



**АФИНА
ПАЛЛАДА**

услуги оценки
для физических и
юридических лиц



+7(473) 256-85-20

+7(473) 200-77-18

+7(473) 259-92-04

ОТЧЕТ № 24-47

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА, ОБЩЕЙ
ПЛОЩАДЬЮ 41,2 КВ. М, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 23:17:0501007:72, И
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 4000 КВ. М,
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 23:17:0501007:24, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО
АДРЕСУ: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, КУЩЕВСКИЙ Р-Н, ГЛЕБОВСКИЙ
СЕЛЬСКИЙ ОКРУГ, С.БРАТСКОЕ, УЛ.ЗЕЛЕНАЯ, Д.21**

ЗАКАЗЧИК:

**ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ ЛЫСКО МАРИНЫ ВИТАЛЬЕВНЫ САВИН ВАСИЛИЙ
ВЯЧЕСЛАВОВИЧ**

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «АФИНА ПАЛЛАДА»

ОСНОВАНИЕ ОЦЕНКИ:

ДОГОВОР № 25-47 ОТ 14 ФЕВРАЛЯ 2025 Г.

ДАТА ОЦЕНКИ:

19 ФЕВРАЛЯ 2025 Г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

19 ФЕВРАЛЯ 2025 Г.

**ВОРОНЕЖ
2025 Г.**

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|-----------|
| СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО..... | 3 |
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 5 |
| 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 8 |
| 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ..... | 10 |
| 4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ..... | 12 |
| 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ..... | 13 |
| 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ..... | 16 |
| 7. СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ..... | 17 |
| 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ..... | 18 |
| 9. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ..... | 20 |
| 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ..... | 34 |
| 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ..... | 39 |
| 12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ..... | 54 |
| 13. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ..... | 55 |
| 14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ..... | 56 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ..... | 57 |
| АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ..... | 60 |
| ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА..... | 67 |
| ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА..... | 77 |

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Афина Паллада»

ОГРН – 1053600307540, дата присвоения

ОГРН – 08.08.2005г., ИНН 3662100820;

КПП 366201001

Местонахождение: г. Воронеж, ул.

Плехановская, д.24а, оф.1, т. (473) 256-85-

20, т/ф. 2599-204, e-mail:info@apvrn.ru

Согласно договору № 25-47 от 14.02.2025 г. ООО «Афина Паллада» произвело определение рыночной стоимости жилого дома, общей площадью 41,2 кв. м, кадастровый номер: 23:17:0501007:72, и земельный участок, общей площадью 4000 кв. м, кадастровый номер: 23:17:0501007:24, расположенных по адресу: Краснодарский край, Кущевский р-н, Глебовский сельский округ, с.Братское, ул.Зеленая, д.21.

Оценка Объекта выполнена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральных стандартов оценки Виды стоимости (ФСО № II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, а так же, учитывая, что Оценщик является членом «Саморегулируемой организации Ассоциации Российских Магистров Оценки», Стандартами и Правилами оценочной деятельности НП «АРМО» - Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости – СТО АРМО 1.01-2008; Требования к отчету об оценке рыночной стоимости машин и оборудования – СТО АРМО 2.01-2008; Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности – СТО АРМО 3.01-2008; Требования к отчету об оценке рыночной стоимости бизнеса – СТО АРМО 4.01-2008.

Цель оценки: определение рыночной стоимости.

Вид стоимости и предпосылки стоимости: Оценке подлежит рыночная стоимость. Предпосылки стоимости: Предполагается обращение в суд с иском по спору о наследстве.

Дата оценки: 19 февраля 2025 г.

Рыночная стоимость жилого дома, общей площадью 41,2 кв. м, кадастровый номер: 23:17:0501007:72, и земельный участок, общей площадью 4000 кв. м, кадастровый номер: 23:17:0501007:24, расположенных по адресу: Краснодарский край, Кущевский р-н, Глебовский сельский округ, с.Братское, ул.Зеленая, д.21, по состоянию на 19 февраля 2025 г., составляет: 843 000 руб. (Восемьсот сорок три тысячи) рублей¹, в том числе:

| № п/п | Наименование объекта | Итоговая величина рыночной стоимости, руб. |
|-------|---|--|
| 1 | Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 41,2 кв. м, кадастровый номер 23:17:0501007:72, адрес (местонахождение) объекта: Краснодарский край, Кущевский р-н, Глебовский сельский округ, с.Братское, ул.Зеленая, д.21 | 143 000 |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное | 700 000 |

¹ Согласно ст. 149 части 21 разделу 2 главе VIII НК РФ жилые объекты не подлежат обложению НДС.

Стоимость земельного участка определялась без НДС, так как операции по реализации земельных участков (долей в них) налогом на добавленную стоимость не облагаются (Налоговый Кодекс РФ, часть II, глава 21, статья 146, часть 2, пункт 6).

г. Воронеж, область Платоновская, № 241-011-1, телефон: 76 (473) 256-85-10, 359-92-11, e-mail: info@svrvm.ru; м., кадастровый номер 23:17:0500605, www.svrvm.ru (местонахождение) объекта:

м., кадастровый номер 23:17:0501007:24, адрес (местонахождение) объекта:

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

Директор ООО «Афина Паллада»

4

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор № 25-47 возмездного оказания оценочных услуг от 14.02.2025 г., заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Афина Паллада» и Финансовым управляющим Лыско Марины Витальевны Савиным В. В.

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки Объекты оценки

| № п/п | Наименование объекта |
|-------|--|
| 1 | Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 41,2 кв. м, кадастровый номер 23:17:0501007:72, адрес (местонахождение) объекта: Краснодарский край, Куцевский р-н, Глебовский сельский округ, с.Братское, ул.Зеленая, д.21 |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общей площадью 4000 кв. м., кадастровый номер 23:17:0501007:24, адрес (местонахождение) объекта: Краснодарский край, р-н Куцевский, с/о Глебовский, с. Братское, ул. Зеленая, 21 |

Полное описание объектов оценки представлено в Разделе №8 настоящего Отчета.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Ниже представлены результаты оценки, полученные с применением каждого из подходов.

| № п/п | Наименование | Стоимость, полученная затратным подходом, руб. | Стоимость, полученная доходным подходом, руб. | Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб. | Согласованная величина рыночной стоимости, руб. |
|-----------------|--|--|---|--|---|
| 1 | Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 41,2 кв. м, кадастровый номер 23:17:0501007:72, адрес (местонахождение) объекта: Краснодарский край, Куцевский р-н, Глебовский сельский округ, с.Братское, ул.Зеленая, д.21 | не применялся | не применялся | 1 950 000 | 1 950 000 |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общей площадью 4000 кв. м., кадастровый номер 23:17:0501007:24, адрес (местонахождение) объекта: Краснодарский край, р-н Куцевский, с/о Глебовский, с. Братское, ул. Зеленая, 21 | не применялся | не применялся | 566 670 | 566 670 |
| Вес подходов, % | | 0% | 0% | 100% | |
| Итого | | | | | 2 516 670 |

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки

Руководствуясь опытом и профессиональными знаниями, Оценщик установил, что:
Рыночная стоимость жилого дома, общей площадью 41,2 кв. м, кадастровый номер: 23:17:0501007:72, и земельный участок, общей площадью 4000 кв. м, кадастровый номер: 23:17:0501007:24, расположенных по адресу: Краснодарский край, Куцевский р-н, Глебовский сельский округ, с.Братское, ул.Зеленая, д.21, по состоянию на 19 февраля 2025 г., составляет: 843 000 руб. (Восемьсот сорок три тысячи) рублей², в том числе:

| № п/п | Наименование объекта | Итоговая величина |
|-------|----------------------|-------------------|
|-------|----------------------|-------------------|

² Согласно ст. 149 части 21 разделу 2 главе VIII НК РФ жилые объекты не подлежат обложению НДС.

Стоимость земельного участка определялась без НДС, так как операции по реализации земельных участков (долей в них) налогом на добавленную стоимость не облагаются (Налоговый Кодекс РФ, часть II, глава 21, статья 146, часть 2, пункт 6).

| | | |
|---------------|---|----------------|
| | | |
| 1 | Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 41,2 кв. м, кадастровый номер 23:17:0501007:72, адрес (местонахождение) объекта: Краснодарский край, Куцеский р-н, Глебовский сельский округ, с.Братское, ул.Зеленая, д.21 | 143 000 |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общей площадью 4000 кв. м., кадастровый номер 23:17:0501007:24, адрес (местонахождение) объекта: Краснодарский край, р-н Куцеский, с/о Глебовский, с. Братское, ул. Зеленая, 21 | 700 000 |
| Итого: | | 843 000 |

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки.

Предпосылки стоимости: Предполагается обращение в суд с иском по спору о наследстве.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

- Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки.
- Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
- Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.
- Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
- Результаты оценки и содержание Отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями договора и не могут быть использованы для иных целей.
- Оценщиком не производился осмотр объекта оценки, так как доступ к объекту оценки не был предоставлен. Оценка производилась на основании сведений предоставленных заказчиком. За сведения предоставленные заказчиком (фотоматериалы, документы) оценщик ответственности не несет.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

- Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку, составленное в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)» Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

| № п/п | Наименование объекта |
|-------|--|
| 1 | Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 41,2 кв. м, кадастровый номер 23:17:0501007:72, адрес (местонахождение) объекта: Краснодарский край, Кущевский р-н, Глебовский сельский округ, с.Братское, ул.Зеленая, д.21 |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общей площадью 4000 кв. м., кадастровый номер 23:17:0501007:24, адрес (местонахождение) объекта: Краснодарский край, р-н Кущевский, с/о Глебовский, с. Братское, ул. Зеленая, 21 |

Полное описание объектов оценки представлено в Разделе №8 настоящего Отчета.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки

Оценке подлежит право собственности объекта недвижимого имущества.

Вид стоимости и предпосылки стоимости

Оценке подлежит рыночная стоимость.

Предпосылки стоимости:

- Предполагается обращение в суд с иском по спору о наследстве;
- Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- Дата оценки 19.02.2025;
- Предполагаемое использование объекта – текущее использование;
- Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости.

В соответствии с заданием на оценку определяется точное значение рыночной стоимости без указания возможного интервала, в котором она может находиться.

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"

Дата, по состоянию на которую проводилась оценка (дата оценки)

Работа по определению рыночной стоимости объектов проводилась по состоянию на 19.02.2025 г.

Форма составления отчета об оценке

Электронный носитель.

Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют

Оценщиком не производился осмотр объекта оценки. Физическое состояние рассчитано по документам Заказчика, все фотоматериалы и документы предоставлены Заказчиком.

Ограничение на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

Наличие ограничений (обременений)

Отсутствуют.

Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)

Необходимость привлечения отраслевых экспертов в настоящем Отчете не требуется.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли после даты проведения оценки.
2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
3. В составе Отчета результаты оценки указываются в рублях РФ.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.
2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

Допущения в отношении используемых методов расчета

При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

Допущения и ограничения к проведению оценки

1. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.
2. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике и об Оценщике, составленные в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

Сведения о Заказчике оценки

Финансовый управляющий Лыско Марины Витальевны Савин Василий Вячеславович (ИНН 910500050811, номер в государственном сводном реестре арбитражных управляющих - №15019, почтовый адрес – 295000, г. Симферополь, а/я 1327)

Сведения об Оценщике

| | |
|--|---|
| Фамилия, имя, отчество | Андросова Вероника Олеговна |
| Местонахождение оценщика | г. Воронеж, ул. Плехановская, д.24а, оф.1 |
| Телефон | 8 (473) 256-85-20, 8-910-340-21-91 |
| e-mail | info@apvtn.ru |
| Реквизиты документа, удостоверяющего личность | Паспорт: серия 20 07 №895924 выдан Отделом УФМС России по Воронежской области в Коминтерновском районе г. Воронежа 14.11.2007г., код подразделения: 360-004, зарегистрирован по адресу: г. Воронеж, ул. Бульвар Победы, д.25, кв.243 |
| Информация о членстве в СРО | Оценщик является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (Свидетельство о членстве в НП СРО «АРМО» №1336-07 от 29.12.2007г.) |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова ПП №542846, выдан 21.03.2003г. Свидетельство о повышении квалификации Государственной академии строительства и жилищно-коммунального комплекса России № 591, выдано 20.04.2006г. Свидетельство о повышении квалификации Государственной академии повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса России №1948, выдано 20.04.2009г. Сертификат повышения квалификации по теме: "Особенности оценки земельных участков для целей оспаривания кадастровой стоимости" №12-0100 от 19 июня 2012г. Удостоверение о повышении квалификации №362401877094, рег. № 133/7288 выдан Автономной некоммерческой образовательной организацией «Региональный Банковский Учебный Центр», г. Воронеж, 19.06.2015 г. |
| Сведения о квалификационном аттестате | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №036751-1 от 15.05.2024г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №036770-2 от 15.05.2024г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка Бизнеса» №036771-3 от 15.05.2024г. |
| Сведения о независимости оценщика | Настоящим оценщик Андросова Вероника Олеговна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Андросова Вероника Олеговна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Андросова Вероника Олеговна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. |
| Сведение о страховании гражданской ответственности | Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика Андросовой В.О. застрахована СПАО «Ингосстрах» на сумму 8 000 000 рублей |

г. Воронеж, ул. Плехановская, д.24а, оф.1; телефон: +7 (473) 256-85-20, 259-92-04; e-mail: info@apvtn.ru; сайт:

ООО «Афина Паллада».
(Договор (полис) страхования № 433-524-009299/24 от 24.01.2024 г., срок действия с 02.02.2024 г. по 01.01.2025 г.)

| | |
|---|-------|
| Стаж работы в оценочной деятельности | 21год |
|---|-------|

Сведения об Исполнителе

| | |
|--|---|
| Организационно-правовая форма и полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Афина Паллада» |
| Сокращенное наименование | ООО «Афина Паллада» |
| ОГРН и дата присвоения ОГРН | ОГРН – 1053600307540, дата присвоения ОГРН – 08.08.2005г. |
| Юридический адрес | г.Воронеж, б-р Победы, д.25, кв.243 |
| Почтовый адрес | г.Воронеж, ул. Плехановская, д.24а, оф.1 |
| Сведение о страховании | Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценочной организации застрахована СПАО «Ингосстрах» на сумму 50 000 000 рублей (договор (полис) № 433-524-179840/23 от 29.12.2023, срок действия с 01.01.2024 г. по 30.06.2025 г.) |
| ИНН/КПП | 3662100820/ 366201001 |
| Должность и ФИО руководителя | Директор: Андросова Вероника Олеговна |
| Телефон/факс | (473) 2599-204, 256-85-20 |
| e-mail | info@apvtn.ru |

3.1. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Данный отчёт в полном объёме был подготовлен и составлен оценщиком, подписавшим его, без привлечения помощников и специалистов различных областей знаний. Оценщик, выполнивший данный отчёт – Андросова Вероника Олеговна. Степень участия в проведении оценки – 100%.

