зависимости от близости к лесу или водоему. Так, стоимость земельных участков, граничащих с лесом или расположенных вблизи водоема, значительно выше стоимости аналогичных участков, не граничащих с лесом или не расположенных вблизи водоема.

Поскольку и объект оценки, и все объекты – аналоги имеют пешую доступность к водоему или лесу, оценщиками было принято решение корректировку по данному параметру не вводить.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,94	0,88	1,00

Использован справочник оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 1».

В данном случае к аналогу №1 применена поправка в размере -12%, т.к. данный аналог расположен на берегу озера.

10. Корректировка на наличие обременений передаваемого права

Поправка не требуется.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам проводится путем взвешивания скорректированных цен аналогов. Всем аналогам были присвоены веса, исходя из степени схожести аналогов и объекта оценки, то есть, в зависимости от абсолютных значений внесенных поправок. Затем согласованная стоимость по подходу рассчитывалась путем перемножения скорректированных стоимостей аналогов на соответствующие веса и дальнейшего деления на сумму весов аналогов. Такая схема согласования позволяет учесть степень схожести аналогов с оцениваемым объектом. Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода с учетом округления составляет:

500 000 (Пятьсот тысяч) рублей

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов 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 объектов, влияющие на их стоимость.

В связи с тем, что при определении рыночной стоимости объектов оценки, Оценщики применили только один из трех подходов (отказ от применения приведен в п. 5.1 настоящего Отчета), сравнительному подходу присвоен весовой коэффициент – 1.

Результаты согласования результатов оценки земельного участка приведены в таблице 6.1.

Таблица 6.1

№ п/п	Наименование подхода к оценке	Результаты определения рыночной стоимости в рамках данного подхода с учетом округления, руб.	Весовой коэффициент	Значение рыночной стоимости, руб.
Земельный участок				
1	Затратный подход	Не применялся	-	-
2	Сравнительный подход	500 000	1	500 000
3	Доходный подход	Не применялся	-	-
Рыночная стоимость, руб.:				500 000
Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, руб.:				500 000

Таким образом, для объектов недвижимости: земельного участка в соответствии с вышеупомянутым договором по состоянию на дату оценки была установлена рыночная стоимость с учетом округления в размере:

500 000 (Пятьсот тысяч) рублей

7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- Оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчет, является полномочным представителем оценочной компании - Исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью;
- квалификация Оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации Оценщиков, членом которой является Оценщик.

Оценщик _____ Булатова Н.Р.

Представитель: _____ действующий на основании доверенности № 1 от 2022-11-01 Онучина В. В.

8. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 14.11.2002 г. №143-ФЗ
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки (ФСО) №1 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. №297.
5. • ФСО №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.
6. • ФСО №3 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
7. • Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" утвержденный Приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.
8. • Федеральный стандарт оценки "Оценка для целей залога (ФСО № 9)" утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327. Расчеты представлены в Отчете об оценке. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2005): МСО-2005, ЕСО-2003, МСФО-2004 (МСФО-МСБУ)
9. ССО РОО 1-01-2005 «Организация Свода стандартов оценки»;
10. ССО РОО 1-02-2005 «Цели и сфера применения стандартов оценки»;
11. ССО РОО 1-03-2005 «Общие понятия и принципы оценки (ОППО)»;
12. ССО РОО 1-04-2005 «Кодекс поведения»;
13. ССО РОО 2-03-2005 «Стандарт 3. Составление отчета об оценке»;
14. Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
15. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
16. Internet–ресурсы (Портал инвестиционной поддержки предпринимательской деятельности «ИнвестМаркет», московская деловая газета Бизнес, инновационный портал Уральского Федерального округа, интернет портал покупки и продажи готового бизнеса «Бизнес Зона», интернет-ресурсы и др.).
17. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
18. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
19. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
20. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
21. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
22. Фридман Д. Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
23. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, КОПИИ ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

