



ООО «Мобильный оценщик»

109147, Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10,
помещение 30/4

ОГРН: 1077847398419 от 15.05.2007 г.

ИНН/КПП: 7842358640 / 770901001

Тел: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80

Эл. почта: info@ocenka.mobi

Веб-сайт: <https://ocenka.mobi>

Отчет №1-250411-1783725

об оценке рыночной и ликвидационной стоимости жилого дома, площадью 56 кв. м, с кадастровым номером 09:09:0150103:324, и земельного участка общей площадью 847 +/- 10 кв. м с кадастровым номером 09:09:0150102:32, расположенного по адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д 22

Основание для проведения оценки:	Договор № 50004969138 от 12.09.2024 и Задание на оценку №1-250411-1783725 от 11.04.2025
Дата оценки:	17.04.2025
Срок (период) проведения работ по оценке:	с 11.04.2025 по 17.04.2025
Дата составления Отчета об оценке:	17.04.2025
Цель проведения оценки:	Результаты оценки предполагается использовать как независимое профессиональное суждение о стоимости объекта оценки при взыскании задолженности в судебном порядке и дальнейшей реализации объекта оценки. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Заказчик Отчета:	ПАО «СБЕРБАНК»

Москва 2025 г.

Структура Отчета

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	3
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3.	УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	6
1.4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
1.4.1.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	7
1.4.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	7
1.4.3.	ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
1.5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.6.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА ...	10
1.7.	ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ.....	11
1.8.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	11
1.9.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	13
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
2.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.2.1.	ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	15
2.2.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2.2.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
2.2.4.	АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	18
2.2.5.	ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ	19
2.3.	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	19
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
3.1.	АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3.1.1.	АНАЛИЗ ОБЩЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ- ФЕВРАЛЬ 2025 Г.	20
3.1.2.	ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	21
3.1.3.	КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ 2025 ГОДА В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	26
3.1.4.	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ КАРАЧАЕВО-ЧЕРКЕССКОЙ РЕСПУБЛИКИ В ЯНВАРЕ-ФЕВРАЛЕ 2025 ГОДА.	28
3.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	30
3.3.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	31
3.3.1.	ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАРАЧАЕВО-ЧЕРКЕССКОЙ РЕСПУБЛИКИ	31
3.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КАРАЧАЕВО-ЧЕРКЕССКОЙ РЕСПУБЛИКЕ, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	32
3.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	34
3.6.	ИНВЕСТИЦИИ РОССИИ В 2024 ГОДА	34
3.7.	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
3.8.	АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
3.9.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	49
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	50
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	52
5.1.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
5.2.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	53
5.2.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА	53
5.2.2.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	54
5.2.3.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	64
5.3.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	76
5.4.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	76
5.4.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА	77
6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	78
7.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	80
8.	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	81
9.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	83
10.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	84
11.	СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ.....	85
11.1.	ФОТОМАТЕРИАЛЫ	86
11.2.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	88
11.3.	КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	109
11.4.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИК	119

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	1-250411-1783725
Основание для проведения оценки	Договор № 50004969138 от 12.09.2024 между Заказчиком – ПАО Сбербанк и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик» и Задание на оценку № 1-250411-1783725 от 11.04.2025
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок, площадью 847 +/- 10 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д. 22, с кадастровым номером: 09:09:0150102:32, без учета ограничения (обременения): «Ипотека в силу закона». Жилой дом, назначение: жилое, площадью 56 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д. 22, с кадастровым номером: 09:09:0150103:324, без учета ограничения (обременения): «Ипотека в силу закона». Правообладателем объекта оценки является Узденов Алибек Умарович
Стоимость	Рыночная и ликвидационная
Цель оценки	Результаты оценки предполагается использовать как независимое профессиональное суждение о стоимости объекта оценки при взыскании задолженности в судебном порядке и дальнейшей реализации объекта оценки. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Предпосылки стоимости	<i>Предпосылки рыночной стоимости:</i> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки – 17.04.2025. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 17.04.2025. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 1 месяц.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводится в соответствии с Заданием на оценку. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком.
Дата составления Отчета	17.04.2025
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	• ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг; • мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на стоимость объекта оценки • В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»»).

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	1 105 000 (Один миллион сто пять тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость, руб.	862 000 (Восемьсот шестьдесят две тысячи) рублей
в том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 847 +/- 10 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д. 22, с кадастровым номером: 09:09:0150102:32	826 000 (Восемьсот двадцать шесть тысяч) рублей
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 56 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д. 22, с кадастровым номером: 09:09:0150103:324	279 000 (Двести семьдесят девять тысяч) рублей

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

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

Таблица 2. Задание на оценку

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок, площадью 847 +/- 10 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д. 22, с кадастровым номером: 09:09:0150102:32, без учета ограничения (обременения): «Ипотека в силу закона». Жилой дом, назначение: жилое, площадью 56 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д. 22, с кадастровым номером: 09:09:0150103:324, без учета ограничения (обременения): «Ипотека в силу закона». Правообладателем объекта оценки является Узденов Алибек Умарович
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.06.2024г. № КУВИ-001/2024-150657927; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.06.2024г. № КУВИ-001/2024-150657721; Технический паспорт на жилой дом по состоянию на 15.08.2022г.; Акт осмотра недвижимого имущества от 20.03.2025г.
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность Ипотека в силу закона Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Результаты оценки предполагается использовать как независимое профессиональное суждение о стоимости объекта оценки при взыскании задолженности в судебном порядке и дальнейшей реализации объекта оценки. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимость
Предпосылки стоимости	Предпосылки рыночной стоимости: - Предполагается сделка с объектом оценки. - Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). - Дата оценки – 17.04.2025 г. - Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. - Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

Показатель	Описание или характеристика показателя
	<i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки – 17.04.2025 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 1 месяц.
Дата оценки	17.04.2025 г.
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	1. Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются. 2. Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости. 3. При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг. 4. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки. 5. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. 6. Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком. 7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения. 8. Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	1. Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком. 2. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки. 3. Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07. 2014 г. №225-ФЗ). 4. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. 5. Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно. 6. Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных	Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать и распространять Отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором оказания оценочных услуг.

Показатель	Описание или характеристика показателя
нормативными правовыми актами Российской Федерации	
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Возможными/допустимыми пользователями результатами оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) являются лица, на права и интересы которых, влияет такой результат оценки и/или отчет об оценке при реализации/достижении установленной цели оценки.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам округления в рублях, результат рыночной стоимости указывать без указания границ интервала. Рыночная стоимость должна быть указана за объект недвижимости целиком.
Специфические требования к Отчету об оценке	Отсутствуют.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

1.3. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

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

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г., с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: СРО «СФСО».

Методические рекомендации по оценке, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, относящиеся к конкретной цели оценки и/или к объекту оценки, не разработаны. Таким образом, определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось с учетом требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

1. Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.
2. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации;
6. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;
7. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
9. Ликвидационная стоимость объекта оценки определяется исходя из срока экспозиции не более трех месяцев.
10. Прочие допущения будут указаны по тексту Отчета об оценке.

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

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

1.4.3. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. В процессе оценки Оценщик исходит из допущений, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчете об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки.
3. Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, а также на результатах осмотра объекта оценки.

4. Осмотр объекта оценки не производился в соответствии с заданием на оценку. Фотоматериалы предоставлены заказчиком. В связи с этим, Оценщик делает допущение, что физическое состояние дома «удовлетворительное (нижняя граница), так как дом требует проведения капитального ремонта, качество отделки «простая внутренняя отделка».

5. Согласно предоставленным фотоматериалам в доме установлена душевая кабина. Оценщик не располагает информацией о наличии в доме канализации, а следовательно, в рамках настоящего отчета в не учитывается.

6. Согласно Техническому паспорту на жилой дом по состоянию на 15.08.2022г в доме имеются следующие коммуникации: электроснабжение, водопровод, отопление автономное. Хозяйственные постройки на участке имеются.

7. Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.06.2024г. № КУВИ-001/2024-150657721 материал стен жилого дома «деревянные», согласно Техническому паспорту на жилой дом по состоянию на 15.08.2022г материал стен дома «кирпичные». Оценщиком было принято решение использовать информацию, зарегистрированную в Росреестре.

8. Согласно Приказу «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» : разрешенное использование для ИЖС подразумевает: Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек. Для ведения личного подсобного хозяйства: Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных. Таким образом, в связи с вышесказанным, корректировка не применялась.

9. Оценщиком был проанализирован рынок недвижимости в Карачаевском районе. В ходе анализа было выяснено, что сегмент продаж жилых домов рассматриваемом районе развит мало. В связи с этим, Оценщиком было принято решение сузить выборку объектов-аналогов, используемых в расчетах, до трех, с целью повышения объективности полученных результатов оценки.

10. В случае выяснения иных обстоятельств и характеристик объекта оценки, Отчет об оценке должен быть отозван, а результат расчета стоимости подлежит пересмотру.

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

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

13. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца/собственника. В ходе интервьюирования уточнялись физические характеристики аналогов, стоимость и актуальность предложений. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки, оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

В таблице ниже представлены реквизиты заказчика оценки.