4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Дата оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Ограничения - условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.

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

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

Ликвидационная стоимость - 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.

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

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

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

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Единица измерения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

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

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке

1. Проведение оценки включает следующие этапы:
 - ~ заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
 - ~ сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
 - ~ применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
 - ~ согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
 - ~ составление отчета об оценке.
2. Состав работ по настоящей оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости, достаточности и достоверности для доказательства результата оценки:
 - ~ использование дополнительной информации (не принимающей участие в расчетах и не влияющей на итоговую рыночную стоимость), которая может содержаться в открытом доступе, не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;
 - ~ отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.
4. Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.

Допущения и ограничения к проведению оценки

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
3. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.
4. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.
5. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место на дату проведения оценки в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

Допущения к источникам информации, использованным в отчете

1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.

- ценщик не несет ответственности за какие-либо изменения мнений тех или иных участников рынка, а также любой другой информации, которая содержалась в открытом доступе в период проведения оценки и использовалась для проведения расчетов и составления отчета об оценке.
3. Использованная в отчете информация, предоставленная заказчиком, приложена в приложении к отчету в виде справок, подписанных уполномоченным на то представителем заказчика оценки. Данная информация считается достоверной, за исключением отдельных случаев, когда у оценщика есть основания считать иначе.
 4. При наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации, расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.
 5. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения в отношении используемых методов расчета

Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящей экспертизы.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с рассмотренным Объектом.
2. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимал во внимание события, произошедшие после даты проведения оценки.
3. Вся информация, полученная в ходе личных переговоров с участниками рынка, к которому относится объект оценки, считается достоверной и соответствующей типичным рыночным условиям, если у Оценщика нет оснований считать иначе.
4. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
5. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.
6. Оценщиком не производился осмотр объекта оценки, так как доступ к объекту оценки не был предоставлен. Оценка производилась на основании сведений предоставленных заказчиком. За сведения предоставленные заказчиком (фотоматериалы, документы) оценщик ответственности не несет.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
 - ~ лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
 - ~ суда, арбитражного или третейского суда;
 - ~ уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены

ООО «Афина Паллада».

г. Воронеж, ул. Плехановская, д.24а, оф.1; телефон: +7 (473) 256-85-20, 259-92-04; e-mail: info@apvtn.ru; сайт: www.apvtn.ru

Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

В соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности (ФЗ «об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ), настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями, указанными в вышеперечисленных стандартах оценки.

Данные стандарты используются оценщиком в силу их обязательности для субъектов оценочной деятельности.

Кроме того, саморегулируемыми организациями оценщиков разрабатываются и утверждаются стандарты и правила оценочной деятельности, обязательные для их членов.

В связи с тем, что оценщик является членом некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация российских магистров оценки», а объектом оценки является недвижимое имущество, в настоящем отчете используются ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ– СТО АРМО 2.01-2008.

7. СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ

ООО «Афина Паллада».

г. Воронеж, ул. Плехановская, д.24а, оф.1; телефон: +7 (473) 256-85-20, 259-92-04; e-mail: info@apvtn.ru; сайт: www.apvtn.ru

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

- Заявка на оценку от 28.12.2024 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50 АГ № 719409 от 25.10.2002
- Свидетельство о государственной регистрации права 50 НВ №009208 от 29.11.2007
- Кадастровый паспорт земельного участка от 19.04.2010
- Кадастровый план земельного участка от 29.11.2007
- Технический паспорт на жилой дом, составленный на 26.06.2002

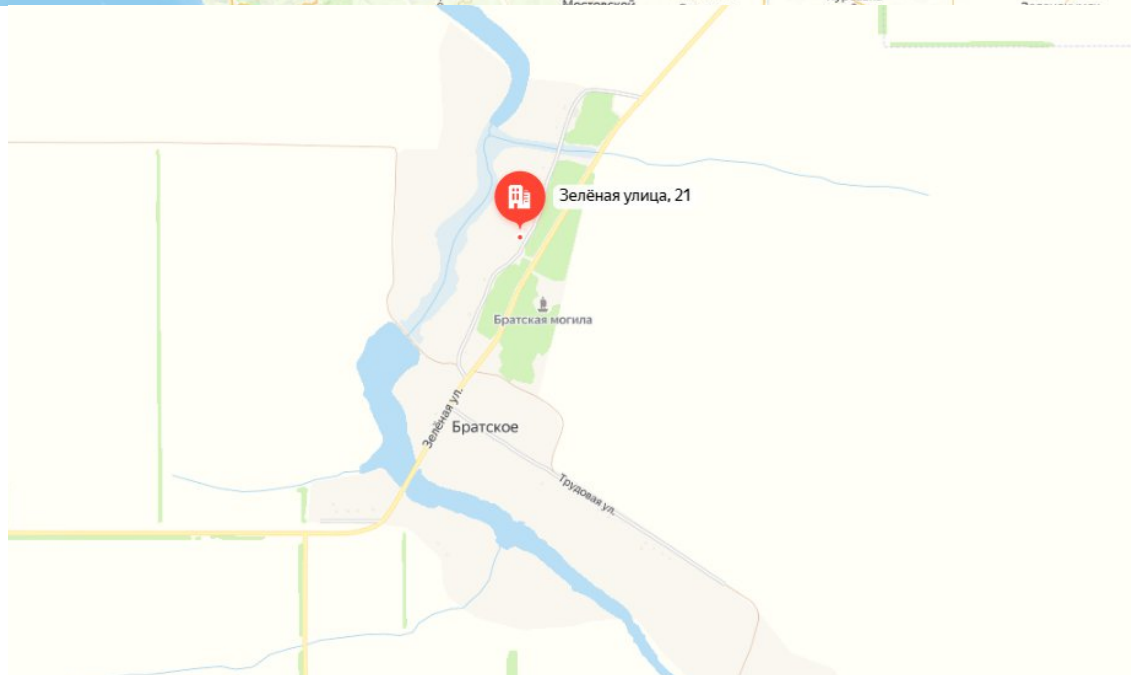
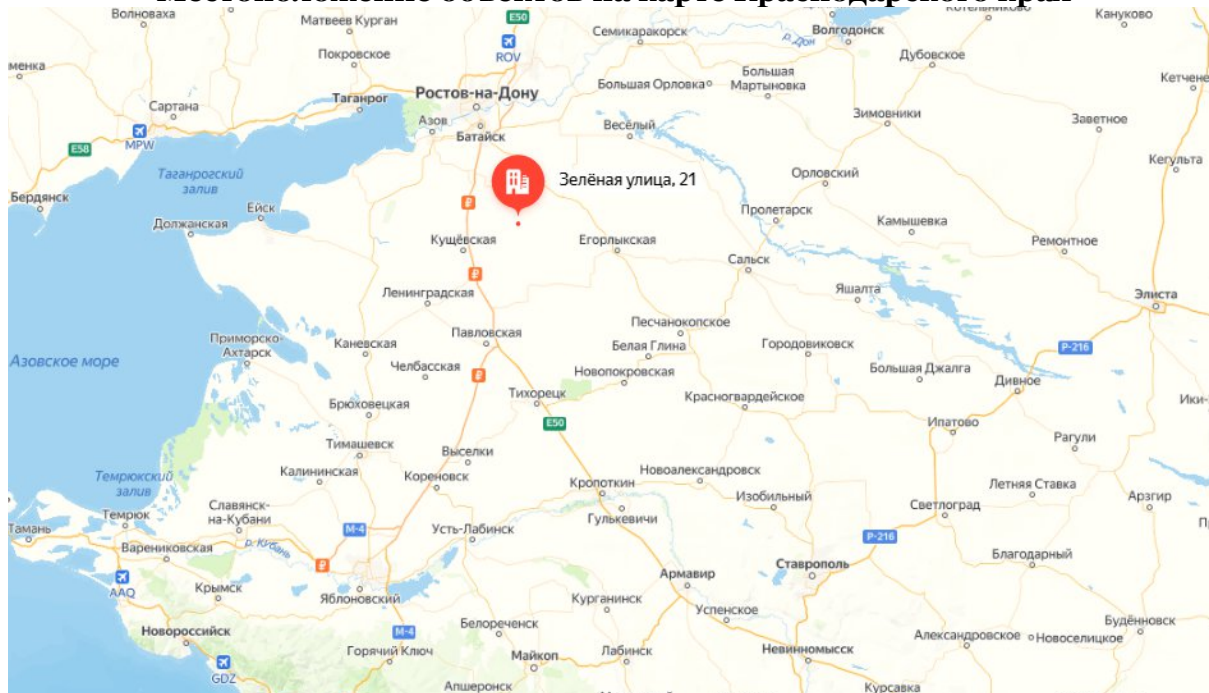
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.1. Перечень документов устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

- Заявка на оценку от 14.02.2025 г.;
- Выписка из ЕГНР от 10.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299576271;
- Выписка из ЕГНР от 10.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299576278.

8.2 Местоположение объектов

Местоположение объектов на карте Краснодарского края



Местоположение Объекта оценки характеризуется следующими показателями:

Объект оценки обеспечен подъездными путями с грунтовым покрытием. К Объекту оценки обеспечен круглогодичный подъезд. Транспортная доступность хорошая.

Состояние прилегающей территории хорошее.

Коммерческая инфраструктура в ближайшем окружении плохо развита. Окружение представляют жилые частные дома. Экологическая обстановка благоприятная.

Отрицательных факторов не выявлено.

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

| № п/п | Наименование объекта | Описание | Обременения |
|--------------|--|---|--------------------|
| 1 | Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 41,2 кв. м, кадастровый номер 23:17:0501007:72, адрес (местонахождение) объекта: Краснодарский край, Куцевский р-н, Глебовский сельский округ, с.Братское, ул.Зеленая, д.21 | Год постройки – 1968 Материал стен – из прочих материалов Техническое состояние –неудовлетворительное Коммуникации - отсутствуют | Отсутствуют |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общей площадью 4000 кв. м., кадастровый номер 23:17:0501007:24, адрес (местонахождение) объекта: Краснодарский край, р-н Куцевский, с/о Глебовский, с. Братское, ул. Зеленая, 21 | На земельном участке расположен жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 41,2 кв. м. | Отсутствуют |

9. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, период предшествующий дате оценки

Общий макроэкономический анализ по Российской Федерации

Основные тенденции социально-экономического развития РФ за 1 квартал 2024 год³.

В 1 квартала 2024 г. российская экономика росла с опережением большинства прогнозов. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП составил 5,4% г/г, замедлившись в марте до 4,2% г/г против 7,6% г/г в феврале (на замедление роста в марте повлиял календарный фактор – дополнительный день в феврале из-за високосного года и меньшее число рабочих дней в марте, чем в марте 2023 г). В лидерах роста – розничная и оптовая торговля, обрабатывающая промышленность. Относительно высокие годовые темпы роста еще держатся в общественном питании и платных услугах населению, хотя они замедляются на фоне высокой базы, достигнутой в результате бурного роста прошлого года (Росстат пересмотрел данные по розничной торговле и общепиту за 2023 г в сторону повышения в среднем на 1,2-1,4 пп). В других основных отраслях экономики динамика выглядит достаточно скромно. Так, в добывающей промышленности отмечается стагнация в связи как с возможным влиянием санкций, так и решений российского правительства по добровольному сокращению добычи нефти в координации с ОПЕК+. В строительстве темпы роста замедлились.

| Показатель, измен-е, %/период | Март 2024 /Март 2023 | 1кв 24 / 1кв 23 |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------|
| Промпроизводство | 4,0 | 5,6 |
| добывающая промышленность | 0,4 | 1,1 |
| - обрабатывающая промышленность | 6,0 | 8,8 |
| Розничная торговля | 11,1 | 10,5 |
| - продовольственные товары | 7,8 | 7,7 |
| - непродовольственные товары | 14,4 | 13,2 |
| Оптовая торговля | 9,4 | 11,7 |
| Общественное питание | 4,1 | 4,6 |
| Платные услуги населению | 4,0 | 5,8 |
| Грузооборот транспорта | -0,3 | 0,8 |
| С/х | 2,5 | 1,2 |
| Строительство | 1,9 | 3,5 |
| Реальная зарплата (фев 24, 2М24) | 10,8 | 10,0 |
| Реальные располагаемые доходы (1кв) | | 5,8 |
| Безработица (уровень, %) | 2,7 | |

Рост потребления оставался очень сильным благодаря растущим доходам населения (по данным Росстата, реальные располагаемые доходы в 1кв увеличились на 5,8% г/г, при этом оценка за 2023 г пересмотрена с 5,4% до 5,8%, а за 2022 г с -1% до 4,5%). Основной вклад в рост доходов населения в 1кв24 внесли увеличение доходов от трудовой деятельности (а также доходы от социальных выплат и предпринимательства). Этому способствует усиливающаяся напряженность на рынке труда (в марте безработица обновила очередной исторический минимум 2,7%), поддерживающая высокие темпы роста зарплат. По данным мониторинга предприятий (ЦБ), обеспеченность предприятий кадрами в I квартале 2024 г. снизилась до минимума за всю историю наблюдений, планы компаний по найму на II квартал 2024 г. – на максимуме. «Зазор» между численностью рабочей силы и спросом на нее минимален, как и уровень безработицы, что ограничивает возможность увеличить предложение рабочей силы при дальнейшем увеличении спроса на нее и приводит к продолжающемуся увеличению стоимости труда.

³<https://www.finam.ru/publications/item/ekonomika-rossii-v-2024-godu-vyrastet-na-23-28-no-zamedlitsya-na-13-15-v-2025-om-20240502-1140/>

По последним данным Росстата, в феврале рост средней начисленной зарплаты в номинальном выражении ускорился до 19,3% г/г (декабрь и январь 16,6% г/г), а в реальном выражении до 10,8% г/г (после 8,5% г/г в декабре и январе). Это максимальные темпы роста реальных зарплат с весны прошлого года, и они соответствуют многолетним максимумам. Между тем, пенсии в реальном выражении сократились на 0,2% г/г в марте и на 0,1% в 1кв24.