ФГИС ЕГРН	
полное наименование органа регистрации прав	
Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 20.01.2022 г., поступившего на рассмотрение 20.01.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
20.01.2022 № 99/2022/444528958	
Кадастровый номер:	67:07:0650101:23
Номер кадастрового квартала:	67:07:0650101
Дата присвоения кадастрового номера:	16.10.1992
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: (У67:07:065 01 01:0022)
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Смоленская область, р-н. Духовщинский, д. Сельцо
Площадь:	10000 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	209600
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
20.01.2022 № 99/2022/444528958	
Кадастровый номер: 67:07:0650101:23	
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
20.01.2022 № 99/2022/444528958	
Кадастровый номер: 67:07:0650101:23	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

КОПИИ ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ ПО ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ (КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ))

https://www.avito.ru/smolenskaya_oblast_ozernyy/zemelnye_uchastki/uchastok_52sot._snt_dnp_2474776103

avito.ru/smolenskaya_oblast_ozernyy/zemelnye_uchastki/uchastok_52sot._snt_dnp_2474776103

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 52 сот. (СНТ, ДНП)

450 000 Р
8 654 Р за сотку
или предложите свою цену

8 915 640-88-60

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместек? Когда можно посмотреть?

Юрий Моторин
Частное лицо
На Авито с августа 2021
Документы проверены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

1	Кадастровый номер:	67-07-0430101:10
4	Номер кадастрового квартала:	67-07-0430101:10
5	Предельные номера:	---
7	---	---
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства:	---
9	Адрес (описание местоположения):	С...
10	Категория земель:	Земли населенных пунктов
11	Разрешенное использование:	Для ведения садоводства
Площадь:		5250 +/- 25 кв. м

Об участке

Площадь: 52 сот. Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Смоленская область, Духовщинский р-н, д. Ленино Показать карту

Описание

Продам участок 52 сотки. На берегу озера Сашно. Торг дорога зимой и летом электричество рядом.

Информация по объекту-аналогу уточнялась Оценщиком по телефону у продавца земельного участка. В связи с этим, возможно расхождение данных, указанных в объявлениях и используемых Оценщиком в расчетах. Категория Земель уточнялась по телефону у продавца земельного участка.

<https://onrealt.ru/derevnya-seltco-82863/купit-uchastok/65070216>

onrealt.ru/derevnya-seltco-82863/купit-uchastok/65070216

УЧАСТОК ПОД ИЖС, 30 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ СЕЛЬЦО

Смоленская область, деревня Сельцо добавлено 12 июля в 19:27

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

220 000 Р
Рассчитать ипотеку

Пользователь

ПОКА ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Продам свой участок.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь участка	30 сот.
Назначение земли	ИЖС

Информация по объекту-аналогу уточнялась Оценщиком по телефону у продавца земельного участка. В связи с этим, возможно расхождение данных, указанных в объявлениях и используемых Оценщиком в расчетах. Категория Земель уточнялась по телефону у продавца земельного участка.

УЧАСТОК ПОД ИЖС, 133 сот. НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ РИБШЕВО 1-Е

Смоленская область, деревня Рибшево 1-е

добавлено 12 сентября в 7:43

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА
800 000 ₺

Рассчитать ипотеку

Пользователь

+7 (962) 049-42-34 **НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ**

Не совершайте предоплату до просмотра объекта недвижимости и проверки правоустанавливающих документов.

ОПИСАНИЕ

Продви 2 смежных земельных участка в населенном пункте Рибшево Духовщинский район (собственники). Общая площадь участков - 133Га (первый участок площадь — 0,9825Га 67.07.0950101163, второй — 0,3475Га 67.07.0950101164). Месторасположение — самый центр Рибшево. Отмечены оба участка. Свет, вода не проведены, но все коммуникации рядом с участками.
 Расстояние: от г.Смоленск — 100км, от трассы Москва-Минск — 60км. От Рибшево до Пожевальское — 25км.
 Расположение — в границах территории Национального парка «Смоленикое Поозерье» (Восточный кластер). На территории Рибшево: 2 озера, турбаза, святой источник.
 Отличная площадка под инвестиционные вложения: глэмпинг, экодворня, домики под сдачу в аренду и т.п., там более на фоне активизации развития внутреннего туризма. Рекреационный потенциал местности неисчерпаем: туристские тропы, места стоянок, рыбные озера, красивые леса с огромным количеством грибов, ягод, полезных трав.
 Большой участок — усадебное практически ровное поле (засеяно сь овсом), например для размещения туристского комплекса, жилого дома и т.п. Малый участок — живописная березовая рощица (без сенок, мангальные зоны и т.п.).
 Документы готовы к продаже. Продаю сразу два (не по одному), цена указана за два участка.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