Таблица 3. Реквизиты Заказчика

Организационно-правовая форма и полное наименование	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	Публичное акционерное общество
Юридический адрес	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Местонахождение (фактический адрес)	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
ИНН/КПП	7707083893/ 773601001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	ОГРН: 1027700132195, дата присвоения ОГРН 16.08.2002
Дата регистрации	16.08.2002

Генеральный директор	Греф Герман Оскарович
----------------------	-----------------------

Таблица 4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»
Сокращенное наименование	ООО «Мобильный оценщик»
Юридический адрес (место нахождения)	109147, Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, помещение 30/4
Почтовый адрес	info@ocenka.mobi
ИНН	7842358640
КПП	772801001
ОГРН	1077847398419
Дата присвоения ОГРН	15.05.2007
Банковские реквизиты	АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) Расчетный счет 40702810824000004790 БИК 044525976 К/с 30101810500000000976
Генеральный директор	Шарапова Марина Александровна
Телефон, факс	8-495-107-91-80 8-800-707-91-80
E-mail	info@ocenka.mobi
Сайт	ocenka.mobi
Страховой полис	Страховой полис № 2400SB40R8158 от 04.09.2023 г., выдан CAO «ВСК», на страховую сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей срок действия с 24.09.2024 г. по 23.09.2025 г.
Сведения о соответствии Исполнителя требованиям ст. 15.1 ФЗ-135 от 29.07.1998 г. (в посл. ред.)	Соответствует

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

Таблица 5. Сведения об Оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Ф.И.О.	Прокопенко Екатерина Андреевна
Документы о профессиональном образовании	Диплом о профессиональной переподготовке №202000288 по программе «Оценка стоимости бизнеса», выдан ООО «КонтурПроф» 31.03.2022 г.
Квалификация	- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 033704-1 от 03.06.2022 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»
Членство в СРО	Член СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (№ в реестре 992, дата вступления 10.06.2022 г.). Почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 176. Место нахождения: г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10. Тел.: +7 495 107-93-70. E-mail: info@fsosro.ru. Сайт: www.fsosro.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № 2400SB40R4796, выдан CAO «ВСК» 24.05.2024 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 08.06.2024 по 07.06.2025
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2018 года
Место нахождения	109147, г. Москва, Марксистская ул., д. 34, корп. 10, пом. I, эт. А1, комн. 10
Почтовый адрес	109147, г. Москва, Марксистская ул., д. 34, корп. 10, пом. I, эт. А1, комн. 10
Номер контактного телефона	8-495-107-91-80
Адрес электронной почты	help@ocenka.mobi

1.6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

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

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

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

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

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

1.7. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ

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

1.8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (п.13 ФСО II)

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

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

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

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

Сокращённый срок экспозиции объекта оценки – период времени, уменьшенный по сравнению с типичным рыночным сроком экспозиции в связи с вынужденным со стороны продавца характером продажи, который не позволяет ознакомиться с объектом и условиями его продажи числу потенциальных покупателей, достаточному для его реализации по рыночной стоимости.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. (Статья 3, Глава I ФЗ№135 «Об оценочной деятельности Российской Федерации»)

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

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

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

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

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

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

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

Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

1.9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «Мобильный оценщик». Руководствуясь кодексом профессиональной этики, все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- У нас не было личной заинтересованности, и какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем Отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов.
- С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

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

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

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик предоставил копии документов и информацию, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Указанные документы приведены в разделе 12 настоящего Отчета. Оценщик проанализировал представленные документы/материалы и пришел к выводу, что состав и объем представленных Заказчиком документов является достаточным и соответствует целям оценки и специфике объекта оценки.

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

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

Копии документов, предоставленные для оценки имущества:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.06.2024г. № КУВИ-001/2024-150657927;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.06.2024г. № КУВИ-001/2024-150657721;
3. Технический паспорт на жилой дом по состоянию на 15.08.2022г.;
4. Акт осмотра недвижимого имущества от 20.03.2025г.

Перечень источников внешней информации

1. Официальный сайт в сети Интернет Банка России (<http://www.cbr.ru>).
2. Сайты агентств недвижимости, указанные в тексте настоящего Отчета.
3. Мониторинг социально-экономического развития РФ (МЭР РФ).
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

Дополнительная информация, используемая в Отчете, получена из ряда других источников и архива оценщиков. Ссылки на источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Перечень нормативных актов

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

Методические рекомендации по оценке, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, относящиеся к конкретной цели оценки и/или к объекту оценки, не разработаны. Таким образом, определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось с учетом требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной

деятельности.

2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д 22.

Местоположение объекта недвижимости¹

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

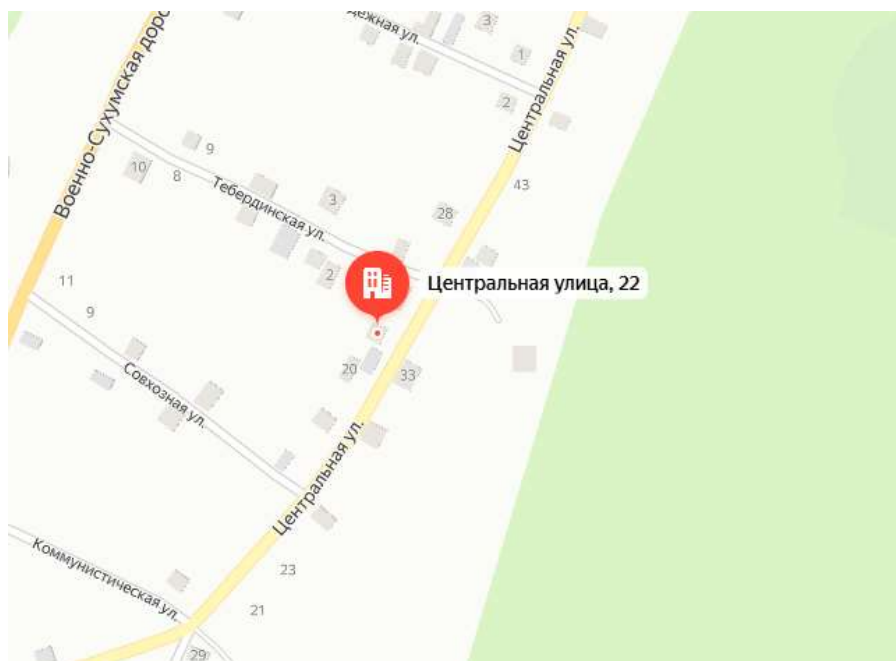


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

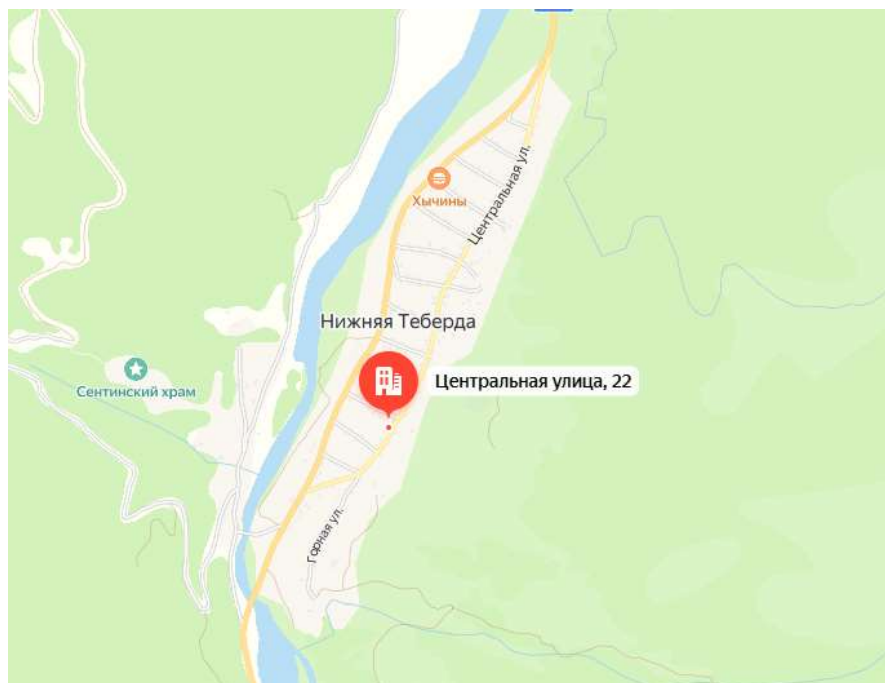


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

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

Описание Карачаево-Черкесской Республики²

Карачаево-Черкесская Республика — субъект Российской Федерации, республика в её составе. Входит в состав Северо-Кавказского федерального округа, является частью Северо-Кавказского экономического района.

Столица — город Черкесск.

Образована 12 января 1922 года как Карачаево-Черкесская автономная область, в 1992 году преобразована в республику.

Государственные языки: абазинский, карачаевский, ногайский, русский и черкесский. Русский язык, согласно Конституции республики, является также языком межнационального общения и официального делопроизводства.

Карачаево-Черкесия является многонациональной республикой: на её территории проживают представители более 80 национальностей. Численность населения республики по данным Росстата составляет 468 322 чел. (2024). Плотность населения — 32,80 чел./км² (2024). Городское население — 41,41% (2022).



Рисунок 3. Расположение Карачаево-Черкесской Республики на карте

Экономика

Карачаево-Черкесия — промышленная и аграрная республика. Территорию можно разделить на 2 области. На севере более развито химическое производство, машиностроение и лёгкая промышленность. На юге более характерны добывающая и деревообрабатывающая промышленность и животноводство.

Большое значение для региона имеет также туризм, альпинизм (юг республики) и курортная деятельность (курорты Домбай, Архыз, Теберда и другие).