Высокая ключевая ставка ЦБ (транслирующаяся в привлекательные ставки банков по депозитам) способствуют приросту сбережений – в 1кв24 доля доходов, направляемых на потребление, сократилась до 83,1% по сравнению с 84,8% в 1кв23, а доля доходов, направляемых на прирост сбережений, увеличилась до 4,1% с 2,2% годом ранее. Но, как полагает ЦБ, «рост доходов, в том числе зарплат, позволяет гражданам одновременно больше сберегать и больше тратить. В результате даже при увеличении нормы сбережения потребление продолжает быстро расти». Кроме того, потребление поддерживалось и ускорившимся ростом потребительского кредитования.

В обрабатывающей промышленности лидерами роста остаются отрасли, часто ассоциируемые с военными заказами и отчасти связанные с импортозамещением. Здесь поддержку оказал рост бюджетных расходов в 1кв24 на 20,1% г/г (как поясняет Минфин, «несколько более ускоренное финансирование расходов в феврале-марте 2024 года в том числе связано с оперативным заключением контрактов и авансированием финансирования по отдельным контрактным расходам»). Рост в районе 30% г/г и более показали производство готовых металлических изделий (кроме машин и оборудования), производство компьютеров, электронных и оптических изделий, производство прочих транспортных средств и оборудования. Среди потребительских отраслей производство автотранспортных средств показывает высокие темпы роста на фоне низкой базы прошлого года, но до восстановления к уровню 2021 г еще далеко, растет выпуск в пищевой промышленности, производстве напитков.

Производство нефтепродуктов в марте резко сократилось (бензин автомобильный -7,9% г/г, дизтопливо -5,7% г/г, мазут -22,2% г/г) на фоне временного выхода из строя части нефтеперерабатывающих мощностей после атак на НПЗ. Минэнерго сообщило, что Россия смогла в середине апреля восстановить объемы производства бензина после локального снижения из-за незапланированных ремонтов на НПЗ.

Выводы:

Прогноз российской экономики до конца года с учетом динамики экономической активности в 1Q24 и повышаем оценку роста в 2024 г до 2,3-2,8% (прежний прогноз 1,5-1,7%). Новый прогноз учитывает более высокие оценки роста доходов и потребления домохозяйств в условиях стимулирующей бюджетной политики и напряженного рынка труда. На 2025 г мы ожидаем рост ВВП на 1,3-1,5%.

Новый прогноз предполагает более сильную динамику потребительского спроса в этом году (рост расходов на конечное потребление домохозяйств на 2,5-3% после 6,5% в 2023 г) на фоне все еще высоких темпов роста зарплат, социальных и «военных» выплат со стороны государства, доходов от предпринимательства. Рост инвестиций в основной капитал замедлится после очень высоких темпов 2022 и 2023 гг (6,7% и 9,8%, соответственно) на фоне высоких процентных ставок в экономике, неопределенности с ожидаемым повышением налоговой нагрузки, участвовавших случаев изъятия активов, полученных при приватизации, усложнившихся условий импортных поставок.

Стоит отметить, что в прошлом году на увеличение валового накопления должно было прийти около 3,7 п.п. в росте ВВП, и он почти поровну распределяется между валовым накоплением основного капитала (1,8 п.п.) и приростом запасов (1,9 п.п.), и такой прирост запасов не является типичным. Мониторинг ЦБ показывает, что инвестиционная активность предприятий остается на высоком уровне. Однако опрос Института имени Столыпина и Института комплексных стратегических исследований показал, что «большинство предпринимателей не наблюдает расширения инвестиционных возможностей» и считает, что для активизации инвестиций необходимы налоговые стимулы, повышение доступности заемных средств, защита прав предпринимателей и дальнейшее снижение административной нагрузки. В то же время госинвестиции и частные инвестиции в поддерживаемые государством проекты продолжают вносить вклад в инвестиционную активность. В феврале замглавы Минэкономразвития сообщал, что из ФНБ в этом году планируется профинансировать инвестпроекты на 880 млрд руб., но в конце апреля министр экономики М. Решетников сказал, что ФНБ пополняется активнее, чем ожидалось при планировании бюджета 2024–2026 годов,

поэтому Минэкономразвития считает возможным вернуться к вопросу выделения дополнительных ресурсов из ФНБ на финансирование проектов.

Несмотря на лучшую, чем ожидалось, динамику экономических индикаторов в начале года и результаты опросов бизнеса и потребителей, экономический прогноз на год сохраняет высокую степень неопределенности.

Мы полагаем, что до конца года часть факторов, поддерживавших сильную экономическую активность в начале года, может ослабеть, что приведет к замедлению роста ВВП. Прежде всего, это стимулирующий эффект спроса со стороны государства, который, скорее всего, будет сокращаться – в том числе за счет ужесточения доступа к льготным программам кредитования. В этих условиях жесткость денежно-кредитных условий (ЦБ не исключает сохранение ключевой ставки на уровне 16% до конца года и даже ее повышение) может проявляться более остро, оказывая сдерживающее влияние на внутренний спрос.

Второй фактор – как сообщает Росстат, по оценкам руководителей предприятий, дефицит персонала в организациях остается одной из основных причин, препятствующих выполнению производственных планов.

Третий фактор – негативное влияние усиливающегося санкционного давления и экспортного контроля со стороны западных стран на показатели российской внешней торговли (как экспорта, так и импорта). В частности, если проблемы с платежами через банки крупнейших торговых партнеров РФ затянутся, это может привести к снижению доступности импортного промышленного оборудования, комплектующих, что может негативно отразиться на выпуске (по крайней мере, временно).

По нашим оценкам, пик инфляции в годовом выражении будет пройден во 2кв24 или в июле – мы ожидаем, что он составит около 8% г/г. Высокие значения инфляции в годовом выражении во 2кв связаны с очень низкой базой инфляции весны прошлого года. А вероятное сохранение ее вблизи максимальных значений в июле объясняется индексацией тарифов ЖКХ с 1 июля 2024 г., в среднем по стране оно составит 9,8%. В июле прошлого года индексации не было, она в последний раз проводилась в декабре 2022 г. Затем мы ожидаем постепенного снижения годовой инфляции, до 5-5,5% к концу года.

На замедление инфляции работает высокая ключевая ставка ЦБ, ожидаемое сокращение льготных программ кредитования и увеличение профицита счета текущих операций, способствующее укреплению курса рубля (впрочем, мы полагаем, что оно носит временный характер). Против – влияние бюджетной политики, дефицитный рынок труда, продолжающееся ужесточение санкционных ограничений, которое сказывается и на замедлении и сокращении притока валюты в страну, и на затруднениях импортных поставок, и на росте транзакционных издержек. В итоге внутренний спрос продолжает расти быстрее возможностей увеличения предложения, что затрудняет замедление инфляции с повышенных уровней.

Краткий обзор Краснодарского края

Краснодарский край (неофициально – Кубань) – субъект Российской Федерации, расположенный на юго-западе страны. Входит в состав Южного федерального округа. Граничит с Ростовской областью, Ставропольским краем, Карачаево-Черкесской Республикой, Республикой Адыгея и Абхазией. По морю граничит с Крымом. Административный центр – город Краснодар.

Образован 13 сентября 1937 путём разделения Азово-Черноморского края. Исторически краю предшествовала Кубанская область, образованная в 1860 году.

География

Краснодарский край находится в северо-западной части Северного Кавказа и входит в состав Южного федерального округа. На северо-востоке край граничит с Ростовской областью, на востоке – со Ставропольским краем, на юго-востоке – с Карачаево-Черкесской Республикой, на западе – с Крымским полуостровом (через Керченский пролив), на юге – с Абхазией. Внутри региона находится Республика Адыгея. Территория края омывается водами Азовского на северо-западе и Чёрного на юго-западе морей.

Из общей протяжённости границы в 1540 км 740 км проходит вдоль моря. Наибольшая протяжённость края с севера на юг – 327 км, с запада на восток – 360 км. Территория Краснодарского края 75 485 км².

Часовой пояс

Географически большая часть Краснодарского края относится к 3 часовому поясу (западная часть края от Анапы до Керченского пролива географически находится

в UTC+2). Краснодарский край входит в часовую зону, обозначенную по международному стандарту как Moscow Time Zone (MSK). Смещение относительно Всемирного координированного времени UTC составляет +3:00.

Рельеф

Краснодарский край делится рекой Кубань на две части: северную — равнинную (2/3 территории), расположенную на Кубано-Приазовской низменности, и южную — предгорную и горную (1/3 территории), расположенную в западной высокогорной части Большого Кавказа. Высшая точка — гора Цахвоа (3345 м).

Рельеф Краснодарского края разнообразен. Более половины территории края занимают равнины, представленные Кубано-Приазовской равниной, Прикубанской наклонной равниной и Дельтой реки Кубань.

Кубано-Приазовская равнина — низменная аллювиальная равнина с обширными поймами, простирается от долины реки Кубань до Азовского моря и северной границы края. Наклонена к северо-западу (высота постепенно снижается от 156 метров в районе Кропоткина до 0 метров на побережье Азовского моря). Прикубанская наклонная равнина — террасированная, расчленена глубокими долинами левых притоков реки Кубань с серией ярко выраженных террас (с высотами террас до 200 метров) и глубокими балками. Дельта реки Кубань имеет многочисленные рукава, для её рельефа характерны небольшие гряды, межгрядовые понижения, дельтовые лиманы и плавни.

Сложен рельеф Таманского полуострова, приморские низменности чередуются с крайними западными отрогами Большого Кавказа, прирусловыми валами, лиманными отложениями и дельтовыми озёрами. На полуострове — более 30 потухших и действующих грязевых вулканов.

На востоке Краснодарского края — окраина Ставропольской возвышенности.

Полезные ископаемые

В недрах края открыто более 60 видов полезных ископаемых. В основном они залегают в предгорных и горных районах. Имеются запасы нефти, природного газа, цементного мергеля, йодо-бромных вод, мрамора, известняка, песчаника, гравия, кварцевого песка, железных, медных апатитовых и серпентинитовых руд, каменной соли, ртути, гипса, небольшое количество золота.

Краснодарский край — старейший нефтедобывающий район России. Добыча нефти начата в 1865 году. Известно более 150 мелких и средних месторождений нефти и газа, крупнейшее — нефтяное Анастасиевско-Троицкое. Важное значение имеют подземные воды края, среди них промышленное значение имеют йодо-бромные (крупное Славяно-Троицкое месторождение, заключающее около 30 % запасов России).

Климат

Климат на большей части территории умеренно континентальный, на черноморском побережье от Анапы до Туапсе — полусухой средиземноморский климат, южнее Туапсе — влажный субтропический. В горах выражена высотная климатическая зональность. В течение всего года типичны резкие изменения погоды — значительны месячные, сезонные и многолетние колебания температур. Для предгорий характерны фёны, способствующие быстрому сходу снега весной и усилению паводков на реках. В районе Анапа — Новороссийск — Геленджик типична бора со скоростью ветра более 15 м/с, иногда более 40 м/с (в декабре 1997 года наблюдалась бора с силой ветра до 47 м/с). Среднее количество дней с борой 21 (в Новороссийске более 40), из них 18 в холодное полугодие.

Средняя температура января на равнине -3... -5 °С, на Черноморском побережье 0...+6 °С, в Сочи +6 °С. Средняя температура июля +22...+24 °С. Годовое количество осадков — от 400 до 600 мм в равнинной части, до 3242 мм и более — в горной. Каждую весну край затапливают паводки. В целом для края характерны жаркое лето и мягкая зима.

Население

Численность

Численность населения края по данным Росстата составляет 5 818 377 чел. (2023). Край занимает 3-е место среди субъектов Российской Федерации по числу жителей — после Москвы и Московской области. Плотность населения — 77,08 чел./км² (2023). Городское население — 57,1 % (2022). Уровень урбанизации ниже, чем в среднем по стране (75,11%).

Административно-территориальное деление

Административно-территориальное устройство

Краснодарский край в административно-территориальном отношении делится на 38 районов, 15 городов краевого подчинения, а также 11 городов районного подчинения, 21 посёлков городского типа, 389 сельских (поселковых, станичных) административных округов, 1717 сельских населённых пунктов.



Карта муниципального устройства Краснодарского края: городские округа и муниципальные районы

В 2020 году была образована новая административно-территориальная единица краевого подчинения пгт Сириус, не вошедшая в город-курорт Сочи. 9 ноября 2020 года был внесён соответствующий законопроект о наделении Сириуса статусом федеральной территории. 22 декабря 2020 года закон о наделении статусом федеральной территории был подписан.

Муниципальное устройство

В рамках муниципального устройства, в границах административно-территориальных единиц края к 1 января 2016 года всего образовано 426 муниципальных образований, в том числе:

- 7 городских округов,
- 37 муниципальных районов,
- 30 городских поселений,
- 352 сельских поселения.

Городские округа и их центры:

- I. Город Краснодар — Краснодар
- II. Город Новороссийск — Новороссийск
- III. Город-курорт Геленджик — Геленджик
- IV. Город Горячий Ключ — Горячий Ключ
- V. Город-курорт Сочи — Сочи

VI. Город Армавир — Армавир

VII. Город-курорт Анапа — Анапа

Законом от 3 апреля 2020 года из состава Адлерского района Сочи (в рамках образованного 1 февраля 2020 года в Имеретинской низменности посёлка городского типа Сириус) было выделено новое отдельное муниципальное образование Сириус со статусом городского округа с переходным периодом до 2021 года, когда «Сириус наравне со всеми районами сможет участвовать в краевых и федеральных программах, национальных проектах, а также получать грантовую поддержку», как отметили ранее в пресс-службе администрации Краснодарского края в день голосования Законодательным Собранием Краснодарского края 25 марта 2020 года.

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Общие данные о сегментации рынка недвижимости

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

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

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

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.

2. Условно доходная недвижимость.

3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.

2. Редкие объекты.

3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.

2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.

2. Готовые объекты.

3. Не завершенные строительством объекты.

4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.⁴

Рынок жилой недвижимости⁵

Классификация жилой недвижимости

Приведенные системы классификации рассматривают объекты недвижимости не как единое целое, а как основные фонды и земельный участок. Вместе с тем, если проводить анализ именно рыночной стоимости недвижимости, возникает необходимость в разработке собственной системы классификации, которая позволяла бы учитывать основные «товарные» свойства целостного объекта оценки и была бы увязана с уже существующими системами классификации и описания объектов.

Применительно к объектам жилой недвижимости возможно несколько типологических построений. Например, в зависимости от продолжительности и характера использования жилья:

- первичное жилье – место постоянного проживания;
- вторичное жилье – загородное жилье, используемое в течение ограниченного периода времени;
- третичное жилье – предназначено для кратковременного проживания (гостиницы, мотели и т.д.).