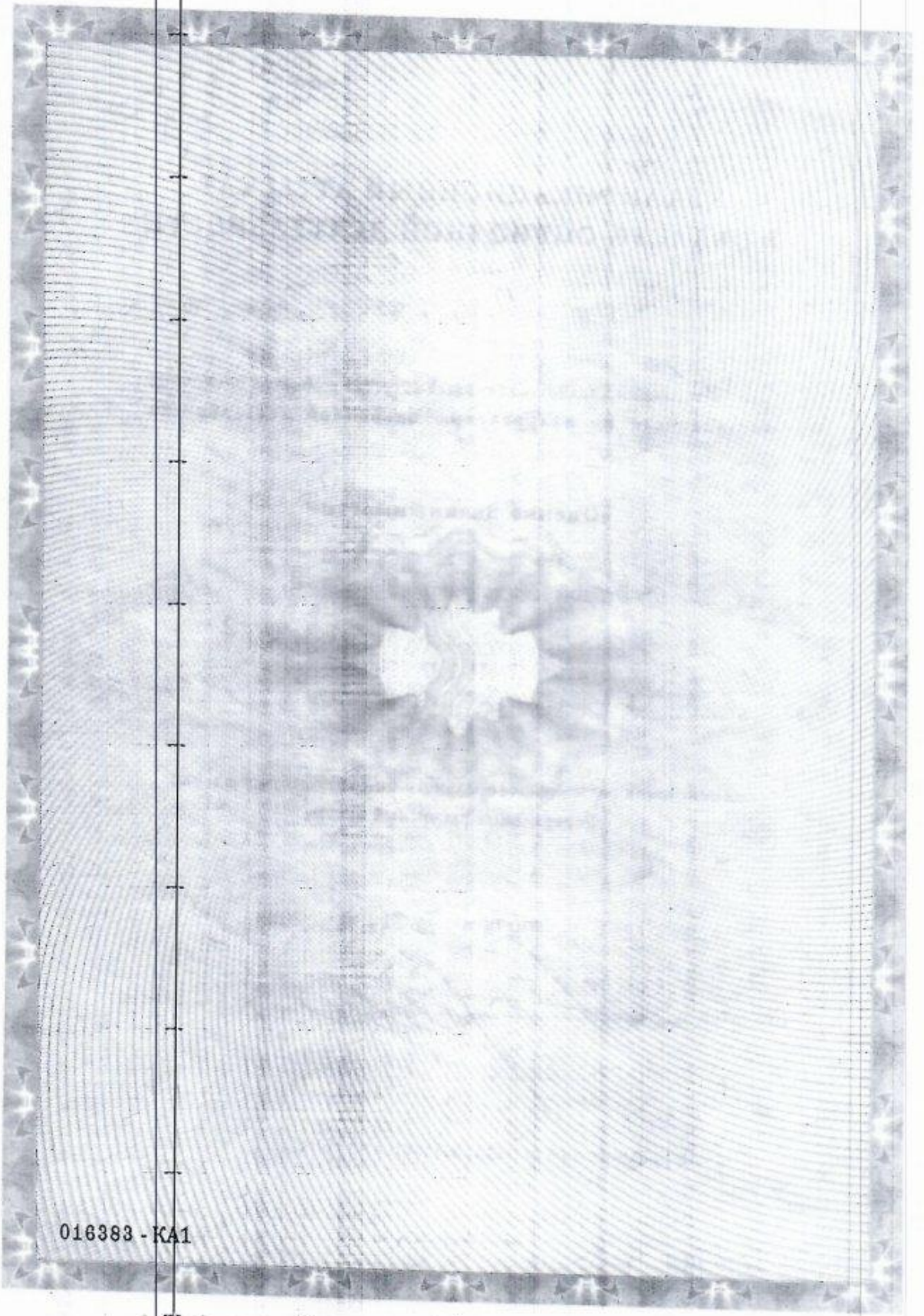
Общая площадь	133 сот.
Площадь участка	133 сот.
Назначение земли	ИЖС
Расположение	в лесу, на берегу озера