Сельское хозяйство

Карачаево-Черкесская Республика является аграрным регионом, сельское хозяйство занимает в ВРП более 40 %. На территории 14,3 тыс. квадратных километров, на 1 января 2021 года проживает 465 357 человек, из них больше половины населения в сельской местности — 265 712 человек. Для 80 % сельского населения республики сельское хозяйство является единственным источником дохода. По количеству личных подсобных хозяйств регион занимает четвёртое место в Российской Федерации.

Сельхозугодья занимают ≈ 46,5 % территории, в их структуре — пашня ≈ 24,3 %, многолетние насаждения ≈ 0,7 %, сенокосы ≈ 21,2 %, пастбища ≈ 53,2 % (2020 г.).

Выращивают зерновые (пшеницу, кукурузу), технические (сахарную свёклу, подсолнечник), кормовые культуры, картофель и овощи-бахчевые. Развито садоводство (яблоня, груша, алыча, персик), мясо-молочное скотоводство, овцеводство (разведение полутонкорунных и грубошёрстных пород), птицеводство и коневодство.

Объём производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей в 2020 году составил 31,4 млрд рублей. Индексы производства в 2020 году: продукция сельского хозяйства 92,4 %, продукция растениеводства 83,6 %, продукция животноводства 100,4 %. Удельный вес продукции животноводства — 58 % (в фактических ценах, в процентах от продукции сельского хозяйства), по

² Источники информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Карачаево-Черкесия>

сельскохозяйственным организациям 35 %.

Описание аул Нижняя Теберда³

Нижняя Теберда — аул в Карачаевском районе Карачаево-Черкесии (Россия).

Образует муниципальное образование Нижне-Тебердинское сельское поселение как единственный населённый пункт в его составе

Население – 1 198 чел. (2024).

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

Объект оценки представляет собой:

- Земельный участок, площадью 847 +/- 10 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д. 22, с кадастровым номером: 09:09:0150102:32;
- Жилой дом, назначение: жилое, площадью 56 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д. 22, с кадастровым номером: 09:09:0150103:324;

Далее приведена информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки источником для которых являются свидетельства о государственной регистрации права, правоудостоверяющие документы, а также данные Росреестра.

Таблица 6. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 09:09:0150102:32

Наименование	Значение
Местоположение	Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д. 22
Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв. м	847 +/- 10
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	Собственность
Субъект права	Узденов Алибек Умарович
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Кадастровый номер	09:09:0150102:32
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Коммуникации	Электроснабжение, водопровод ⁵
Наличие улучшений	Жилой дом
Наличие лесных деревьев на участке	Отсутствуют
Конфигурация, форма, рельеф	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне
Особые отметки	Сведения о вещных правах на объект недвижимости, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид права: бессрочное пользование; Правообладатель: Физическое лицо; реквизиты документа-основания: опись выявленных участков № б/н. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.

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

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

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

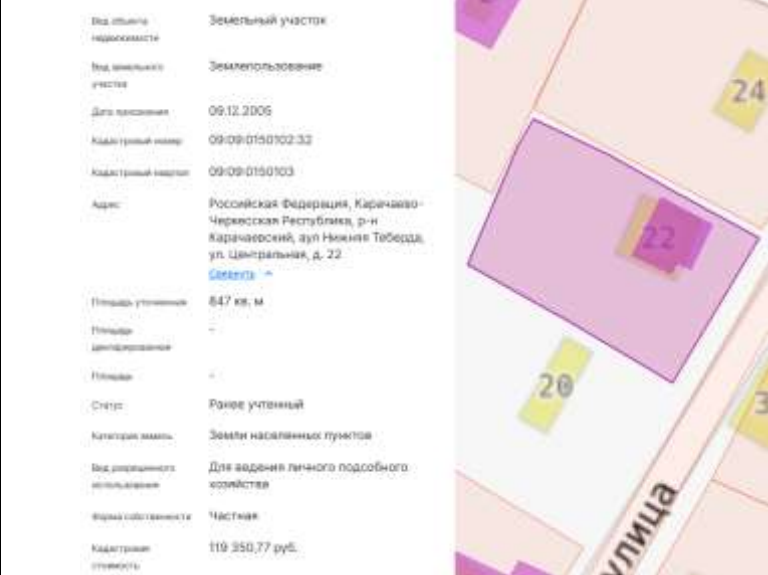
Наименование	Значение
Картографическое отображение	 Вид объекта недвижимости: Земельный участок Вид земельного участка: Земельное пользование Дата присвоения: 09.12.2006 Кадастровый номер: 09:09:0150103:32 Кадастровый индекс: 09:09:0150103 Адрес: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д. 22 Площадь участка: 847 кв. м Площадь застроенной территории: - Площадь: - Счетчик: Рядом учтенный Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства Форма собственности: Частная Кадастровая стоимость: 119 350,77 руб.

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики жилого дома с кадастровым (условным) номером 09:09:0150103:324

Наименование	Значение
Адрес	Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д. 22
Назначение	Жилое
Наименование	Жилой дом
Количество этажей	1, в том числе подземных 0
Общая площадь, кв. м	56
Кадастровый (или условный) номер	09:09:0150103:324
Права, учитываемые при оценке	Собственность
Субъект права	Узденов Алибек Умарович
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Физическое состояние здания	Удовлетворительное (нормальное)
Год завершения строительства	1957
Материал стен	Деревянные
Наличие улучшений	Хоз. Постройки на участке ⁶
Удаленность от водных объектов	На незначительном удалении
Качество отделки	Простая внутренняя отделка ⁶
Инженерные системы	Электроснабжение, водопровод, отопление автономное ⁶

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

Не выявлены.

2.2.4. АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Оценка проводится в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в том числе договорами найма, залога. За исключением зарегистрированных обременений в предоставленной документации, описанных ниже.

В соответствии с представленными документами на земельный участок и жилой дом зарегистрированы обременения (ограничения) права: Ипотека.

2.2.5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

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

Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

2.3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете оценивается Право собственности на:

Земельный участок, площадью 847 +/- 10 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д. 22, с кадастровым номером: 09:09:0150102:32;

Жилой дом, назначение: жилое, площадью 56 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д. 22, с кадастровым номером: 09:09:0150103:324;

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ «Содержание права собственности», собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

Право собственности на земельный участок и жилой дом подтверждено Выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Правообладателем объекта оценки является Узденов Алибек Умарович.

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

3.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, в ставке доходности, в емкости рынка и объеме продаж.

3.1.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-ФЕВРАЛЬ 2025 Г.⁶

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

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

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

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

⁶ Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2025.pdf>

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

3.1.2. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ⁷

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

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития заявило о замедлении роста ВВП страны в годовом выражении в январе 2025 года до 3,0% после увеличения на 4,5% в декабре прошлого года.

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

По данным Росстата, в январе 2025 года рост промышленного производства замедлился до 2,2% к соответствующему периоду предыдущего года после скачка на 8,2% в декабре 2024 года.

Динамика промпроизводства, % год к году



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в январе «Добыча полезных ископаемых» перешла к снижению на 2,1% после роста на 1,3% в декабре прошлого года. В сегменте «Обрабатывающие производства» после двукратного ускорения роста в декабре 2024 года, с 7,1% до 14%, в январе 2025 года темп роста вернулся к 7%. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь снижение выпуска на 2,8% в декабре ускорилось до 6,4%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, рост выпуска на 0,8% месяцем ранее ускорился до 3,2% в январе.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Сентябрь'24	-2,1	+6,1	+1,7	-3,5
Октябрь'24	-2,4	+10,5	+1,3	-1,9
Ноябрь'24	-1,7	+7,1	+1,4	-2,4
Декабрь'24	+1,3	+14,0	-2,8	+0,8
2024 год	-0,9	+8,5	+2,3	-0,1
Январь'25	-2,1	+7,0	-6,4	+3,2

Таким образом, замедление темпов роста совокупного индекса промышленного производства в январе по сравнению с декабрем 2024 года было обусловлено ухудшением динамики во всех сегментах за исключением «Водоснабжения». Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

⁷ Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-fevral-2025>

Вид продукции	Январь 2025	Январь 2025 / Январь 2024	Январь 2025 / Декабрь 2024
Добыча угля, млн тонн	37,5	+6,2%	-8,0%
Природный газ, млрд м3	53,5	-3,9%	-3,6%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	3,0	-2,9%	-6,5%
Мясо скота, тыс. тонн	292	+1,0%	-8,8%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	429	+2,2%	+0,4%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	349	-1,1%	+10,0%
Трикотажные и вязанные изделия, млн штук	15,9	-5,3%	-24,9%
Спецодежда прочая, млрд руб.	5,6	+60,5%	-42,3%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	369	-3,4%	-14,9%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	1,5	-11,8%	-27,3%
Цемент, млн тонн	2,7	+4,4%	-26,8%
Бетон товарный, млн м3	3,0	+9,9%	-29,1%
Прокат готовый, млн тонн	4,9	-0,1%	-2,7%
Трубы стальные, млн тонн	0,9	-4,6%	-7,1%
Автомобили легковые, тыс. штук	54,4	+20,2%	-31,6%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	8,9	-30,8%	-48,2%

В добывающем секторе в январе отметим увеличение объемов добычи угля (+6,2%) при одновременном сокращении добычи природного газа (-3,9%) и производства СПГ (-2,9%). Отметим, что добыча угля, природного газа, а также производство СПГ в январе были ниже уровня декабря 2024 года. В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась разнонаправленной: так, производство мяса скота в январе увеличилось на 1%, выпуск мяса домашней птицы вырос на 2,2%, в то время как производство рыбной продукции снизилось на 1,1%. В легкой промышленности отметим сокращение производства трикотажных изделий на 5,3% и продолжение значительного роста пошива спецодежды (по сравнению с январем 2024 года выпуск вырос на 60,5%, однако к декабрю – упал на 42,3%). Динамика выпуска стройматериалов также была разнонаправленной, причем объемы производства менялись в широком диапазоне от -12% до +10%. Увеличились объемы выпуска цемента (+4,4%) и бетона (+9,9%), а производство кирпичей и строительных блоков снизилось (на 3,4% и 11,8% соответственно). Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что производство готового проката практически не изменилось (-0,1%), а выпуск стальных труб сократился на 4,6%. Интересна ситуация в автомобилестроении, где производство легковых автомобилей выросло на 20,2%, в то время как выпуск грузовых авто продемонстрировал существенный спад на 30,8%.