Применительно к условиям крупных городов принято выделять следующие типологические характеристики:

1. Элитное жилье. К нему предъявляются следующие основные требования:
 - размещение в наиболее престижных районах города;
 - принадлежность к «старому» фонду (при наличии проведенного капитального ремонта и реконструкции) или к «сталинскому» фонду;

⁴ Источник:

<http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm>

⁵ Источник:

http://dom-khv.ucoz.ru/index/klassifikacija_zhiloj_nedvizhimosti/0-198

- кирпичные стены;
- общая площадь квартир не менее 70 кв.м.;
- наличие изолированных комнат по конфигурации, приближенных к квадрату, и большой кухни (площадью не менее 15 кв.м.);
- наличие охраняемого подъезда, подземного или близко расположенного гаража и др.

Для малоэтажных домов коттеджного типа, входящих в состав элитных, характерны такие потребительские требования, как: размещение на таком расстоянии до города, когда поездка занимает не более 1 ч.; кирпичные стены; застройка в двух и более уровнях; наличие объектов бытового и инженерного обслуживания.

2. Жилье повышенной комфортности. Потребительский спрос на жилье этого типа предполагает наличие следующих основных характеристик:

- возможность размещения в различных (не только наиболее престижных) районах города;
- некоторое снижение требований к площади комнат и кухонь до 12 и 8 кв. м. (соответственно);
- наличие гостиной площадью не менее 17 кв. м.;
- большее разнообразие конструктивно-технологических параметров.

Применительно к малоэтажным домам, расположенным в пригородной зоне, основными характеристиками является высокая прочность, долговечность и низкая теплопроводность стен, а также обеспеченность инженерными сетями.

3. Типовое жилье. Для него характерно:

- размещение в любом районе города;
- соответствие архитектурно-планировочных параметров современным строительным нормам и правилам;
- по конструктивно-технологическим параметрам принадлежность к домам второго поколения индустриального домостроения и современным.

Для малоэтажной пригородной застройки наиболее существенны не только технические характеристики, но и обеспеченность основными объектами социально-бытового назначения.

4. Жилье низких потребительских качеств. Исходя из условий потребительского спроса, формирующегося под воздействием фактора платежеспособности, требования, предъявляемые к тому типу жилья, весьма невелики:

- размещение в не престижных районах;
- удаленность от основных транспортных коммуникаций;
- принадлежность к таким конструктивно-технологическим типам, как здания «старого» фонда, не подвергавшиеся капитальным и ремонтно-строительным работам, и дома первого поколения индустриального домостроения;
- размещение в первых этажах домов других типов;
- заниженные архитектурно-планировочные характеристики и т.д.

Рассмотренная классификация учитывает предпочтения целевых групп потребителей жилья и уровень их платежеспособности (маркетинговый подход). Однако жилую недвижимость можно распределить и на основании градостроительных ориентиров.

Так, при принятии экономических решений на рынке жилой недвижимости применяется типология, включающая:

- дома «старого» фонда, построенные в дореволюционный период;
- дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг., отличающиеся лаконизмом архитектурно-планировочных решений, расположенные в непосредственной близости к местам приложения труда (того периода), мало престижные в настоящее время, но обладающие высокими конструктивно-технологическими характеристиками;

- «сталинские» дома, срок возведения которых пришелся на период с конца 30-х до конца 50-х гг., знаменующие собой возрождение классических архитектурно-градостроительных позиций и расположенные преимущественно в престижных, удаленных от промышленных зон районах;

- дома первого поколения индустриального домостроения (60-е гг.) (хрущевки), характеризующиеся заниженными архитектурно-технологическими параметрами;

- дома второго поколения индустриального домостроения, построенные в 70-80-х гг., когда в градостроительном проектировании использовались более высокие нормы и стандарты;

- современные жилые дома, отличающиеся большим разнообразием характеристик.

Существует и классификация объектов жилой недвижимости в зависимости от применяемого материала наружных стен здания:

- дома с кирпичными стенами;

- панельные дома;

- монолитные дома;

- деревянные дома;

- дома смешанного типа.

Отдельную нишу занимают объекты загородной недвижимости в связи с незначительным объемом сделок и их специфичностью. В основном здесь представлено вторичное жилье. На спрос и предложение в этом секторе рынка влияют многие факторы. Кроме обычных приоритетов при покупке жилой недвижимости большое значение имеют личные пристрастия к местоположению, время года, социальная однородность соседей.

Покупатели большое внимание уделяют наличию максимально полного спектра коммуникаций (автономных систем тепло- и водоснабжения).

Предпочтение отдается объектам из кирпича или дерева. В качестве обязательного атрибута к объекту загородной недвижимости рассматривается участок минимум 10 соток.

Признаки классификации жилой недвижимости, послужившие основой для группировки, различны, как и различны их мотивации, предпочтения и условия платежеспособности. Использовать единый типологический критерий, интегрирующий влияние всех факторов, не представляется возможным. Поэтому на практике используется несколько критериев, дающих обоснованное представление об объекте недвижимости.

Расположение

Что касается местоположения, то в каждом районе Краснодарского края представлены объекты жилого назначения.

9.3. Анализ сегмента рынка

Анализ загородной недвижимости⁶

Осенью традиционно растет интерес к покупке загородного жилья, однако в 2024 году ситуация оказалась нестандартной. Вопреки ожиданиям, цены на загородные дома в Подмосковье не только не упали, но и продолжают уверенно расти.

Давайте разберемся, почему происходит увеличение цен и на какие аспекты стоит обратить внимание тем, кто собирается приобрести загородный дом или участок.

Возросший интерес к загородной недвижимости

Одним из ключевых факторов, повлиявших на рост цен, стала отмена льготной ипотеки. Это обстоятельство привело к усилению интереса жителей к загородной жизни. В условиях нынешней действительности многие видят в загородном доме в Подмосковье шанс для уединения.

⁶ <https://vc.ru/u/4141109-kusakin-life-invest-atelier/1644634-osen-2024-rynok-zagorodnoi-nedvizhimosti-podmoskovya-i-prichiny-rosta-cen>

Тем не менее, не все районы демонстрируют одинаковые изменения цен. Наибольший рост замечен в более удаленных уголках Подмоскovie, где такие объекты стали более финансово доступными.

✿ Сложности с продажей городского жилья

Одновременно с ростом интереса к загородным объектам владельцам городских квартир стало труднее находить покупателей. Отмена льготной ипотеки и увеличение ключевой ставки негативно повлияли на рынок городской недвижимости.

Из-за ужесточения требований банков и увеличения месячных обязательств покупатели стали менее уверены в возможности получения ипотечных кредитов. Это привело к сокращению числа реальных покупателей, многие из которых переместили внимание на более удаленные районы Подмоскovie, где жилье стоит дешевле.

Наибольшая активность наблюдается в премиум-сегменте, где сделки часто идут без привлечения ипотеки.

Перспективы рынка

Некоторые аналитики предсказывают возможное снижение цен на недвижимость в ближнем Подмоскovie.

Однако на данный момент нет ощутимых причин ожидать устойчивого падения цен в обозримой перспективе. В условиях улучшения экономической ситуации и увеличения уровня заработных плат интерес к недвижимости остается высоким.

В стране постоянно растет спрос на квалифицированных специалистов, а зарплаты рабочих постоянно увеличиваются. В результате у населения появляется больше финансовых возможностей, что подогревает спрос на загородную недвижимость.

Снижение торговой активности не свидетельствует о падении интереса к этому сектору, но требует новых проектов и условий для его поддержания.

Для анализа рынка объекта оценки рассматривались предложения, расположенные в ближайшем окружении объекта оценки.

| №п/п | Месторасположение | Источник информации | Стоимость предложения, руб. | Площадь земельного участка, кв.м | Площадь жилого дома, кв.м | Стоимость кв.м. |
|-----------------------------------|--|---|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------|-----------------|
| 1 | Краснодарский край, Кущёвский р-н, Среднечубуркское сельское поселение, хутор Нововысоченский, Краснодарская ул. | https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_krasnoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_362_m_na_uchastke_49_sot._3973238375?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA | 400 000 | 4 900 | 36,2 | 11 050 |
| 2 | Краснодарский край, Кущёвский р-н, Глебовское сельское поселение, с. Братское, Зелёная ул. | https://www.avito.ru/glebovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_15_sot._4604492954?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJjUWdxSotvNFkzUnBkY21EIjtdQDcFD8AAAA | 500 000 | 1 500 | 60,0 | 8 333 |
| 3 | Краснодарский край, Кущёвский р-н, Красносельское сельское поселение, хутор Цукерова Балка, Центральная ул., 79 | https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_krasnoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_35_m_na_uchastke_28_sot._4761938185?context=H4sIAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOU05HMDJuSkI4ajgwZ21CIjtdQDcFD8AAAA | 250 000 | 2 800 | 35,0 | 7 143 |
| Средняя стоимость за кв.м. | | | | | | 8 842 |

Рынок земельных участков Краснодарского края

Территория Краснодарского края составляет 75 485 кв. км (7 548 500 га)

Территория краснодарского района включает в себя 38 районов, 15 городов краевого подчинения, а также 11 городов районного подчинения, 21 посёлков городского типа, 389 сельских (поселковых, станичных) административных округов, 1717 сельских населённых пунктов.

В структуре земельного фонда Краснодарского края преобладают земли с/х назначения, на долю которых приходится 62% от общей площади (4,680 млн га), а на долю земель лесного фонда – 16% (1,207 млн га).

На долю земель населенных пунктов приходится 8% (603 тыс. га).

Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения составляют 150 тыс. га.

Земли водного фонда составляют 4% (301 тыс. га).

Площадь земель особо охраняемых территорий и объектов составляет 377 тыс. га (5%) от общей площади земельного фонда Ленинградской области.

Расположение

Центральный район Краснодара (ЦМР)

Как следует из названия, этот район – самый центр города Краснодар. Центральный район (ЦМР) обычно ограничивают парком им. М. Горького, улицами Северная, Кубанонабережная, Постовая. От Пушкинской библиотеки «берет начало» улица Красная, которая почти до самого Драмтеатра становится пешеходной на выходных и во время крупных праздников. Она и соединяет Старый Центр и «просто» центр – территорию близ улицы Красной до кинотеатра «Аврора».

Впрочем, из-за динамичного роста города, к центральной части нередко причисляют разные локации, прилегающие к главным городским улицам. Чтобы было проще, посмотрите на карту: на севере центр граничит с Репино, на западе – с ФМР, на востоке – с ЗИПом, ТАбачкой и ШМР, а с юга – ЧМР и так называемым районом Горгаза. Соответственно, это один из крупнейших микрорайонов Краснодара.

Фестивальный район в Краснодаре (ФМР)

Фестивальный район Краснодара (ФМР) чаще всего признают наиболее удобным для проживания. Это типичный спальный район Прикубанского городского округа, однако выделяет его фактическая интеграция в центральную часть краевой столицы и обилие новых жилищных проектов, плюс многочисленные объекты деловой инфраструктуры.

Фестивальный микрорайон на карте очерчен улицами Северная, Тургенева, Дзержинского, Красных Партизан, Каляева – он соседствует с ЮМР с одной стороны и старым центром – с другой.

Славянский район в Краснодаре (СМР)

Славянский район в Краснодаре (СМР) – это крупный спальный район относящийся к Западному городскому округу. СМР на карте расположен в границах транспортной артерии – улицы Красных Партизан, а также улиц второй Линии и Гагарина. Он примыкает к району Микрохирургии глаза. Впрочем, иногда их просто объединяют под названием СМР.

Район Гидростроителей в Краснодаре (ГМР)

На карте Краснодара, район Гидростроителей (Гидрострой, ГМР) стал появляться в семидесятые годы прошлого века. Но и сегодня он остается одним из наиболее активно развивающихся и интересных районов Краснодара для приобретения квартиры. По данным за 2017 год и первый квартал 2018 года он вообще лидирует по количеству проданного жилья. Несмотря на обилие зданий советской постройки, это, пожалуй, самый «зеленый» сектор города: неподалеку расположен парк «Солнечный остров», есть выходы к озерам и берегу реки Кубань. На Гидрострое никогда не было промышленных объектов.

Горожане очень любят его за песчаные пляжи, тихие пролески и одновременно богатую инфраструктуру.

Комсомольский район в Краснодаре (КМР)

Комсомольский район Краснодара выбирают для постоянного места жительства все чаще, ведь этот микрорайон остается одним из самых развитых в краевой столице. Он расположен в юго-восточной части города: по карте с одной стороны к нему прилегает промышленная зона, с другой – Пашковка. По улице Уральской – уже выезд из города, это один из самых удаленных от центра спальных районов.

Пашковский район Краснодара (ПМР)

Пашковский район Краснодара – своего рода достопримечательность, это бывшая станица, а ныне – обширная городская локация с узкими улочками и тихими зелеными уголками. На карте район «зажат» между Комсомольским и Гидростроем. Здесь множество зеленых зон, тихо и по-деревенски уютно.

Важно отметить, что очень многие улицы ПМР называются так же, как и улицы в старом центре, что нередко вызывает замешательство у иногородних. Планируя переезд в Краснодар и выбирая жилье, нужно обязательно учитывать эту топонимическую особенность.

Сегодня в Пашковке проживают около 40 тыс. человек.

Юбилейный микрорайон Краснодара (ЮМР)

Юбилейный микрорайон Краснодара (ЮМР) – один из самых молодых спальных районов, он появился в конце восьмидесятых годов прошлого века. Как видно по карте, к Юбилейному относят улицы в квадрате Алма-Атинской, проспекта Чекистов, 70-летия октября и Думенко. Административно принадлежит Западному округу. На противоположном берегу Кубани – аул Старобжегокай.

Расположенный у излучины реки Кубань в западной оконечности города, Юбилейный также стал одним из самых компактных микрорайонов. Он уже плотно застроен, на данный момент известно о приостановке новых жилищных проектов в локации.

Здесь много пляжей, но все они пока не благоустроены. Есть прогулочные зоны набережной – в районе Рождественского парка и ЖК «Новый Город».

ЮМР считается одним из самых экологически чистых в Краснодаре – здесь нет производств, много зелени, напротив, за рекой, простираются бескрайние поля и сельские поселения. А проживают здесь примерно 60 тысяч человек.