Информация по объекту-аналогу уточнялась Оценщиком по телефону у продавца земельного участка. В связи с этим, возможно расхождение данных, указанных в объявлениях и используемых Оценщиком в расчетах. Категория Земель уточнялась по телефону у продавца земельного участка.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ





016383 - KA1



Форма №

Р 5 0 0 0 0 3

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Бюро независимой оценки АВВА-Эксперт"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "АВВА-Эксперт"

(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

Основной государственный регистрационный номер

5	0	6	7	7	4	6	4	3	9	8	9	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

05 февраля 2013 за государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

2	1	3	7	7	4	6	7	8	1	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
(наименование регистрирующего органа)

Главный государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве



Л. Н. Мочалкина

(подпись, ФИО)



серия 77 №015665840

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСП

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2200SB40R7680

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

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АВВА ЭКСПЕРТ»	
Адрес места нахождения на основании Устава: г. Москва, ул. Большая Переяславская, д. 14, строение 1, 2 этаж, комн. 15	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма 100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 35 000 руб. 00 коп. (Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,035%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «17» октября 2022 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «17» октября 2022 г. по «16» октября 2023 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

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

От имени Страховщика:



А.С. Иванов/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «28» сентября 2022 г.



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Булатова Наиля Равилевна

паспорт: серия 4511 № 426188, выдан 24.02.2012 г.
ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ
ВОСТОЧНОЕ ДЕГУНИНО
Код подразделения: 770-017

включен в реестр СРО «СФСО»:
31.10.2016, регистрационный № 247

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «26» июня 2022 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

0024

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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Государственный университет управления»
г. Москва

ДИПЛОМ СПЕЦИАЛИСТА

107724 0183834

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер
УЭ-0670

Дата выдачи
27 июня 2014 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Булатова
Наиля Равилевна**

освоил(а) программу специалитета по специальности
080507 Менеджмент организации

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию.

Решением Государственной экзаменационной комиссии
присвоена квалификация
МЕНЕДЖЕР

Протокол № 16 от « 10 » июня 20 14 г.

Председатель
Государственной
экзаменационной комиссии



Пятенко С.В.

Руководитель образовательной
организации

Годил В.Е.

М.П.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2300SB40R5389

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Булатова Наиля Равиловна	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
Страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 3 250 руб. 00 коп. (Три тысячи двести пятьдесят рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,065% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «25» июня 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «25» июня 2023 г. по «24» июня 2024 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по настоящему Договору страхования. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а так же на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВЩИК:

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

От имени Страховщика:



/А.С. Иванов/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «30» мая 2023 г.

ДОВЕРЕННОСТЬ №1

«01» ноября 2022г.

г. Москва

ООО «АВВА ЭКСПЕРТ»

(5067746439899 от 04.09.2018; ИНН 7725581115; КПП 770201001);

129110, Москва, ул. Большая Переяславская, дом 14, строение 1, 2 этаж, комн. 15

в лице Генерального директора Сырбовой Ольги Николаевны действующей на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает Онучину Викторию Викторовну паспорт серия 45 14 №992770, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Можайский код подразделения 770-066, зарегистрированного по адресу: г. Москва, ул. Гвардейская, д. 9, к. 1, кв. 43, совершать от имени Доверителя следующие действия:

подписывать документы связанные с деятельностью организации: отчеты об оценке, акты, письма, заявления, договоры.

Настоящая доверенность выдана сроком до «31» декабря 2024 года.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы третьим лицам.

Подпись _____ удостоверяю.
(подпись доверенного лица)



(подпись) _____ /Сырбова О.Н./