Росстат отчитался о статистике сальдированного финансового результата деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 2024 года только в начале марта. Этот показатель составил 30,43 трлн руб., в то время как за 2023 год сопоставимый круг предприятий заработал 32,69 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий в 2024 году сократилась на 6,9% (по итогам 11 месяцев снижение составляло 15,4%).

Показатель	2024 г.	Справочно: 2023 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+30 427,9	+32 685,0
Доля убыточных предприятий	25,5%	24,7%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,8 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 25,5%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в 2024 г., млрд руб.	2024 г. / 2023 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+741,7	+2,9%
Добыча полезных ископаемых	+6 679,2	+9,2%
Обрабатывающие производства	+9 738,3	+0,6%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+1 055,5	-35,4%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+1 002,5	-36,5%
Водоснабжение	+107,5	+1,6%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2 844,9	-39,0%
Строительство	+865,0	+23,1%
Транспортировка и хранение	+1 896,7	-9,8%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+42,5	+33,6%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-33,9	-
Информация и связь	+1 172,9	+22,6%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+72,6	+78,5%

По итогам 2024 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -33,9 млрд руб. Что касается динамики финреза по отраслям, то по итогам года картина оказалась разнонаправленной. Причем в сравнении с ситуацией за 11 месяцев, ряд отраслей улучшили свое положение с финрезом, ряд отраслей – ухудшили. В частности, обращает на себя внимание вид деятельности Добыча полезных ископаемых, где за январь-ноябрь финрез снизился на 11,2% к соответствующему периоду 2023 года, а по итогам 2024 года результат выбрался в небольшой плюс (+0,6%). Среди отраслей, показавших двузначный рост финреза по итогам прошедшего года - Гостиницы и предприятия общепита (+78,5%), Пассажирские перевозки на ж/д транспорте (+33,6%), Строительство (+23,1%), а также Информация и связь (+22,6%). Кроме того, Добыча полезных ископаемых продемонстрировала умеренный рост на 9,2%. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в виде деятельности Оптовая, розничная торговля и ремонт (-39,0%). Помимо этого, значительное падение отмечается в Обеспечении электроэнергией, газом и паром (-35,4%) и ее составляющей,

Производстве, передаче и распределении электроэнергии (-36,5%). По-прежнему давление на результаты секторов могут оказывать высокие ставки по обслуживанию долга.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в январе 2025 года составила 286 млрд руб., что в 1,5 раза выше результата декабря 2024 года в 187 млрд руб. По пояснениям ЦБ, этому способствовало в основном существенное сокращение операционных расходов после традиционно высоких затрат на персонал и маркетинг в конце года. При этом прибыль оказалась на 19% ниже, чем

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций декабря указывает, что корпоративное кредитование в

этом месяце снизилось еще на 1 трлн руб. (-1,2%) после сокращения на 100 млрд руб. месяцем ранее (-0,2%). Такая динамика связана с большими расходами бюджета в декабре-январе. Получив бюджетные средства, компании активно гасили свои долги перед банками. По комментариям регулятора, без влияния бюджетных расходов корпоративный портфель бы существенно не сократился. Вместе с этим, ввиду сезонности и разовых факторов, пока трудно говорить об устойчивом снижении темпов роста корпоративных кредитов. По состоянию на 1 февраля 2025 года объем корпоративного портфеля составил 86,4 трлн руб.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в январе их объем сократился на 0,2%. Объем выдач ипотеки по сравнению с декабрем снизился более чем в 2 раза (до 127 млрд руб. после 291 млрд руб.), что характерно для января из-за длинных праздников. При этом сократились выдачи как рыночной ипотеки (с 57 млрд руб. до 21 млрд руб.), так и льготной (с 234 млрд руб. до 106 млрд руб.). По состоянию на 1 февраля 2025 года объем ипотечного портфеля составил 20,0 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в феврале его сокращение оказалось не таким значительным (-0,3%) по сравнению с декабрем (-1,9%). Отмечается, что обычно в январе спрос на кредиты в целом выше, чем в декабре, поскольку после трат в период новогодних праздников многие люди используют заемные средства. По состоянию на 1 февраля объем портфеля потребительских кредитов составил 14,1 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в феврале 2025 года, отметим, что недельные темпы роста находились в диапазоне 0,15%-0,23%. За весь месяц рост цен составил 0,81% (в феврале прошлого года инфляция составила 0,68%) после 1,23% в январе. С начала 2025 года цены увеличились на 2,05%. В годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция составила 10,06%, ускорившись по сравнению с годовой инфляцией в 9,92% на начало февраля.

Динамика инфляции по месяцам в 2023-2025 гг.

Месяц	2024	2023
Ноябрь	1,43%	1,11%
Декабрь	1,32%	0,73%
	2025	2024
Январь	1,23%	0,86%
Февраль	0,81%	0,68%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В феврале 2025 года среднее значение курса доллара укрепилось до 92,7 руб. после 100,4 руб. месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара снизился до 87,7 руб. после 98,0 руб. на конец января. По пояснениям Банка России, укрепление рубля происходило на фоне ожиданий рынка по снижению геополитической напряженности, а также вероятного снижения объема импорта. Кроме того, положительная динамика рубля подкреплялась увеличением объемов чистых продаж валюты со стороны экспортеров (на 25% по сравнению с январем).

Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Октябрь'24	92,7	97,1	96,2
Ноябрь'24	97,1	107,7	100,7
Декабрь'24	107,7	101,7	102,3
Январь'25	101,7	98,0	100,4
Февраль'25	98,0	87,7	92,7

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

Показатель	Справочно:		
	Январь 2025 г.	Январь 2024 г.	Изменение
Счет текущих операций	-0,7	2,9	-
Торговый баланс	4,5	7,2	-37,5%
Баланс услуг	-3,0	-3,1	-3,2%
Баланс первичных и вторичных доходов	-2,1	-1,2	+75,0%
	1.02.25	1.02.24	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	620,764	585,448	+6,0%

По данным ЦБ, сальдо счета текущих операций платежного баланса в январе 2025 года находилось в состоянии дефицита в размере \$0,7 млрд, в то время как годом ранее профицит счета текущих операций составил \$2,9 млрд. При этом в декабре 2024 года, по уточненной оценке, дефицит сальдо счета текущих операций составлял \$1,6 млрд. Профицит торгового баланса составил \$4,5 млрд, снизившись на 37,5% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее. Что касается дефицита баланса услуг, то он составил \$3,0 млрд, снизившись на 3,2% по сравнению со значением в январе 2024 года (-\$3,1 млрд). Переходя к балансу первичных и вторичных доходов, отметим, что его отрицательное сальдо выросло на 75% до \$2,1 млрд.

Стоит также отметить, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало февраля на годовом окне вырос на 6,0% до \$620,8.

Выводы:

- ВВП в январе 2025 года вырос на 3% к аналогичному периоду 2024 года после увеличения на 4,5% в декабре 2024 года;
- Рост промпроизводства в январе 2025 года в годовом выражении замедлился до 2,2% после роста на 8,2% месяцем ранее;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам 2024 года составил 30,43 трлн руб., снизившись на 6,9% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в январе 2025 года составила 286 млрд руб. после 187 млрд руб. за декабрь 2024 года, однако в январе 2024 года прибыль сектора была выше (352 млрд руб.);
- На потребительском рынке в феврале цены выросли на 0,81% после увеличения на 1,23% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция ускорилась до 10,06% после 9,92% месяцем ранее. За 2 месяца 2025 года цены выросли на 2,05%;
- Среднее значение курса доллара США в феврале снизилось до 92,7 руб. после 100,4 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара упал до 87,7 руб., что, по оценкам Банка России, было связано преимущественно с ожиданиями снижения геополитической напряженности, а также роста объема продаж валютной выручки экспортерами;
- Отрицательное сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января 2025 года составило \$0,7 млрд по сравнению с профицитом в \$2,9 млрд в аналогичном периоде предыдущего года;
- Профицит баланса внешней торговли товарами в январе 2025 года составил \$4,5 млрд, снизившись на 37,5% по сравнению с январем 2024 года (\$7,2 млрд);
- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 февраля 2025 года на годовом окне вырос на 6,0% до \$620,8 млрд.

Таблица 9. Долгосрочный прогноз ИПЦ 2030 гг.

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

3.1.3. Ключевые события 2025 года в области недвижимости⁸

В 2025 году вступают в силу несколько важных нормативных актов, которые изменят жизнь россиян. Они касаются ипотеки, оформления земли, освоения участков, налога на холостяков, а также новой схемы строительства домов и оплаты коммунальных услуг.