Район 2-я Площадка в Краснодаре

Микрорайон 2-я площадка ограничен улицами Взлетной, Дзержинского и Кореновской, он прилегает к Энке на северо-западе Краснодара. Относится к Прикубанскому внутригородскому округу, считается одним из самых «молодых» районов краевой столицы. Он очень компактный, но сегодня тут живут уже более 4 тысяч человек.

Для анализа рынка объекта оценки рассматривались предложения, расположенные в ближайшем окружении объекта оценки.

| №п/п | Месторасположен ие | Источник информации | Стоимость предложения, руб. | Площадь земельно го участка, кв.м | Стоимость кв.м. |
|------|--|---|-----------------------------------|---|--------------------|
| 1 | Краснодарский край, Куцёвский р-н, Ильинское сельское поселение, с. Ильинское, ул. Мира, 18 | https://www.avito.ru/glebovka/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot_izhs_4280574971?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA | 420 000 | 2 100 | 200 |
| 2 | Краснодарский край, Куцёвский р-н, Раздольненское сельское поселение, с. Александровка | https://www.avito.ru/kushevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3643706829?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA | 295 000 | 1 500 | 197 |

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1. Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

- Анализ предоставленных документов;
- Расчет рыночной стоимости объектов оценки;
- Составление настоящего Отчета.

10.2. Методология оценки

При проведении оценки применяются три подхода:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Каждый из указанных подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов оценки. Дальнейший сравнительный анализ полученных результатов позволяет оценить достоинства и недостатки каждого из подходов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных того из них, который расценивается как наиболее надежный.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рациональных покупателей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью. При оценке машин применение затратного подхода заключается в расчете затрат на воспроизводство или замещение.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа.

В случае проведения оценки встроенного помещения (в данном случае домовладения) затратным методом, его стоимость может быть определена только путем выделения доли от полной стоимости замещения здания соразмерно площади встроенных помещений. Так же может быть определена его доля в стоимости земельного участка. По мнению оценщиков, определение рыночной стоимости встроенных помещений таким методом ведет к искажению реальной стоимости объекта.

Кроме того, исходя из целей настоящей оценки, в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки, применение затратного подхода возможно при соблюдении следующих условий:

- С момента ввода объекта в эксплуатацию (постройки) прошло менее 5 (пяти) лет.
- В распоряжении Оценщика имеется расчетно-сметная документация на недвижимое имущество, права на которое оцениваются, и/или документально подтвержденные данные о затратах связанных со строительством и вводом в эксплуатацию оцениваемого объекта и/или официальная статистическая/аналитическая информация о стоимости строительства аналогичных объектов.

В данном случае – все условия не выполняются.

Исходя из всего вышесказанного, для целей настоящей оценки, затратный подход не применялся.

Сравнительный подход

Данный подход применим в случае, когда имеется аналог или несколько аналогов. Цена объекта аналога анализируется, корректируется, очищается от влияния нехарактерных

обстоятельств купли-продажи и приводится к дате оценки с учетом динамики цен в соответствующем секторе рынка.

Наиболее широко в рамках сравнительного подхода используются методы сравнения продаж (метод прямого сравнения продаж, метод аналогового сравнения и т.д.), которые предполагают определение стоимости объекта оценки по цене сделок купли-продажи аналогичных объектов с учетом поправок на их различие. Помимо методов сравнения продаж, при определении стоимости сравнительным подходом могут быть использованы метод удельных ценовых показателей, метод корреляционных моделей и метод экспертных оценок.

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется стоимостью в обмене, т.е. ценность объекта недвижимости определяется многочисленными типичными участниками рынка.

Таким образом, изучив рынок и имея достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, оценщик использует сравнительный подход, как приоритетный для оценки данного вида недвижимого имущества.

Доходный подход

Доходный подход основывается на определении текущей стоимости объектов оценки как совокупности будущих доходов от их использования. При доходном подходе в основном используются метод дисконтирования денежных потоков и метод капитализации дохода. Доходы приносит предприятие (производственная система), которое в соответствии с современной организационной концепцией представляет собой систему.

Одним из законов, присущих производственным системам, является закон синергии. Синергия (в переводе с греч.) – взаимодействие, сотрудничество. Сущность синергии: конечные результаты функционирования системы не равны сумме результатов индивидуального функционирования отдельных составных структурных элементов. Общие (совокупные) результаты функционирования системы, как правило, выше суммы индивидуальных действий функционирования, т.е. как правило, в процессе функционирования любой системы возникает положительный синергетический эффект. Природа этого эффекта – взаимодействие отдельных частей структурных элементов усиливает индивидуальные возможности результативности функционирования каждого элемента системы.

Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся (по результатам фактического осмотра и на основании разрешенного использования) типичными доходоприносящими объектами. В данном случае, оцениваемым объектом является жилая недвижимость, т.е. недвижимость, разрешенным использованием которой не предусмотрено извлечение прибыли. Таким образом, Оценщику необходимо отказаться от применения доходного подхода.

Согласование (обобщение результатов)

Заключительным этапом является анализ полученных разными подходами величин стоимости объектов оценки и согласование результатов для получения единой стоимости объектов. На этом этапе рассматриваются сильные и слабые стороны каждого из использовавшихся подходов, определяется, какой из подходов в большей степени отражает положение на рынке.

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ)

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

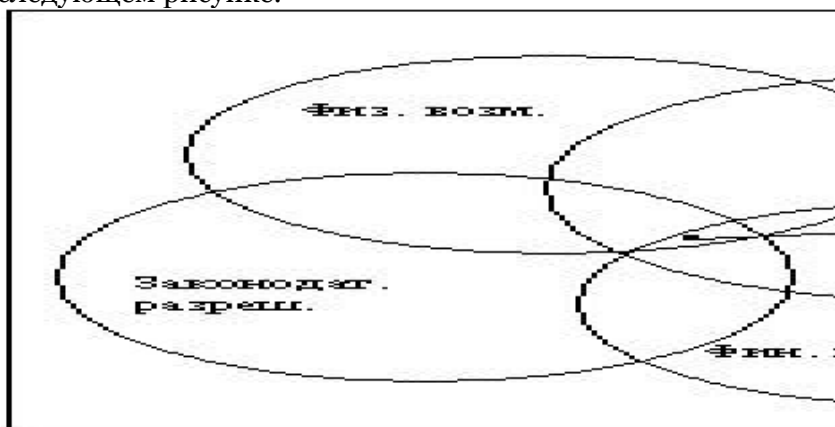
1. Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Графическая интерпретация анализа наиболее эффективного использования представлена на следующем рисунке.



Заключение по анализу НЭИ для оцениваемых объектов

Для жилого дома

Конструктивные решения, первоначальное назначение и местоположение оцениваемого объекта делают физически осуществимым вариант его использования в качестве домовладения. Иное использование недопустимо с точки зрения техники безопасности и правил эксплуатации подобных объектов.

Физически осуществимый и законодательно разрешенный вариант использования помещения в качестве домовладения является и финансово осуществимым.

Использование в качестве коммерческого использования (офис, магазин, производство, склад) невозможно и нецелесообразно, в связи с объемно-планировочным решением. Соответственно единственным возможным использованием является использование данного объекта в качестве жилого.

Для земельного участка, населенных пунктов с разрешенным использованием: для ведения личного подсобного хозяйства. Окружение земельного участка составляют участки – категории земель поселений для ведения личного подсобного хозяйства. Таким образом, проанализировав возможные варианты использования оцениваемого земельного участка, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка, будет использование его по назначению: для ведения личного подсобного хозяйства.

10.3. Оценка земельного участка с применением сравнительного подхода Подходы и методы к оценке рыночной стоимости земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе II Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от обременений права собственности, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка.

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются следующие

методы:

- ~ метод сравнения продаж;
- ~ метод выделения;
- ~ метод распределения;
- ~ метод капитализации земельной ренты;
- ~ метод остатка;
- ~ метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

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

Метод выделения применяется для оценки рыночной стоимости застроенных земельных участков. Условием применения метода является наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод распределения применяется для оценки рыночной стоимости застроенных земельных участков. Условием применения метода является наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемые земельные участки; наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельных участков в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого земельного участка.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Оценщик вправе самостоятельно определять, какой из подходов применим в конкретной ситуации, какой из подходов даст наиболее точный результат при оценке земельных участков, в рамках каждого из подходов к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

В настоящем отчете для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

11.1 Расчет стоимости земельного участка

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- ~ определение элементов, по которым осуществляется сравнение объектов оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- ~ определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемых земельных участков;
- ~ определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемых земельных участков;
- ~ корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемых земельных участков;
- ~ расчет рыночной стоимости земельных участков путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- ~ условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- ~ условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- ~ обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- ~ изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемых земельных участков устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектами оценки. При этом предполагается, что сделка с объектами оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- ~ прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- ~ прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- ~ корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- ~ определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- ~ экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

В процессе сбора исходной информации не были найдены цены реальных сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В качестве объектов-аналогов выбраны земельные участки схожие по назначению.

Предложения о продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки. Распечатки с Интернет сайтов с аналогами приложены в «Приложении информация, использованная при проведении оценки» к Отчету.

| Элемент сравнения | Единица измер. | Объект оценки | Объекты сравнения | | |
|---|----------------|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 |
| Источник информации | | | https://www.avito.ru/glebovka/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._izhs_4280574971?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA | https://www.avito.ru/kushevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_3643706829?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA | https://www.avito.ru/glebovka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_4468417151?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOYmFFT2N1aEVDZ3FRV01aIjtgjSw7Mz8AAAA |
| Местоположение | | Краснодарский край, р-н Куцевский, с/о Глебовский, с. Братское, ул. Зеленая, 21 | Краснодарский край, Куцевский р-н, Ильинское сельское поселение, с. Ильинское, ул. Мира, 18 | Краснодарский край, Куцевский р-н, Раздольненское сельское поселение, с. Александровка | Краснодарский край, Куцевский р-н, Глебовское сельское поселение, хутор Глебовка, Пролетарская ул., 82 |
| Дата продажи (дата оценки) | | фев.25 | фев.25 | фев.25 | фев.25 |
| Цена предложения, руб. | руб. | | 420 000 | 295 000 | 240 000 |
| Общая площадь | кв.м | 4 000,0 | 2 100 | 1 500 | 1 500 |
| Цена предложения | руб. | | 200,00 | 197,00 | 160,00 |
| Таблица корректировок данных по сравнимым продажам | | | | | |
| Корректировка на торг | | | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка, % | | | -8,8% | -8,8% | -8,8% |
| Цена после корректировки | | | 182,00 | 180,00 | 146,00 |
| Право собственности | | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. | | 182,00 | 180,00 | 146,00 |
| Условия финансирования | | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. | | 182,00 | 180,00 | 146,00 |
| Дата продажи (дата оценки) | | фев.25 | фев.25 | фев.25 | фев.25 |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. | | 182,00 | 180,00 | 146,00 |
| Местоположение | | Краснодарский край, р-н Куцевский, с/о Глебовский, с. Братское, ул. Зеленая, 21 | Краснодарский край, Куцевский р-н, Ильинское сельское поселение, с. Ильинское, ул. Мира, 18 | Краснодарский край, Куцевский р-н, Раздольненское сельское поселение, с. Александровка | Краснодарский край, Куцевский р-н, Глебовское сельское поселение, хутор Глебовка, Пролетарская ул., 82 |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. | | 182,00 | 180,00 | 146,00 |

| Категория земель | | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
|--|------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. | | 182,00 | 180,00 | 146,00 |
| Площадь участка | | 4 000,0 | 2 100 | 1 500 | 1 500 |
| Корректировка, коэф. | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 182,00 | 180,00 | 146,00 |
| Выводы: | | | | | |
| Цена за ед. общей площади, руб. | | 169 | | | |
| Стоимость объекта оценки, руб. (округленно) | | 700 000 | | | |

Корректировка на торг. Поскольку нет реальной возможности получить достоверные сведения о совершившихся фактах сделок по купле-продаже недвижимости (цены сделок являются коммерческой тайной и не разглашаются), то используется наиболее доступные данные о ценах предложений на объекты, выставленные на свободную продажу. Обычно реальная цена продажи, несколько ниже первоначально объявленной цены, это связано с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Корректировка была рассчитана по данным Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки Часть 2», Нижний Новгород, 2022 г. под ред. Лейфер Л.А.

**Значения скидки на торг,
усредненные по городам России**

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| Земельные участки под индустриальную застройку | 11,7% | 10,9% | 12,5% |
| Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую) | 10,1% | 9,3% | 10,8% |
| Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 14,4% | 13,0% | 15,9% |
| Земельные участки под жилую застройку (МЖС) | 9,8% | 8,6% | 11,0% |
| Земельные участки под жилую застройку (ИЖС) | 8,8% | 7,8% | 9,7% |
| Земельные участки под объекты рекреации | 12,9% | 11,8% | 14,0% |
| Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса) | 11,6% | 10,7% | 12,5% |

В данном случае корректировка составила для всех объектов аналогов -8,8%

Корректировка на дату продажи. Поправка равна 0%, так как аналоги выставлены на продажу на дату оценки.

Корректировка на условия финансирования. Поправка равна нулю, так как для объекта оценки и для объектов-аналогов условия финансирования – рыночные.

Корректировка на права. Объект оценки принадлежит владельцам на праве собственности, как и объекты-аналоги. Для объекта корректировка составляет 0%.

Корректировка была рассчитана по данным Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки Часть 2», Нижний Новгород, 2022 г. под ред. Лейфер Л.А.

| | | | |
|--|------|------|------|
| - Земельные участки под ИЖС | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,87 | 0,86 | 0,89 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,77 | 0,75 | 0,80 |

Корректировка на местоположение. Характеристики района расположения объекта, его престижность и сложившаяся конъюнктура в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости объекта. В данном отчете данная корректировка не вводилась, так как местоположение объектов аналогов и объекта оценки совпадают.

Корректировка на категорию, разрешенное использование.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования⁷

⁷ Справочник оценщика недвижимости – 2022. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Под редакцией Л.А. Лейфера, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Ч1, г. Нижний Новгород, 2022

| № | Классы земельных участков | Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10] | Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем) | Номер ВРИ |
|-----|--|---|---|--------------|
| 3 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения | Земли с/х назначения Земли населенных пунктов | Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции | 1.1-1.20 |
| 4 | Земельные участки под жилую застройку | | | |
| 4.1 | Земельные участки под ИЖС | Земли населенных пунктов | Земельные участки, предназначенные для размещения среднетажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов. | 2.5-2.7.1 |
| 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 |

Так как в данном Отчете аналоги соответствующего назначения, корректировка не вводилась.