Вместе с юристами рассказываем о ключевых нововведениях 2025 года.

Ипотечный стандарт

С 1 января 2025 года российские банки должны будут выдавать ипотеку, соблюдая специальный стандарт. Новые правила разработаны Банком России и распространяются на жилищные кредиты, выданные с этой даты. Документ вводит запрет на различные схемы покупки новостроек, которые ЦБ считает рискованными. Документ будет применяться только к новым кредитам.

- Застройщику запрещено договариваться с банком о более низкой ставке и погашать ему разницу в процентах за счет удорожания квартиры. Это создает у покупателя видимость выгодной сделки, хотя на самом деле он переплачивает.
- Заемщику запрещено использовать для первоначального взноса кредитные средства или кешбэк от застройщика, можно платить только собственными деньгами.
- Банки обязаны размещать деньги заемщиков исключительно на эскроу-счетах, защищенных системой страхования. Зачислять деньги на аккредитив с 1 января будет нельзя.
- Банки обязаны возвращать переплату по субсидируемой ипотеке, если заемщик расплатится досрочно.
- Размер кредита ограничен суммой в размере 80% стоимости залоговой недвижимости.
- Срок кредита ограничен 30 годами.
- Банк должен разъяснять заемщику обязательства, которые тот на себя берет, последствия в случае невыплаты долга, право на ипотечные каникулы и т. п.

Налог на бани и сараи

С января 2025 года заработает закон, согласно которому владельцы капитальных хозяйственных построек, таких как бани, сараи, теплицы и туалеты, обязаны будут оплачивать налог на имущество. «Согласно нововведению, налог придется заплатить за сооружения, у которых есть фундамент. Они подлежат налогообложению по ставке от 0,1% до 0,3% от кадастровой стоимости. Мобильные конструкции без фундамента и временные постройки по-прежнему не облагаются налогом на имущество. При этом закон не затрагивает объекты, которые используются для личных подсобных хозяйств, площадью до 50 «квадратов», — отметила юрист, основатель Центра риелторского мастерства «Я риелтор» Ольга Фролова.

Строительство микроквартир в Подмосковье

С 1 января 2025 года вступит в силу запрет на строительство в Московской области новостроек с квартирами площадью менее 28 кв. м. «В этой площади не учитываются балконы, лоджии и кладовки. Нововведение также касается студий и объектов со свободной планировкой. Кроме того, площадь двухкомнатных квартир должна быть минимум 44 кв. м. Если застройщик успеет оформить проектную декларацию до 1 января 2025 года, он может строить по старым нормативам, но вероятность одобрения близка к нулю — с лета такие декларации почти не одобряются. В Москве нововведение уже действует», — уточнила старший юрисконсульт «Миэль» «Измайловский» и «На Киевской» Анастасия Захарова.

Дарение недвижимости

С 13 января 2025 года заработает закон, согласно которому договоры дарения недвижимости придется заверять у нотариуса. «Конечно, это усложняет процедуру и затраты на нее. Особенно часто дарением пользуются близкие родственники и нести дополнительные внутрисемейные траты — так себе удовольствие. Предположу, что законодатель делает это с целью пресечь мошеннические схемы или же отчуждения недвижимости от пожилого/больного родственника, не отдающего полноценного отчета в своих действиях. При этом нормальная практика, что сейчас даже в отделении МФЦ, куда вы приносите договор в простой письменной форме, вас стали проверять ведущие инспекторы отделения, чтобы удостовериться в истинности воли на проведение сделки», — говорит юрист, руководитель ЮК «Достижения» Артем Баранов.

Маткапитал

С 1 февраля 2025 года размер материнского капитала вырастет на 7,3%, примерно на такой же показатель он был проиндексирован в 2024 году. Таким образом, со следующего года материнский капитал на первого ребенка может вырасти до 646 тыс. руб., а на второго — до 854 тыс. руб. Всего на выплаты материнского капитала в 2025 году выделено 694,2 млрд руб. «Это позитивное изменение, особенно с

⁸ Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/676c4de59a7947d609c9104f>

учетом неадекватных цен на недвижимость. Людям все так же надо где-то жить, и материнский капитал может хоть как-то помочь семьям приобрести свое гнездышко, однако, откровенно, даже такая поддержка кажется слишком несерьезной», — считает Артем Баранов.

Строительство домов по эскроу

С 1 марта 2025 года вступает в силу закон, который предусматривает создание механизма привлечения средств граждан в целях строительства индивидуальных жилых домов по договорам строительного подряда с применением счетов эскроу и регулирование возникающих при этом правоотношений.

«Ключевой особенностью нового механизма является урегулирование взаимоотношений между заказчиком и подрядчиком, при которых средства заказчика будут размещены на счетах эскроу до предоставления банку (эскроу-агенту) сведений о государственной регистрации права собственности заказчика на жилой дом, а подрядчик в свою очередь будет выполнять финансирование строительно-монтажных работ за счет собственных или кредитных средств. Такой механизм позволяет гарантировать, что подрядчик не получит денег до завершения строительства, а все спорные ситуации будут решаться сторонами либо путем достижения соглашения, либо в судебном порядке. К тому же денежные средства, размещенные на счете эскроу для расчетов по договору строительного подряда, подлежат страхованию (100% суммы, но не более 10 млн руб.)», — рассказала руководитель правовой службы «Дом.РФ», вице-президент банка «Дом.РФ» Наталья Романюк.

Закон предусматривает, что для регистрации права собственности на жилой дом потребуется предоставить передаточный акт, подписанный обеими сторонами, отметила Романюк. При этом, по ее словам, в законе допускается при соблюдении определенных условий возможность зарегистрировать право собственности без участия заказчика — на основании документов, которые подает подрядчик.

Освоение участков

С 1 марта 2025 года начнет действовать закон, согласно которому новый земельный участок владелец должен будет освоить за три года. Нововведение дает право правительству устанавливать признаки неиспользования участков.

«Под освоением будет пониматься осушение, прополка, снос старых построек, планировка и прокладывание временных сетей, например электричества. Согласно новым правилам, собственник земли обязан приступить к использованию участка со дня приобретения прав. Но если участок нужно подготовить к использованию, то установлен срок освоения — три года. Собственников заброшенных участков ждет штраф, а если и это не поможет, участок могут вовсе изъять. Штрафы, к слову, немалые — от 20 тыс. до 50 тыс. руб.», — объяснил Артем Баранов.

Тарифы ЖКХ

С 1 июля 2025 года вступает в силу распоряжение правительства, согласно которому коммунальные услуги в среднем по России подорожают на 11,9%. Повышение затронет газ, электричество, воду и отопление. «Например, тариф на газ вырастет на 10,3%, а на электроэнергию — на 12,6%. Это не первое повышение. В 2024 году коммуналка уже подорожала с 1 июля — тогда рост составил в среднем 9,8%. В некоторых регионах цифры были гораздо выше: жители Рязанской, Калужской и Тюменской областей платили в полтора-два раза больше. Санкт-Петербург стал единственным регионом, где тарифы не менялись с декабря 2022 года. Но в 2025 году и их, скорее всего, тоже ждет пересмотр», — отметила юрисконсульт компании «Миэль».

Выписки из ЕГРН

Росреестр впервые за восемь лет повысит стоимость бумажной выписки о квартирах, участках и домах из Единого государственного реестра недвижимости — смена тарифа произойдет с 1 января 2025 года. Размеры госпошлин составят:

- регистрация права на недвижимость — 4 тыс. руб. для физических лиц и 44 тыс. руб. для организаций;
- регистрация права на земельный участок для ИЖС — 350–700 руб. в зависимости от региона;
- постановка дома на кадастровый учет — 2 тыс. руб. (было бесплатно);
- получение бумажной выписки из ЕГРН — 1740 руб. для физлиц, 5100 руб. для организаций.

«При этом с января можно будет проходить регистрацию прав на недвижимость и кадастровый учет в ускоренном порядке (в течение одного дня), однако заплатить придется вдвое больше», — уточнила Захарова.

Оформление земли

С 1 января 2025 года запускается сервис «Земля просто». С его помощью можно будет самостоятельно, без помощи кадастровых инженеров, подготовить схему расположения земельного участка.

«Сервис привлекает данные из федеральных и региональных информационных систем, поэтому схема получается точной. Благодаря онлайн-формату работы сроки оформления сократятся, а количество ошибок из-за человеческого фактора минимизируется. Как следует из описания сервиса, можно будет выбрать для себя участок, который находится в государственной или муниципальной собственности. Также можно будет подать заявку на предоставление этого участка, подписать документы в электронном виде и получить их обратно», — говорит Анастасия Захарова.

3.1.4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ КАРАЧАЕВО-ЧЕРКЕССКОЙ РЕСПУБЛИКИ В ЯНВАРЕ-ФЕВРАЛЕ 2025 ГОДА.⁹

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

	Февраль 2025	В % к		Январь-февраль 2025 в % к январю-февралю 2024	Справочно		
		февралю 2024	январю 2025		февраль 2024 в % к		январь-февраль 2024 в % к январю-февралю 2023
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	108,5	116,1	100,0	102,3	99,3	102,3
Индекс производства по видам деятельности добыча полезных ископаемых	х	96,3	105,0	85,0	99,3	82,5	105,6
обрабатывающие производства	х	99,2	101,7	102,5	109,5	109,2	105,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	х	127,3	147,7	99,6	93,9	90,2	94,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	х	104,9	105,1	97,5	89,3	91,0	92,3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности ²⁾ добыча полезных ископаемых	413,6	81,2	93,9	107,3	в 2,2 р.	177,9	145,4
обрабатывающие производства	3401,0	100,5	88,4	114,1	135,8	114,0	134,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1249,9	107,9	115,9	96,4	97,4	92,2	99,0
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	149,2	115,3	101,5	108,9	97,1	90,7	102,1

1) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

2) По показателям динамики – темп роста в фактических ценах.

⁹ Источник информации: [https://26.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад_02_2025\(1\).pdf](https://26.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад_02_2025(1).pdf)

	Февраль 2025	В % к		Январь- февраль 2025 в % к январю- февралю 2024	Справочно		
		февралю 2024	январю 2025		февраль 2024 в % к февралю 2023	январь 2024	январь- февраль 2024 в % к январю- февралю 2023
Продукция сельского хозяйства	2790,8	120,2	136,9	111,4	106,0	112,5	104,0
Грузооборот автомобильного транспорта ¹⁾ , млн т-км	10,1	100,4	106,4	113,9	157,9	140,6	113,9
Пассажирооборот автобусов общего пользования, млн пасс-км	13,8	101,9	99,1	103,5	100,3	102,3	103,5
Оборот розничной торговли	5760,1	123,1	95,7	121,3	96,0	92,9	98,0
Оборот общественного питания	212,8	94,6	96,2	96,4	115,6	99,9	121,5
Объем платных услуг населению	3662,4	104,4	104,6	107,1	109,1	110,1	106,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	458,4	92,2	59,8	176,6	47,4	в 2,5 р.	56,7
Ввод в действие жилых домов ²⁾ , тыс. кв. м общей площади	36,8	144,6	93,6	111,7	66,6	59,6	87,1
Индекс потребительских цен	х	109,2	100,8	109,0	107,3	100,5	107,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ³⁾	х	100,8	94,9	104,3	108,1	101,1	107,7
Численность официально зарегистрированных безработных ⁴⁾ , тыс. человек	0,9	58,1	107,6	х	72,3	107,0	х

	Январь 2025	В % к		Справочно	
		январю 2024	декабрю 2024	январю 2023	декабрю 2023
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:					
номинальная, рублей	48867,5	116,4	77,8	114,1	74,8
реальная	х	107,0	77,1	106,0	74,1

1) По крупным и средним предприятиям всех видов деятельности.

2) С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

3) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке, по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

4) На конец месяца.

Вывод

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

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

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. Земельные участки

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

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. Жилая недвижимость:

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

3. Коммерческая недвижимость:

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

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

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

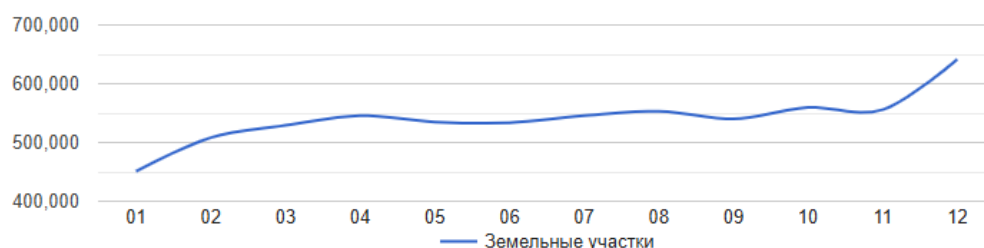
На основании изучения предоставленных документов и фотоматериалов установлено, что оцениваемый объект относится к объектам жилой недвижимости и представляет собой загородный жилой дом.

3.3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

3.3.1. ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАРАЧАЕВО-ЧЕРКЕССКОЙ РЕСПУБЛИКИ ¹⁰

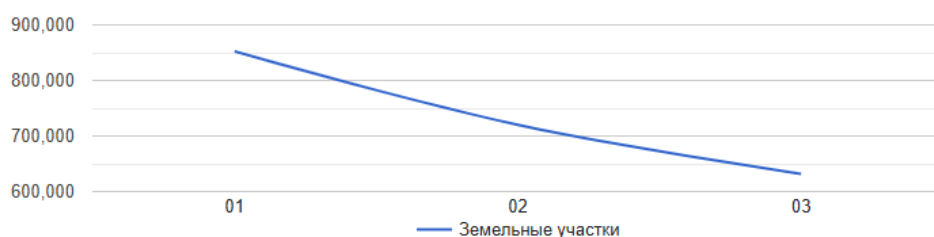
Цена продажи участков 2024 г.

641 406 ₽ /сотка



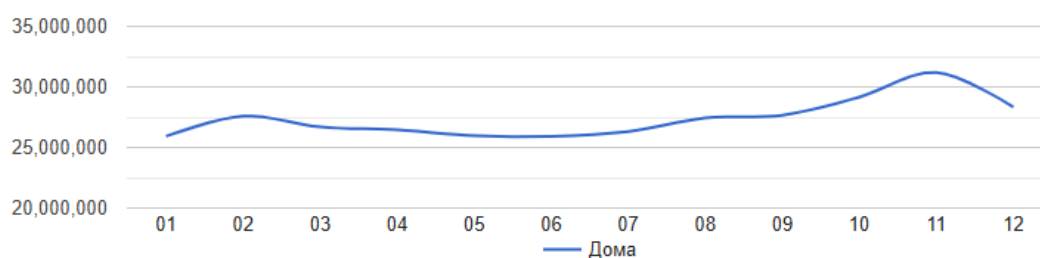
Цена продажи участков 2025 г.

631 964 ₽ /сотка



Цена продажи домов 2024 г.

28 339 814 ₽ /дом

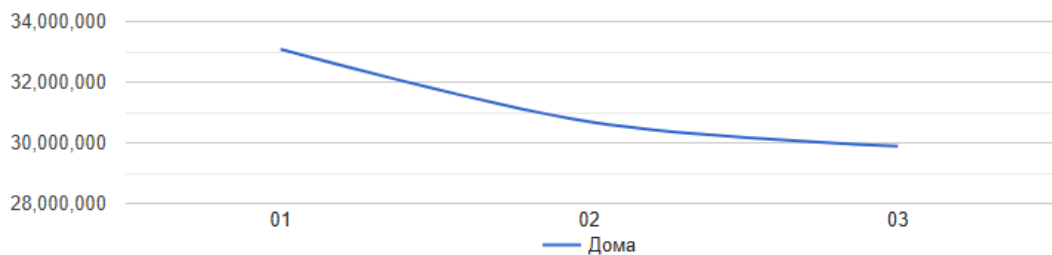


¹⁰Источник: <https://rosrealt.ru/karachaevo-cherkessiya/cena/?t=dinamika&year=2024,cherkessiya/cena/?t=dinamika&year=2025>

<https://rosrealt.ru/karachaevo->

Цена продажи домов 2025 г.

29 889 406 Р /дом



Цены на жилую недвижимость в Карачаево-Черкесской Республике

Месяц, год	ДомаР	ЗемляР/сотка
Январь 2024	25 922 832	450 689
Февраль 2024	27 594 251	508 308
Март 2024	26 693 455	529 057
Апрель 2024	26 457 331	545 755
Май 2024	25 971 080	534 834
Июнь 2024	25 920 132	533 746
Июль 2024	26 322 692	545 735
Август 2024	27 438 734	553 298
Сентябрь 2024	27 660 429	540 195
Октябрь 2024	29 156 206	559 592
Ноябрь 2024	31 199 435	555 795
Декабрь 2024	28 339 814	641 406
Январь 2025	33 089 327	852 227
Февраль 2025	30 694 218	720 107
Март 2025	29 889 406	631 964

3.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КАРАЧАЕВО-ЧЕРКЕССКОЙ РЕСПУБЛИКЕ, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, округов, ценовых зон.

Анализ рынка показал присутствие достаточного количества предложений в районе расположения объекта оценки. В результате проведенного анализа предложений по продаже жилой недвижимости в регионе расположения объекта оценки, Оценщик выявил, следующие предложения:

Таблица 10. Анализ рынка продажи жилых домов

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена за кв. м, руб.	Источник информации
1	Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул Джингирик, Молодёжная ул.	118	4 950 000	41 949	https://www.avito.ru/karachaevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_118_m_na_uchastke_20_sot._3423619754
2	Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул Каменноост, Московский пер.	102	6 500 000	63 725	https://www.avito.ru/karachaevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_102_m_na_uchastke_20_sot._2493457415
3	Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул Карт-Джурт, ул. Умара Алиева	110	2 500 000	22 727	https://www.avito.ru/teberda/doma_dachi_kottedzhi/dom_110_m_na_uchastke_14_sot._2703539008

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена за кв. м, руб.	Источник информации
4	Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский городской округ, г. Карачаевск, пер. Дальний, д. 1	110	5 000 000	45 455	https://www.avito.ru/karachaevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_102_m_na_uchastke_20_sot._3519796891
5	Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевск, Базарная ул.	72	4 500 000	62 500	https://www.avito.ru/karachaevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_72_m_na_uchastke_7_sot._4525262464
6	Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, с. имени Коста Хетагурова	76	2 200 000	28 947	https://www.avito.ru/ordzhonikidzevskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_76_m_na_uchastke_9_sot._4731042943