Корректировка на площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Корректировка была рассчитана по данным Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки Часть 2», Нижний Новгород, 2022 г. под ред. Лейфер Л.А.

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 30

| Земельные участки. Данные, усредненные по России ³ | | аналог | | | | | | | | | | |
|---|----------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Площадь, сот. | | 0-50 | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 |
| объект оценки | 0-50 | 1,00 | 1,21 | 1,36 | 1,48 | 1,57 | 1,63 | 1,69 | 1,74 | 1,78 | 1,82 | 1,86 |
| | 50-100 | 0,83 | 1,00 | 1,13 | 1,23 | 1,30 | 1,36 | 1,40 | 1,44 | 1,48 | 1,51 | 1,54 |
| | 100-200 | 0,74 | 0,89 | 1,00 | 1,09 | 1,15 | 1,21 | 1,25 | 1,28 | 1,31 | 1,34 | 1,37 |
| | 200-300 | 0,68 | 0,81 | 0,92 | 1,00 | 1,06 | 1,11 | 1,14 | 1,18 | 1,21 | 1,23 | 1,25 |
| | 300-400 | 0,64 | 0,77 | 0,87 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 1,11 | 1,14 | 1,16 | 1,19 |
| | 400-500 | 0,61 | 0,74 | 0,83 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,09 | 1,11 | 1,14 |
| | 500-600 | 0,59 | 0,71 | 0,80 | 0,87 | 0,93 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,05 | 1,08 | 1,10 |
| | 600-700 | 0,57 | 0,69 | 0,78 | 0,85 | 0,90 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,02 | 1,05 | 1,07 |
| | 700-800 | 0,56 | 0,68 | 0,76 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,04 |
| | 800-900 | 0,55 | 0,66 | 0,74 | 0,81 | 0,86 | 0,90 | 0,93 | 0,96 | 0,98 | 1,00 | 1,02 |
| | 900-1000 | 0,54 | 0,65 | 0,73 | 0,80 | 0,84 | 0,88 | 0,91 | 0,94 | 0,96 | 0,98 | 1,00 |

Рыночная стоимость земельных участков, по состоянию на дату оценки в рамках сравнительного подхода составляет:
700 000 руб. рублей

11.2. Оценка рыночной стоимости дома

Как уже было сказано, сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено достаточно примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается, в том числе на цены предложения.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной предлагаемой цене, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

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

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

Выбор объектов-аналогов

На момент проведения оценки на рынке предлагался ряд аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным ценообразующим параметрам, т.е. техническим, экономическим, материальным и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах и их основных ценообразующих параметрах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена ниже.

В качестве объектов-аналогов были взяты объекты, аналогичного оцениваемому Объекту. Также, внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого Объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку.

Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке для коммерческого использования, при этом предложения по продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.

Корректировки, методы определения и внесения

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:

Расчет рыночной стоимости дома сравнительным подходом

| | Оцениваемый объект | Аналогичный объект № 1 | Аналогичный объект № 2 | Аналогичный объект № 3 |
|--|--|---|---|---|
| Дата предложения | фев.25 | фев.25 | фев.25 | фев.25 |
| Источник информации | | https://www.avito.ru/krasnodar/skiy_kray_krasnoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_362_m_na_uchastke_49_sot._3973238375?context=H4sIAAAAAAAAA_wEaO D_YToxOntzOjEzOiJs b2Nh bFB yaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfA AAA | https://www.avito.ru/glebovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_15_sot._4604492954?context=H4sIAAAAAA AAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2Nh bFB yaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJjUWdxS otvNFkzUnBkY21Eljt9DQ-cFD8AAAA | https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_krasnoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_35_m_na_uchastke_28_sot._4761938185?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2Nh bFB yaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJO Uo5HMDJuSkI4ajgwZ21CIjt9OX DBEj8AAAA |
| Местоположение объекта | Краснодарский край, Куцевский р-н, Глебовский сельский округ, с.Братское, ул.Зеленая, д.21 | Краснодарский край, Кущёвский р-н, Среднечубуркское сельское поселение, хутор Нововысоченский, Краснодарская ул. | Краснодарский край, Кущёвский р-н, Глебовское сельское поселение, с. Братское, Зелёная ул. | Краснодарский край, Кущёвский р-н, Красносельское сельское поселение, хутор Цукерова Балка, Центральная ул., 79 |
| Назначение | жилой дом | жилой дом | жилой дом | жилой дом |
| Наличие коммуникаций | Отсутствуют | электроснабжение, отопление (печное) | электроснабжение, отопление (печное) | электроснабжение, отопление (печное) |
| Площадь, кв.м | 41,20 | 36,2 | 60 | 35 |
| Площадь земельного участка, кв.м | 4 000,0 | 4900 | 1500 | 2800 |
| Цена за кв.м, общей площади, руб. | | 11 050 | 8 333 | 7 143 |
| Техническое состояние/ качество отделки | неудовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное |
| Таблица корректировок данных по сравнимым продажам | | | | |
| Параметры корректировок | Объект оценки | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 |
| цена продажи (руб./кв.м.) | | 11 050,00 | 8 333,00 | 7 143,00 |
| Корректировка на торг | | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка | | -8,3% | -8,3% | -8,3% |
| Цена после корректировки | | 10 133,00 | 7 641,00 | 6 550,00 |
| Дата продажи | фев.25 | фев.25 | фев.25 | фев.25 |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| Цена после корректировки | | 10 133,00 | 7 641,00 | 6 550,00 |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| Цена после корректировки | | 10 133,00 | 7 641,00 | 6 550,00 |
| Местоположение объекта | Краснодарский край, Куцевский р-н, Глебовский сельский округ, с.Братское, ул.Зеленая, д.21 | Краснодарский край, Кущёвский р-н, Среднечубуркское сельское поселение, хутор Нововысоченский, | Краснодарский край, Кущёвский р-н, Глебовское сельское поселение, с. Братское, Зелёная ул. | Краснодарский край, Кущёвский р-н, Красносельское сельское поселение, хутор Цукерова Балка, Центральная ул., 79 |

| | | | | |
|---|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| | | Краснодарская ул. | | |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| Цена после корректировки | | 10 133,00 | 7 641,00 | 6 550,00 |
| Конструктивное решение | отдельно стоящее здание | отдельно стоящее здание | отдельно стоящее здание | отдельно стоящее здание |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% |
| Цена после корректировки | | 10 133,00 | 7 641,00 | 6 550,00 |
| Назначение | жилой дом | жилой дом | жилой дом | жилой дом |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% |
| Цена после корректировки | | 10 133,00 | 7 641,00 | 6 550,00 |
| Наличие коммуникаций | Отсутствуют | электроснабжение, отопление (печное) | электроснабжение, отопление (печное) | электроснабжение, отопление (печное) |
| Корректировка, коэф. | | 0,77 | 0,77 | 0,77 |
| Цена после корректировки | | 7 814,43 | 5 892,64 | 5 051,27 |
| Техническое состояние объекта | неудовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное |
| Корректировка, руб. | | 0,74 | 0,74 | 0,74 |
| Цена после корректировки | | 5 782,68 | 4 360,55 | 3 737,94 |
| Корректировка, руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Цена после корректировки | | 5 782,68 | 4 360,55 | 3 737,94 |
| Общая площадь кв.м | 41,2 | 36,2 | 60,0 | 35,0 |
| Корректировка | | 1,00 | 1,09 | 1,00 |
| Цена после корректировки | | 5 783,00 | 4 753,00 | 3 738,00 |
| ВЫВОДЫ: | | | | |
| Общая чистая коррекция (руб) | | 5 267 | 3 580 | 3 405 |
| % от цены | | 0,48 | 0,43 | 0,48 |
| Общая валовая коррекция (руб) | | 12 251,91 | 12 251,91 | 12 251,91 |
| % от цены продажи | | 110,8798 | 147,0230 | 171,5268 |
| Весовой коэффициент | | 0,260 | 0,342 | 0,399 |
| Средневзвешенная цена (руб) | | 1 504,00 | 1 627,00 | 1 493,00 |
| Обще взвешенная цена (руб). | 4 624 | | | |
| Итоговый вес | 4 624 | | | |
| Рыночная стоимость жилого дома, руб. без НДС (округленно): | 191 000 | | | |
| Рыночная стоимость жилого дома, руб. без учета земельного участка(округленно): | 143 000 | | | |

Весовые коэффициенты рассчитываются согласно методике, представленной в литературе (16). С первонач. – цена предложения до проведения корректировок, руб./ м2; С конечн.- цена предложения после проведения корректировок, руб./ м2; (С первонач.- С конечн.) - абсолютное изменение; $D_i = (С \text{ первонач.} - С \text{ конечн.}) / С \text{ первонач.}$ - относительное изменение.

В расчет принимались нижеследующие корректировки.

Корректировка на торг. Оценщик счел нужным рассмотреть необходимость введения корректировки на условия сделки. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости обычно несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, при стабильном рынке может быть несколько завышена на так называемый "торг". Кроме того, в эту цену обычно "заложены" комиссионные риэлторов. В ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать.

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 41

| Класс объектов | Активный рынок | |
|----------------------------------|----------------|------------------------|
| | Среднее | Доверительный интервал |
| Цены предложений объектов | | |
| 1. Дачи | 9,4% | 8,1% 10,7% |
| 2. Дома | 8,3% | 7,0% 9,6% |
| 3. Таунхаусы | 8,0% | 6,6% 9,4% |
| 4. Коттеджи | 9,0% | 7,6% 10,4% |

Дата продажи. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. Предложения по объектам-аналогам максимально приближены к дате оценки, поэтому для этих аналогов корректировка на дату предложения не производилась.

Условия финансирования. Корректировка равна нулю, так как для объекта оценки и для объектов-аналогов условия финансирования – рыночные.

Корректировка на местоположение. Характеристики района расположения объекта, его престижность и сложившаяся конъюнктура в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости помещений. Ввод корректировки не требуется, объект оценки сопоставим с объектами-аналогами по данному параметру.

Корректировка на техническое состояние. Определена, исходя из разницы в физическом износе оцениваемого объекта и аналогов. Данная корректировка не вводилась.

Корректировка на площадь. Для определения поправки использовались данные из справочника оценщика недвижимости «Жилые дома», по редакцией Лейфера Л.А., Крайникова Т.В.; Издательство – Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. 2021 г.)

Матрицы коэффициентов

Таблица 49

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

Корректировка на назначение. В данном случае корректировка равна нулю, так как оцениваемый объект (жилой дом) и объекты-аналоги – жилые дома.

Корректировка на наличие коммуникаций. Для определения поправки использовались данные из справочника оценщика недвижимости «Жилые дома», по редакцией Лейфера Л.А., Крайникова Т.В.; Издательство – Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. 2021 г.)

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 88

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| 1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи | | | |
| Отношение цены жилого дома с электроснабжением к цене такого же дома без электроснабжения | 1,18 | 1,17 | 1,19 |

Матрица коэффициентов

Таблица 78

| Отопление | | аналог | | | | |
|---------------|---------------|---------------|--------|---------------|---------|-------------|
| | | без отопления | печное | электрическое | газовое | центральное |
| объект оценки | без отопления | 1,00 | 0,91 | 0,86 | 0,84 | 0,83 |
| | печное | 1,10 | 1,00 | 0,94 | 0,93 | 0,91 |
| | электрическое | 1,17 | 1,06 | 1,00 | 0,98 | 0,96 |
| | газовое | 1,19 | 1,08 | 1,02 | 1,00 | 0,98 |
| | центральное | 1,21 | 1,10 | 1,04 | 1,02 | 1,00 |

Матрица коэффициентов

Таблица 85

| 1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи | | аналог | | |
|---|---------------------------|-------------------|--------------------------|---------------------------|
| | | без водоснабжения | автономное водоснабжение | центральное водоснабжение |
| объект оценки | без водоснабжения | 1,00 | 0,93 | 0,88 |
| | автономное водоснабжение | 1,08 | 1,00 | 0,95 |
| | центральное водоснабжение | 1,14 | 1,05 | 1,00 |

Матрица коэффициентов

Таблица 90

| Канализация | | аналог | | |
|---------------|----------------------------|-----------------|----------------------------|-------------------------|
| | | без канализации | канализация в виде септика | центральная канализация |
| объект оценки | без канализации | 1,00 | 0,93 | 0,85 |
| | канализация в виде септика | 1,08 | 1,00 | 0,92 |
| | центральная канализация | 1,17 | 1,09 | 1,00 |

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 93

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| 1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи | | | |
| Отношение цены жилого дома с центральным газоснабжением к цене такого же дома без газоснабжения | 1,13 | 1,12 | 1,14 |

Корректировка на состояние

Для определения поправки использовались данные из справочника оценщика недвижимости «Жилые дома», по редакцией Лейфера Л.А., Крайникова Т.В.; Издательство – Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. 2021 г.)

Матрица коэффициентов *

Таблица 62

| 1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи | | | | |
|---|----------|---------|--------|----------|
| Физическое состояние | | аналог | | |
| | | хорошее | удовл. | неудовл. |
| объект оценки | хорошее | 1,00 | 1,22 | 1,66 |
| | удовл. | 0,82 | 1,00 | 1,36 |
| | неудовл. | 0,60 | 0,74 | 1,00 |

Стоимость земельного участка в стоимости единого объекта

Собственник объекта недвижимости владеет правами на земельный участок и на улучшения на нём, по сути – единым недвижимым комплексом (ЕНК), как его трактует ст.133.1 ГК РФ.

Объект оценки – объекты капитального строительства без улучшения. В результате произведенных расчетов получена стоимость единого объекта недвижимости (улучшения с земельным участком).

Учитывая вышесказанное, корректировка на долю стоимости, приходящейся на улучшения, в общей стоимости единого объекта недвижимости, составит: 0,75 (или 25% в процентном выражении).

Корректировка вводилась по данным Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226.