Таблица 11. Анализ рынка продажи земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
1	Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул Верхняя Теберда	1 500	1 500 000	1 000	https://www.avito.ru/teberda/zemelynye_uchastki/uchastok_15_sot._iz_hs_4632412847
2	Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский район, аул Верхняя Теберда, ул. Канамата Боташева, 23	1 650	2 000 000	1 212	https://www.avito.ru/teberda/zemelynye_uchastki/uchastok_16_sot._iz_hs_7256746587
3	Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул Хурзук, ул. Хурзук-Тюзю	1 650	1 500 000	909	https://www.avito.ru/teberda/zemelynye_uchastki/uchastok_165_sot._iz_hs_4529774744
4	Российская Федерация, Карачаево-Черкесская республика, Карачаевский муниципальный район, Хурзукское сельское поселение, аул Хурзук, ул. Ильяса Байрамукова, земельный участок 25 б	1 821	1 550 000	851	https://www.avito.ru/teberda/zemelynye_uchastki/uchastok_15_sot._iz_hs_4228395164
5	Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул Хурзук, ул. Хурзук-Тюзю	1 800	2 000 000	1 111	https://www.avito.ru/teberda/zemelynye_uchastki/uchastok_18_sot._s_nt_dnp_4337371315
6	Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул Верхняя Теберда, ул. Акбаева	1 500	2 500 000	1 667	https://www.avito.ru/teberda/zemelynye_uchastki/uchastok_15_sot._iz_hs_2512632932

Выводы

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

Таблица 12. Диапазон цен жилых домов

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
72-118	22 727	63 725	44 217

Таблица 13. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
1500-1821	851	1 667	1 125

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, состоянии отделки, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого

объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 4 до 10 месяцев, по данным анализа дат предложений. Исходя из информации, представленной в таблице «Шкала ликвидности» в разделе «7. Анализ ликвидности объекта оценки» настоящего отчета, оцениваемый объект характеризуется низкой степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 6 месяцев.

3.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

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

3.6. ИНВЕСТИЦИИ РОССИИ В 2024 ГОДА¹¹

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

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

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

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

¹¹ Источник: <https://www.irm.ru/news/157071.html>

капитала и инвестиций IBC Real Estate.

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

Традиционно на Московский регион пришла наибольшая доля сделок в общем объеме инвестиций – 74%, доля Санкт-Петербурга по предварительным итогам 1 полугодия составила 13%, столько же и на другие регионы страны, говорится в пресс-релизе IBC Real Estate.

Актуальные проекты компании СТ ТАУЭРС (июль 2024)

Проект	Расположение	ГК Площади
ММДЦ Москва- Сити Neva Towers	Москва, Центральный округ, район Пресненский, м. Деловой центр (Выставочная)	1-4-комнатные апартаменты площадью 77 - 226 м ²

Источник данных: База недвижимости IRN.RU

3.7. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

С целью выявления списка ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие источники информации:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет ресурсах: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>;
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2025, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2025 г.;
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2025, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2025 г.;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.;
- данные аналитического портала «СтатРиэлт», по состоянию на 01.04.2025 г.

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

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

На разброс цен земельных участков обычно влияют следующие факторы:

- Наличие/отсутствие улучшений;
- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Поправка на торг;
- Разрешенное использование;

- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Удаленность от водных и лесных объектов;
- Общая площадь объекта;
- Снос ветхих зданий, строений и сооружений;
- Конфигурация, форма, рельеф;
- Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Наличие/отсутствие улучшений

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

Если улучшение находится в хорошем физическом состоянии и отвечает всем принципам наиболее эффективного использования пригодном для дальнейшего использования, то увеличение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на строительство данных улучшений, с учетом прибыли предпринимателя (застройщика) за вычетом накопленного износа.

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

По действующему законодательству предполагаются следующие виды прав на землю:

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

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

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

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

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

Таблица 14. Корректировка на имущественные права

под жилую застройку (ИЖС)		Объект-аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
Объект оценки	Собственность	1,00	1,15	1,30
	Долгосрочная аренда	0,87	1,00	1,13
	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,77	0,89	1,00

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

сделки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Скидка на торг

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2025, Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А., скидка на торг для земельных участков под ИЖС находится в диапазоне 12,6-15,3%, среднее значение составляет 13,9%.

Таблица 15. Корректировка на торг

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

Разрешенное использование

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения.

Разрешённое использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка (ВРИ) - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешённого использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешённого использования приведены в соответствии с Классификатором ВРИ земельных участков согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 с последующими изменениями.

В расчете были использованы рыночные данные о земельных участках различных видов разрешённого использования, используемых по назначению, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам.

Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешённого использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения

земельных участков и категорий земель.

Корректировка может быть определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующих видов разрешенного использования.

Данные корректировки действительны только для реально-используемых и востребованных земельных участков, поскольку основаны на выборке объявлений о продаже лишь фактически предлагаемых на рынке участков, представляющих рыночную ценность.

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>).

Таблица 16. Корректировка на разрешенное использование

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	0,19	0,59	0,38
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2	0,12	0,39	0,25

Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта.

Данная поправка вносится в случае, когда объекты аналоги находятся на различном расстоянии от основных магистралей, или имеется большее количество подъездных путей, что в свою очередь, отражается на их транспортной доступности, и существенным образом влияет на их стоимость. Корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости объектов, расположенных в охраняемых поселках к стоимости объектов, расположенных в не охраняемых поселках. Согласно данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2025, Земельные участки. Часть 1», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

Таблица 17. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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

Удаленность от водных и лесных объектов

Для земельных участков под ИЖС значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость. Применение данной корректировки проводилось на основании данных, указанных в «Справочник оценщика Недвижимости – 2025, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 18. Значение корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России, и границы доверительных интервалов

Земельные участки под жилую застройку		Объект-аналог	
		Рядом с такими объектами	На удалении от таких объектов
Объект оценки	Рядом с такими объектами	1,00	1,22
	На удалении от таких объектов	0,82	1,00

Площадь объекта

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

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

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

S– общая площадь земельного участка, кв.м.,

b– коэффициент активности рынка,

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

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

Таблица 19. Корректировка на площадь

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
млн. человек	0,722	-0,13	$K s = (S_o/S_a)^{-0,13}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,671	-0,15	$K s = (S_o/S_a)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,629	-0,18	$K s = (S_o/S_a)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,618	-0,21	$K s = (S_o/S_a)^{-0,21}$

Таблица 20. Корректировка на площадь для разных категорий земельных участков

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,649	-0,23	$K s = (S_o/S_a)^{-0,23}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,570	-0,29	$K s = (S_o/S_a)^{-0,29}$

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>).

Снос ветхих зданий, строений и сооружений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>).

Таблица 21. Размер корректировок на снос ветхих зданий, строений и сооружений

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

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statistelt (<https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>).

Таблица 22 Корректировка на наличие благоустройства

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
	При наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,20	1,13
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,03	1,10	1,06
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,07	1,27	1,16
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,11	1,33	1,21
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,12	1,09
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Конфигурация, форма, рельеф

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statistelt (<https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>).

Таблица 23 Корректировка на конфигурацию, форму, рельеф

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,78	0,90	0,84
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,09	1,16	1,12
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,14	1,31	1,21

Наличие коммуникаций

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statistika (https://statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g).

Таблица 24. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,20	1,13
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,26	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,27	1,14

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость загородной жилой недвижимости

В рамках анализа рынка Жилых домов были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Долевая собственность индивидуального дома;
- Поправка на торг;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Удаленность от водных и лесных объектов;
- Общая площадь объекта;
- Наружная (внешняя) отделка фасадов дома;
- Физическое состояние здания;
- Материал стен;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- На наличие мебели;
- Наличие типовых хозяйственных построек;
- Качество отделки;
- Благоустройство участка;
- Обеспеченность земельным участком;
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Скидка на торг

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

скидка на торг.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.»

Таблица 25. Корректировка на торг

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

Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта

Данная поправка вносится в случае, когда объекты аналоги находятся на различном расстоянии от основных магистралей, или имеется большее количество подъездных путей, что в свою очередь, отражается на их транспортной доступности, и существенно образом влияет на их стоимость. Корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости объектов, расположенных в охраняемых поселках к стоимости объектов, расположенных в не охраняемых поселках. Согласно данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2025, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

Таблица 26. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Областной центр		1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,87	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,74	0,79
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,65	0,63	0,68
Прочие населенные пункты	0,57	0,53	0,60

Удаленность от водных и лесных объектов

Для объектов жилой недвижимости значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.»

Таблица 27. Значение корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного на удалении от объектов, повышающих стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного рядом с такими объектами	0,87	0,85	0,88

Общая площадь объекта оценки

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

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

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

С – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м.,
 S – общая площадь дома, кв.м.,
 b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
 n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома.

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

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

$$K_s = (S_o/S_a) \cdot 0,14$$

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>.

Физическое состояние здания

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>.

Таблица 28. Значение корректировки на физическое состояние здания

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,91	0,95	0,93
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,69	0,85	0,75
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,43	0,65	0,54
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,08	0,42	0,20

Наружная (внешняя) отделка фасадов дома

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>.

Таблица 29. Значение корректировки на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены, покрытые высококачественным кирпичом; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом, блокхаусом	1,04	1,08	1,06
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,09	1,15	1,12

Материал стен

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>.

Таблица 30. Значение корректировки на материал стен

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

Наличие инженерных коммуникаций

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>.

Таблица 31. Значение корректировки на наличие инженерных коммуникаций

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт" (отсутствие / наличие)	0,98	0,99	0,98
2	Электроснабжение однофазное до 15	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до	0,93	0,96	0,95

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

На наличие мебели

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет. Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений индивидуальных домов, аналогичных по параметрам (местоположение и транспортная доступность, тип и этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

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

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>.