(источник https://sudact.ru/law/prikaz-minekonomrazvitiia-rossii-ot-12052017-n-226/metodicheskie-ukazaniia-o-gosudarstvennoi-kadastrovoi-prilozhenie-n-7_1/).

| | | | | |
|--|----------|----------|----------|----------|
| Многоквартирное жилье <8> | 10 - 25% | 60 - 70% | 0 - 35% | |
| Малоэтажное жилье, индивидуальные жилые дома, садовые дома | 20 - 30% | 50 - 70% | 10 - 30% | - |
| Объекты хранения индивидуального автотранспорта | 15 - 30% | 60 - 80% | 0 - 15% | - |
| Иные объекты транспорта | 20% | 70 - 75% | 5 - 10% | - |
| Торговые и торгово-развлекательные объекты | 20 - 25% | 60 - 80% | 0 - 40% | - |
| Объекты временного проживания | 15 - 20% | 40 - 70% | 0 - 30% | 15 - 20% |
| Объекты санаторно-курортного назначения | 20 - 30% | 35 - 65% | 10 - 40% | 20 - 25% |
| Объекты офисного назначения | 15 - 25% | 60 - 80% | 0 - 30% | - |
| Объекты производственного назначения | 5 - 15% | 60 - 85% | 10 - 30% | - |
| Социальные объекты | 20% | 50 - 70% | 10 - 30% | - |
| Прочие объекты | 20% | 65 - 70% | 10 - 15% | - |
| Сооружения | 10% | 90% | - | - |

Рыночная стоимость жилого дома, площадью 41,2 кв. м расположенного по адресу: Краснодарский край, Куцевский р-н, Глебовский сельский округ, с.Братское, ул.Зеленая, д.21, по состоянию на дату оценки, в рамках сравнительного подхода составляет: 143 000 руб.

11.3. Согласование (обобщение результатов)

Так как в настоящем Отчете рыночная стоимость земельного участка, рассчитана только сравнительным подходом, и стоимость жилого дома то же сравнительным подходом, то согласование результатов, полученных с помощью трех подходов к оценке, не имеет смысла. Итоговая величина рыночной стоимости и будет рыночная стоимость, полученная с помощью сравнительного подхода.

Руководствуясь опытом и профессиональными знаниями, Оценщик установил, что:
Рыночная стоимость жилого дома, общей площадью 41,2 кв. м, кадастровый номер: 23:17:0501007:72, и земельный участок, общей площадью 4000 кв. м, кадастровый номер: 23:17:0501007:24, расположенных по адресу: Краснодарский край, Куцевский р-н, Глебовский сельский округ, с.Братское, ул.Зеленая, д.21, по состоянию на 19 февраля 2025 г., составляет: 843 000 руб. (Восемьсот сорок три тысячи) рублей⁸, в том числе:

| № п/п | Наименование объекта | Итоговая величина рыночной стоимости, руб. |
|---------------|--|--|
| 1 | Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 41,2 кв. м, кадастровый номер 23:17:0501007:72, адрес (местонахождение) объекта: Краснодарский край, Куцевский р-н, Глебовский сельский округ, с.Братское, ул.Зеленая, д.21 | 143 000 |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общей площадью 4000 кв. м., кадастровый номер 23:17:0501007:24, адрес (местонахождение) объекта: Краснодарский край, р-н Куцевский, с/о Глебовский, с. Братское, ул. Зеленая, 21 | 700 000 |
| Итого: | | 843 000 |

⁸ Согласно ст. 149 части 21 разделу 2 главе VIII НК РФ жилые объекты не подлежат обложению НДС.

Стоимость земельного участка определялась без НДС, так как операции по реализации земельных участков (долей в них) налогом на добавленную стоимость не облагаются (Налоговый Кодекс РФ, часть II, глава 21, статья 146, часть 2, пункт 6).

13.

ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

~ все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;

~ приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;

~ в отношении Объекта, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного Оценщиком Объекта или намеревающихся совершить с ним сделку;

~ оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;

~ анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объекта составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального стандарта Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки Виды стоимости (ФСО № II)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328.

14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
2. Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
3. Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
8. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;;
9. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть вторая №117-ФЗ от 05.08.2000 с изменениями и дополнениями.
10. Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ» №568-р от 06.03.2002.
11. Стандарты и правила оценочной деятельности НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».
12. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.
13. Щербакова Н.А. Экономика недвижимости: Учебное пособие. Ростов н/Д: Феникс, 2002.
14. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов/ Под общ. ред. П.Г. Грабового. Смоленск: Изд-во «Смолис Плюс», М.: Изд-во "АСВ", 1999.
15. Оценка природных ресурсов: Учебное пособие/Под общей редакцией В.П.Антонова и П.Ф. Лойко. М.: Институт оценки природных ресурсов, 2002.
16. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2006. – 192 с.
17. Оценка бизнеса. Учебник. Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: "Финансы и статистика", 2000.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ФОТО

ФОТОТАБЛИЦА №1

1. Здания кадастровый №23:17:0501007:72, Земельного участка кадастровый №23:17:0501007:24 адрес: с. Братское, ул. Зеленая, 21



Финансовый управляющий
Лыско Марины Витальевны

В.В. Савин

АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Земля:

avito.ru/glebovka/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot_izhs_4280574971?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQ...

Avito Недвижимость

Участок 21 сот. (ИЖС)

420 000 Р

20 000 Р за соту

Без звонков

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Каждый день? Только утром? Когда можно посмотреть?

Надежда Анатольевна

Частное лицо

На Avito с сентября 2017

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 21 сот.

Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Краснодарский край, Кузевский р-н, Ильинское сельское поселение, с. Ильинское, ул. Мира, 18

Показать карту

Описание

Продам земельный участок. На участке имеется постройка коз назначения.

№ 4280574971. 13 февраля в 07:19 - 238 просмотров (x0 сопави)

Покалываться

Сообщения

Рабочий стол RU 15:35 19.02.2025

https://www.avito.ru/glebovka/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot_izhs_4280574971?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQsef2QfAAAA

avito.ru/kuschevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3643706829?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQsef2QfAAAA

Avito Недвижимость

Участок 15 сот. (ИЖС)

295 000 Р

19 667 Р за соту

8 958 474-38-85

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Каждый день? Только утром? Когда можно посмотреть?

Русаки

Частное лицо

На Avito с декабря 2021

Звонок: 6-16 тысяч

13 обычных пользователей

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

Расположение

Краснодарский край, Кузевский р-н, Реальненское сельское поселение, с. Александровка

Показать карту

Описание

Участок 15 соток: плодородная почва, выход к реке

Плодородная почва, выход к реке — идеальное место для садоводства.

Есть возможность подвести воду и свет.

Участок расположен всего в 20 км от станции Кузевская.

Возможна аренда, цена договорная.

Продажа без использования ипотеки, материнского капитала.

Сообщения

Рабочий стол RU 15:35 19.02.2025

https://www.avito.ru/kuschevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3643706829?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQsef2QfAAAA

avito.ru/glebovka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_4468417151?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7c...

Avito Недвижимость

Участок 15 сот. (ИЖС)

240 000 Р

16 000 Р за сотку

8 904 563-19-57

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли планы? Есть участок? Когда можно посмотреть?

Виктория
Частное лицо
на Avito с июля 2017
Документы проверены
Доходы: -224 000

2 объявления пользовалась

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расположение

Краснодарский край, Кузнецкий р-н, Глебовское сельское поселение, хутор Глебовка, Пролетарская ул., 82

Показать карту

Описание

дом разрушен, просто план но по документам жилой дом, можно покупать и прописываться документы в порядке обременений нет.

№ 4468417151 - 26 января в 15:40 - 183 просмотра (14 сокрытых)

Пожаловаться

Сообщения

Рабочий стол RU 15:36 19.02.2025

https://www.avito.ru/glebovka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_4468417151?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoXOiJ4JitiOjE2OiJOYmFFT2N1aEVDZ3FRV01ajI9jSw7Mz8AAAAA

Дом:

avito.ru/krasnodarskiy_kray_krasnoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_362_m_na_uchastke_49_sot_3973238375?context=H4sIAAAAAAAAA_wEaOD_YToxOntzOjEz...

Дом 36,2 м² на участке 49 сот.

400 000 Р

11 сот Р за сотку

8 958 477-17-54

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировки? Есть ли планы? Есть участок? Когда можно посмотреть?

Анна
Частное лицо
на Avito с июля 2018
Доходы: -114 000

6 объявлений пользовалась

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 2
Площадь дома: 36,2 м²
Площадь участка: 49 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земли: Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)
Год постройки: 1957

Материал стен: экспериментальные материалы
Санузел: на улице
Ремонт: требует ремонта
Электроснабжение: есть
Водоснабжение: скважина
Газ: нет
Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Краснодарский край, Кузнецкий р-н, Среднекузнецкое сельское поселение, хутор Новокосынский, Краснодарская ул.

Скрыть карту

Сообщения

Рабочий стол RU 8:16 20.02.2025

avito.ru/krasnodarskiy_kray_krasnoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_362_m_na_uchastke_49_sot_3973238375?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEz...


О доме

Количество комнат: 2
Площадь дома: 36.2 м²
Площадь участка: 49 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земли: Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)
Год постройки: 1957

Материал стен: экспериментальные материалы
Санузел: на улице
Ремонт: требует ремонта
Электроснабжение: есть
Водоснабжение: скважина
Газ: нет
Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Краснодарский край, Кузавский р-н, Среднекузавское сельское поселение, курорт Новокосовский, Краснодарская ул.



Описание

Продается земельный участок. Участок очень большой, земля плодородная, растет всё, места хватит и для сада и для огорода, также можно сделать зону отдыха. Имеется небольшой домик, дом требует ремонта, коз постройки, летняя кухня. Вода можно со скважины если подключить насос, также имеется колодец. Место тихое, воздух чистый. Покупать за материальный капитал. Хорошему покупателю будет хороший торг.

№ 3973238375 - 26 января в 22:30 - 14828 просмотров (+51 сегодня) [Пожаловаться](#)

400 000 Р 11000 Р за м²
История цены

8 958 477-17-54

[Написать сообщение](#)
Отвечает через 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Есть ли проект?](#)
[Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Анна
Частное лицо
На Авито с июля 2018
[Эксперт: 118 м² \(50%\)](#)

[6 объявлений пользователя](#)
[Подписаться на продавца](#)

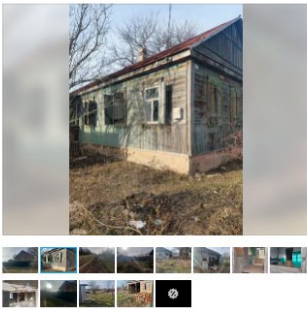
https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_krasnoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_362_m_na_uchastke_49_sot_3973238375?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjIsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

avito.ru/glebovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_15_sot_4604492954?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbfByaW9y...

Готовые объявления > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 60 м² на участке 15 сот.

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить закладку](#)




О доме

Количество комнат: 3
Площадь дома: 60 м²
Площадь участка: 15 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земли: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Материал стен: экспериментальные материалы
Ремонт: требует ремонта

Электроснабжение: есть
Отопление: печь
Водоснабжение: нет
Газ: нет
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Краснодарский край, Кузавский р-н, Глебское сельское поселение, с. Братское, Зеленая ул.



500 000 Р 8 333 Р за м²
История цены

В ипотеку от 8 975 Р/мес.
[Рассчитать ипотеку](#)

8 966 766-33-57

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца


Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Есть ли проект?](#)
[Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Людмила
Частное лицо
На Авито с октября 2024
[2 объявления пользователя](#)
[Подписаться на продавца](#)

avito.ru/glebovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_15_sot_4604492954?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiB2NhbFByaW9y...

поселение, с. Братское, Зелёная ул.



500 000 Р ~
8 333 Р за м²
История цены

В ипотеку от 8 975 Р в мес.
Посмотреть онлайн

8 966 766-33-57

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть интересовать? **Есть продать?**

Тут уместно?

Когда можно посмотреть?

Подписка

Частное лицо
На Авито с октября 2024

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 500 000 Р X
Первый взнос: 150 000 Р X
Срок ипотеки: 20 лет X

Одна заявка в несколько банков

Россельхозбанк

30.7%
8 975 Р

Получить ипотеку
Проверить, одобрит ли ипотеку

Переходите к выбору, вы соглашаетесь с условиями ипотеки и условий сервиса

№ 4604492954 - 31 января в 17:04 - 758 просмотров (+9 сегодня)

Пожалуйста

Сообщения

Рабочий стол RU 8:17 20.02.2025


https://www.avito.ru/glebovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_15_sot_4604492954?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiB2NhbFByaW9yXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJjUWdxS0tvNFkzUnBkY2I1E1jt9DQ-cFD8AAAA

avito.ru/krasnodarskiy_kray_krasnoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_35_m_na_uchastke_28_sot_4761938185?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzO...

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

Дом 35 м² на участке 28 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить записку



8 967 310-98-42

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть интересовать? **Есть продать?**

Тут уместно?

Когда можно посмотреть?

Юлия

Частное лицо
На Авито с ноября 2015

20 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 3
Площадь дома: 35 м²
Площадь участка: 28 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Год постройки: 1970
Материал стен: экспериментальные материалы

Санузел: на улице
Ремонт: требует ремонта
Электричество: есть
Водоснабжение: колодец
Канализация: нет
Инфраструктура: магазин
Расстояние до центра города: 7 км

Проверка в Росреестре

✓ 1 собственник
✓ Не найдены ограничения и обременения
⚠ Не совпало что-то в параметрах: площадь или адрес

Расположение

Сообщения

Рабочий стол RU 8:18 20.02.2025

avito.ru/krasnodarskiy_kray_krasnoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_35_m_na_uchastke_28_sot_4761938185?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzO...

Количество комнат: 3
Площадь дома: 35 м²
Площадь участка: 28 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Год постройки: 1970
Материал стен: экспериментальные материалы

Санузел на улице
Ремонт: требует ремонта
Электричество: есть
Водоснабжение: колодец
Канализация: нет
Инфраструктура: магазин
Расстояние до центра города: 7 км

250 000 Р
7 на 1 км
История цены

8 967 310-98-42

Написать сообщение
Отвечать: не оперативно

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть плановый? Кад.проект?

Тот уместен?

Когда можно посмотреть?


Юлия
Частное лицо
На карте с ноября 2015

20 обычных пользователей

Подписаться на продавца

Проверка в Росреестре
✓ 1 собственник
✓ Не найдены ограничения и обременения ⓘ
⚠ Не совпало что-то в параметрах: площадь или адрес

Расположение
Краснодарский край, Кузнецкий р-н, Красносельское сельское поселение, курорт Цукерова Балка, Центральная ул., 79 [Скрыть карту](#)



Описание
Дома: три комнаты, широкий большой участок, электричество, Сад. Частично огорожен. Документы нужно частично восстановить, под мат капитал не пойдет т.к. нужны документы для этого. Поэтому такая цена.

№ 4761938185 20 января в 22:24 - 12967 просмотров (+183 сегодня) [Пожаловаться](#)

Сообщения

Рабочий стол RU 8:38 20.02.2025

https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_krasnoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_35_m_na_uchastke_28_sot_4761938185?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnh2NhhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIJOu05HMDJuSkI4ajgwZ21CIjt9OXDBEj8AAAA

ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

ЗАЯВКА на оценку

Просим Вас оказать комплекс услуг по оценке рыночной стоимости жилого дома, общей площадью 41,2 кв. м, кадастровый номер: 23:17:0501007:72, и земельный участок, общей площадью 4000 кв. м, кадастровый номер: 23:17:0501007:24, расположенных по адресу: Краснодарский край, Кущевский р-н, Глебовский сельский округ, с.Братское, ул.Зеленая, д.21, без выезда и осмотра оценщика, согласно данной заявки. Оценщиком не требуется сбор дополнительной информации. Фотоматериалы прилагаются к заявке.

| № п/п | Наименование объекта | Описание | Обременения |
|-------|--|---|-------------|
| 1 | Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 41,2 кв. м, кадастровый номер 23:17:0501007:72, адрес (местонахождение) объекта: Краснодарский край, Кущевский р-н, Глебовский сельский округ, с.Братское, ул.Зеленая, д.21 | Год постройки – 1968 Материал стен – из прочих материалов Техническое состояние – неудовлетворительное Коммуникации - отсутствуют | Отсутствуют |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общей площадью 4000 кв. м., кадастровый номер 23:17:0501007:24, адрес (местонахождение) объекта: Краснодарский край, р-н Кущевский, с/о Глебовский, с. Братское, ул. Зеленая, 21 | На земельном участке расположен жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 41,2 кв. м. | Отсутствуют |

14.02.2025

Финансовый управляющий Лыско Марины Витальевны



Савин В.В.



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости


На основании запроса от 10.12.2024, поступившего на рассмотрение 10.12.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|--|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Раздел 1. Лист 1 | | | |
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 3 |
| 10.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299576271 | | | |
| Кадастровый номер: 23:17:0501007:72 | | | |
| Номер кадастрового квартала: 23:17:0501007 | | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: 19.02.2011 | | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 7215; Кадастровый номер 23:17:0501007:0:30 | | | |
| Местоположение: Краснодарский край, Кущевский р-н, Глебовский сельский округ, с.Братское, ул.Зеленая, д.21 | | | |
| Площадь: 41,2 | | | |
| Назначение: Жилое | | | |
| Наименование: Здание | | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0 | | | |
| Материал наружных стен: Из прочих материалов | | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1968 | | | |
| Год завершения строительства: 1968 | | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: 432327,66 | | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 23:17:0501007:24 | | | |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют | | | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют | | | |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют | | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: данные отсутствуют | | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: данные отсутствуют | | | |
| Виды разрешенного использования: жилое(жилой дом) | | | |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579bef80
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|-------------------------------|-------------------|

| | | | |
|--|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 3 |
| 10.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299576271 | | | |
| Кадастровый номер: 23:17:0501007:72 | | | |
| данные отсутствуют | | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | | | |
| Сведения о кадастровом инженере: | | | |
| Дата завершения кадастровых работ: 10.11.2004 | | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | | | |
| Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | | | |
| Сведения, необходимые для заполнения разделов: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют. | | | |
| Получатель выписки: Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893 | | | |

| | | | |
|-------------------------------|--|---|--|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | |
| | |  | |
| | | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| | | Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579bef80 | |
| | | Издан: Федеральная служба государственной | |
| | | регистрации, кадастра и картографии | |
| | | Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 | |
| | | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ | |

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

| | | | |
|--|--|--------------------------|--|
| | | Здание | |
| | | вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 3 |
| 10.12.2024г. № КУВН-001/2024-299576271 | | | |
| Кадастровый номер: | | 23:17:0501007:72 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Физическое лицо |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность 23-23-06/2007/2013-518 11.11.2013 00:00:00 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | не зарегистрировано |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | | не зарегистрировано |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права: | | данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | | данные отсутствуют |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | | данные отсутствуют |
| 11 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | | отсутствуют |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579befb80
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|-------------------------------|-------------------|




Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.12.2024, поступившего на рассмотрение 10.12.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|--|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 3 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 5 |
| 10.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299576278 | | | |
| Кадастровый номер: 23:17:0501007:24 | | | |
| Номер кадастрового квартала: 23:17:0501007 | | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: 08.09.2005 | | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют | | | |
| Местоположение: Краснодарский край, р-н Кущевский, с/о Глебовский, с. Братское, ул. Зеленая, 21 | | | |
| Площадь: 4000 | | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: 141520 | | | |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 23:17:0501007:72 | | | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют | | | |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют | | | |
| Категория земель: Земли населенных пунктов | | | |
| Виды разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства | | | |
| Сведения о кадастровом инженере: данные отсутствуют | | | |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: данные отсутствуют | | | |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: данные отсутствуют | | | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны: данные отсутствуют | | | |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579b6f80
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

| | | | |
|---|--|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 3 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 5 |
| 10.12.2024г. № КУВН-001/2024-299576278 | | | |
| Кадастровый номер: 23:17:0501007:24 | | | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории: | данные отсутствуют | | |
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка: | 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 о внешних правах на объект недвижимости, не зарегистрированных в | | |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579bef80
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|-------------------------------|-------------------|

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


| | | |
|--|--|--|
| Земельный участок | | |
| вид объекта недвижимости | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 2 |
| Всего листов выписки: 5 | | |
| 10.12.2024г. № КУВН-001/2024-299576278 | | |
| Кадастровый номер: 23:17:0501007:24 | | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 Физическое лицо |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 Собственность 23-23-06/2007/2013-519 11.11.2013 00:00:00 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют |
| 11 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579bef80
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|-------------------------------|-------------------|

| | | | |
|--|---|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 5 |
| 10.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299576278 | | | |
| Кадастровый номер: | | 23:17:0501007:24 | |
| 11 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют | | |

| | | | |
|-------------------------------|--|---|--|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | |
| | |  | |
| | | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| | | Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF80 | |
| | | Имя: Илья Владимирович | |
| | | Регистрация: КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ | |
| | | Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 | |
| | | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ | |

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

Дата

№ 1336-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Андросова Вероника Олеговна

Паспорт 20 07 №895924 выдан

(Ф.И.О. оценщика)

Отделом УФМС России по Воронежской области в Коминтерновском районе г. Воронежа

14.11.2007

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП 542646 21.04.2003

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 747 от « 20 декабря 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.

(Ф.И.О.)



Москва



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Андреевой
Веронике Александровне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 01 апреля 2006 г. по 20 апреля 2006 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Государственной академии
экономики и финансов (наименование образовательного учреждения)
по программе "Дисциплины дополнительного профессионального образования"
экономиста (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

в объеме 128 (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

| Наименование | Количество часов | Оценка |
|--|------------------|----------------|
| 1. <u>Основы экономики</u> | <u>12</u> | <u>отлично</u> |
| 2. <u>Законодательная основа экономики</u> | <u>8</u> | <u>отлично</u> |
| 3. <u>Математика и статистика</u> | <u>28</u> | <u>отлично</u> |

Прошел(а) стажировку в (на) _____ (наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему _____ (наименование темы)

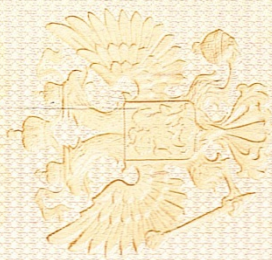


Ректор (директор) _____
Секретарь _____

Город Москва год 2006

Регистрационный номер 591

Министерство образования Российской Федерации



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 1948 от 20.04.09г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Андреевой
Веронике Олеговне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "30 марта 2009" г. по "20 апреля 2009" г.
повышил(а) свою квалификацию в (на) ТОО "П.П. Богдановской"
аккредитованной образовательной организации и профессионального сервиса
для предприятий и социально-бизнесовой сферы
образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
по программе "Психология. Личностно-деятельност."
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 128 часов (количество часов)

За время обучения сдавал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

| Наименование | Количество часов | Оценка |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| <u>Образовательные дисциплины</u> | <u>72</u> | <u>отлично</u> |
| <u>Английский язык</u> | | |
| <u>и экспертная оценка</u> | <u>36</u> | <u>отлично</u> |

Прошел(а) стажировку в (на) _____
(наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему _____
(наименование темы)

Ректор (директор)

Секретарь

Город Москва год 2009

МРО Гомель, 1996.

Приложение к диплому № 542646

Фамилия, имя, отчество
Андросова
Вероника Олеговна

имеет документ об образовании **Диплом о высшем образовании**
(высшем, среднем профессиональном)
Выдана Воронежским государственным университетом,
28 ноября 2001 г., рег. № 2477, АБВ № 0123672.

С **21** октября **2002** г. по **21** апреля **2003** г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе **"Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»**
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

прошел(а) стажировку в (на)
(наименование предприятия, организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему **«Оценка предприятия (бизнеса)» с оценкой Отлично.**
(наименование темы)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 542646

Настоящий диплом выдан
Андросовой
Веронике Олеговне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с **21** октября **2002** г. по **21** апреля **2003** г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова** (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования) по программе **«Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»** (наименование программы дополнительного профессионального образования).

Государственная аттестационная комиссия решением от **21** апреля **2003** г. удостоверяет право (соответствие квалификации) **Андросовой**
Вероники Олеговны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере **Экономическая оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»** (наименование сферы профессиональной деятельности).

Исполнитель государственной
аттестационной комиссии

Директор (подпись)

Москва

Город

Автономная Некоммерческая Образовательная Организация
«Региональный Банковский
Учебный Центр»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

362401877094

Документ о квалификации

Регистрационный номер
1333/7288

Город
Воронеж

Дата выдачи

19 июня 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Андросова Вероника Олеговна
с 08 июня 2015 г. по 19 июня 2015 г.

прошел(а) повышение квалификации в (на)

Автономной Некоммерческой Образовательной Организации
«Региональный Банковский
Учебный Центр»

за время обучения сдад(а) экзамены и зачеты по основным дисциплинам программы «Оценочная деятельность (104 часа)»

| Наименование | Объем | Оценка |
|------------------------------|-------|---------|
| Обязательные дисциплины | 72 | |
| Дисциплины по выбору | 32 | |
| Итоговый комплексный экзамен | | отлично |
| Всего | 104 | |



Руководитель

Н.А. Девлетукаев

И.А. Парина



СЕРТИФИКАТ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

УДОСТОВЕРЯЕТ, ЧТО

Андросова Вероника Олеговна

ПРИНЯЛА УЧАСТИЕ В ПРОГРАММЕ ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ
ПО ТЕМЕ:

**«ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ
ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ»**

18-19 ИЮНЯ 2012 г.

(12 ЧАСОВ)

СЕРТИФИКАТ № 12-0100

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР



Е.В. ПЕТРОВСКАЯ

Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. 115184, г. Москва, а/я 10
Тел/Факс (495) 661-80-90, 502-99-19 E-mail: armo@sroarmo.ru

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
1.1. Анарсова Вероника Олеговна
Паспортные данные: 20 07, 895924, Отделом УФМС России по Воронежской области в Коминтерновском районе г. Воронежа, 14.11.2007 г.
Адрес регистрации: г. Воронеж, ул. Победы, дом 25, кв. 243
E-mail: androsova.afina@yandex.ru
Тел.: +7 (473) 259-92-04
2. СТРАХОВЩИК:
2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Воронежской области
394036, г. Воронеж, ул. Кольцовская, д.9А
E-mail: natalya.tyuzhkova@ingos.ru
Тел.: +7 (473) 2509505 д.483
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):
3.1. С «02» февраля 2024 года по «01» февраля 2025 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:
4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 8 000 000 (Восемь миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:
5.1. 4 000 (Четыре тысячи) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 02.02.2024 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:
6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем Договоре Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключаемому договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с цессием согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:
9.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме
10. УВЕДОМЛЕНИЯ:
10.1. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.
10.2. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Анарсова Вероника Олеговна

От Страхователя:
Анарсова В.О.

Анарсова В.О.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Ефимовская Ю.Б.
Начальник ОСНПО филиала в Воронежской области
Доверенность №1187335-52433 от 23.01.2024 года



ПОЛИС
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-524-179840/23 ОТ «29» ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

г. Воронеж

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-524-179840/23 от «29» декабря 2023 года (далее – Договор страхования). Настоящий Полис не имеет самостоятельной юридической силы:

| | |
|---|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ (ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО): | ООО «Афина Паллада» Россия, г. Воронеж, Бульвар Победы, д.25, оф. 243 ИНН 3662100820 |
| СТРАХОВЩИК: | Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованного лица, связанные с риском его гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Застрахованным лицом 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. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованного лица, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Застрахованных лиц на их защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Застрахованное лицо понесло в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | Страховым случаем является возникновение обязанности Застрахованного лица возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Застрахованным лицом и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. |
| ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | С «01» января 2024 года по «30» июня 2025 года обе даты включительно (547 дней), при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования. |
| (СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: | Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей. |
| УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | В соответствии с Договором № 433-524-179840/23 от «29» декабря 2023 года |

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: /Ефимовская Ю.Б./
Начальник ОСИиО филиала в Воронежской области
На основании Доверенности №9861823-524/22 от 29.12.2022 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036751-1

« 15 » мая 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Андросовой Веронике Олеговне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » мая 2024 г. № 347

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » мая 2027 г.

ЛО-ОПЦ.43М, Москва 2021 г., -Б- 15 № 572

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036770-2

« 15 » мая 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

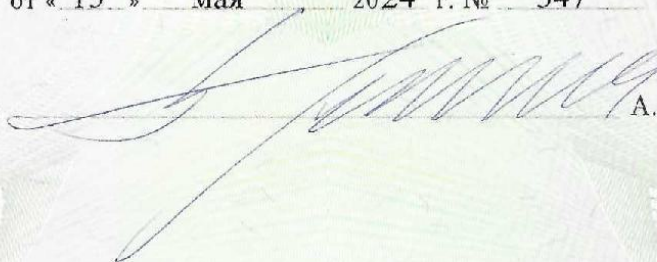
«Оценка движимого имущества»

выдан Андросовой Веронике Олеговне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » мая 2024 г. № 347

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » мая 2027 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г. - 6х73 см 672

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036771-3

« 15 » мая 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Андросовой Веронике Олеговне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » мая 2024 г. № 347

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » мая 2027 г.

АО «ОПЦИОН» Москва, 2001 г. «Б» ТЗ № 672