Таблица 32. Значение корректировки на наличие мебели

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,05	1,03
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,04	1,02

Наличие хозпостроек

Хозяйственные постройки представляют собой дополнительные строения и сооружения, расположенные на земельном участке домовладения. Обычно к ним относятся постройки непосредственно хозяйственного назначения – это сараи, теплицы, гаражи и т.д., а также строения, предназначенные для отдыха и досуга – беседки, бассейны, зоны для барбекю и прочие. Как правило, дополнительные постройки хозяйственного назначения положительно влияют на эксплуатационные характеристики домовладения и, как следствие, увеличивают стоимость единого объекта недвижимости.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.»

Таблица 33. Значение корректировки на наличие хоз.построек

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,14
	нет	0,88	1,00

Благоустройство участка

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrile.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>.

Таблица 34. Значения корректировок на благоустройство

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

Качество отделки

Существуют различные уровни отделки (виды ремонта) жилой недвижимости. Проведенный анализ сети Интернет, в частности сайтов строительных организаций, показал, что назначения уровней отделки разнообразны, однако по содержанию можно выделить основные:

- Без внутренней отделки;
- Простая внутренняя отделка;
- Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка;
- Высококачественная внутренняя отделка.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>.

Таблица 35. Значение корректировки на качество отделки

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки	Здание со стенами, оконными блоками и наружными дверными блоками, с выровненными стяжкой полами, крышей и кровлей, при наличии систем коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, вентиляция), без инженерного оборудования (котлов, кухонных плит, сантех. приборов, светильников, кондиционеров), без внутренних дверных блоков, без шпатлевки и финишной отделки	0,71	0,78	0,74
2	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпатлёваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование. Отделочные материалы - эконом-класса качества			1,00
3	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,04	1,08	1,06
4	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,11	1,20	1,14

Обеспеченность земельным участком

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

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

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 м² общей площади здания для единого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$V = \frac{S_{\text{зз}}}{S_{\text{строен}}}, \text{ где}$$

$S_{\text{зз}}$ – площадь земельного участка, м²;

$S_{\text{строен}}$ – общая площадь здания, расположенного на земельном участке, м².

Величина V - отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

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

3.8. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

Не выявлено изменение социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими

аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

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

Не выявлены.

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

Проанализировав предложения о продаже аналогичных объектов, Оценщик пришел к выводу, что рынок оцениваемой недвижимости (жилой дом с земельным участком как единый объект недвижимости) в рассматриваемой локации – существует. Рассматриваемый сектор рынка можно охарактеризовать как неактивный. Под неактивным понимается «рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, значительным разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке ограниченного количества продавцов и покупателей»¹².

По итогам анализа рынка предложений можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м жилых домов Карачаево-Черкесской Республики и схожих по локации объектов.

Таблица 36. Диапазон цен жилых домов

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
72-118	22 727	63 725	44 217

Источник: составлено Оценщиком

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

Проанализировав предложения о продаже аналогичных объектов, Оценщик пришел к выводу, что рынок оцениваемой недвижимости (земельный участок) в рассматриваемой локации – существует. Рассматриваемый сектор рынка можно охарактеризовать как неактивный. Под неактивным понимается «рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, значительным разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке ограниченного количества продавцов и покупателей»¹³.

Таблица 37. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
1500-1821	851	1 667	1 125

Источник: составлено Оценщиком

¹² Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.

¹³ Источник информации: «Справочник оценщика Недвижимости – 2025, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2025 г.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного

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

Законодательная разрешенность

В соответствии с предоставленными документами, земельный участок имеет разрешенное использование «для ведения личного подсобного хозяйства», категория земель – земли населенных пунктов.

Представляется маловероятным изменение данного назначения. Данное назначение подразумевает размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных¹⁴.

Физическая осуществимость

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

Земельный участок, площадью 847 +/- 10 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д. 22, с кадастровым номером: 09:09:0150102:32, имеет хороший подъезд, на участок заведены следующие инженерные коммуникации: Электроснабжение, водопровод.

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

Оценщик считает, что по критерию физически возможных вариантов использования наиболее эффективным будет для ведения личного подсобного хозяйства.

Финансовая оправданность

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных возможных вариантов использования земельного участка, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность землепользования.

Можно сделать вывод, что местоположение оцениваемого земельного участка, а также его окружение делает его местоположение привлекательным для ведения личного подсобного хозяйства.

Максимальная эффективность

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

Учитывая тот факт, что разрешенное использование – это «для ведения личного подсобного хозяйства», принимаем данный вариант использования как единственно возможный.

¹⁴ Источник информации: <https://docs.cntd.ru/document/573114694>

Наиболее эффективное использование участка с улучшениями

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

Законодательная разрешённость

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

Физическая осуществимость

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

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

Оценщик считает, что использование улучшений в текущем варианте является эффективным.

Финансовая оправданность

Текущее использование объектов недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость.

Объект оценки находится в удобном по транспортной доступности месте. Единственно возможным и наиболее вероятным способом использования является проживание в жилом доме.

Максимальная эффективность

Расчет максимальной доходности Объекта оценки возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Таким образом, по мнению Оценщика, наилучшее и наиболее эффективное использование среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – текущее использование в качестве жилого дома.

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

5.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

Согласно п.1 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»,

утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 16.04.2022 г. №200, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки. Не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

5.2.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

<http://www.cian.ru>
<http://www.avito.ru/>
<http://www.domofond/>
<http://rosrealt.ru>
<http://www.invst.ru>
<http://kupizemli.ru>
<http://www.kvmeter.ru>

<http://www.mega-realty.ru>

<http://www.beboss.ru/>

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

Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения рыночной стоимости, при этом в рамках сравнительного подхода будет использован метод сравнительного анализа.

5.2.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Анализ рынка загородной недвижимости Карачаево-Черкесской Республики показал, что на земельном рынке достаточно объектов, аналогичных оцениваемому, поэтому Оценщик счел целесообразным применение метода сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка, как наиболее показательный и наиболее отражающий стоимость данного рода объектов.

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

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

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

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

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

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

Для расчетов использовались цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке земельного участка, анализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости:

<http://realty.dmir.ru/>

<https://www.cian.ru>

<http://www.domofond.ru/>

<http://www.avito.ru/>

<http://www.roszem.ru/>

<http://www.restate.ru/>

Допущение:

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

Реальные объекты отличаются от указанной «нормы», но в настоящих условиях выбор аналогов и расчет производится по данным усредненных параметров.

В расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость оцениваемого объекта. Расчет оцениваемого земельного участка производится как для условно свободного от улучшений.

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже земельных участков, расположенных в Карачаево-Черкесской Республике в районе расположения оцениваемого объекта.

Обоснование выбора единицы сравнения

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

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

Можно выделить несколько основных критериев выбора единицы сравнения:

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

Формирование репрезентативной выборки

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

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

Обоснование выбора/отказа от использования в качестве аналога

Из выборки аналогов, представленной выше, для расчета принимаются аналоги, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки. Для расчета не используются аналоги, отобранные по критериям:

- стоимость которых выпадает из общего ряда стоимости предложений (экстремумы);
- имеют существенные отличия в ценообразующих параметрах с объектом оценки;
- не имеют подтвержденной с помощью интервьюирования информации, представленной в тексте объявления.

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверил, уточнил и дополнил информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, состояние мест общего пользования и отделки и пр.). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что такая информация, как правило, изменяется со временем.

Таблица 38. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д. 22	Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул Верхняя Теберда	Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский район, аул Верхняя Теберда, ул. Канамата Боташева, 23	Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул Хурзук, ул. Хурзук-Тюзю	Российская Федерация, Карачаево-Черкесская республика, Карачаевский муниципальный район, Хурзукское сельское поселение, аул Хурзук, ул. Ильеса Байрамукова, земельный участок 25 б
Кадастровый номер	09:09:0150102:32	-	09:09:0060101:396	-	09:09:0180102:237
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты (среднее значение)	Прочие населенные пункты (верхняя граница)	Прочие населенные пункты (верхняя граница)	Прочие населенные пункты (среднее значение)	Прочие населенные пункты (среднее значение)
Площадь земельного участка, кв. м	847	1500	1650	1650	1821
Ветхие строение	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Благоустройство	Не огорожен	Не огорожен	Частично огорожен метал.забором (нижняя граница)	Не огорожен	Не огорожен
Конфигурация, форма, рельеф	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне
Коммуникации	Электроснабжение, водопровод	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Источник информации	Данные предоставлены заказчиком	https://www.avito.ru/teberda/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_4632412847	https://www.avito.ru/teberda/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_7256746587	https://www.avito.ru/teberda/zemelnye_uchastki/uchastok_165_sot._izhs_4529774744	https://www.avito.ru/teberda/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_4228395164
Цена предложения, руб.	-	1 500 000	2 000 000	1 500 000	1 550 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	1 000	1 212	909	851
Дата предложения	17.04.2025	29.03.2025	19.03.2025	19.03.2025	31.03.2025
Комментарии	-	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, ври уточнены в результате телефонных переговоров	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций уточнены в результате телефонных переговоров. Данные о площади, ври уточнены публичной кадастровой карты	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, ври уточнены в результате телефонных переговоров	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций уточнены в результате телефонных переговоров. Данные о площади, ври уточнены публичной кадастровой карты

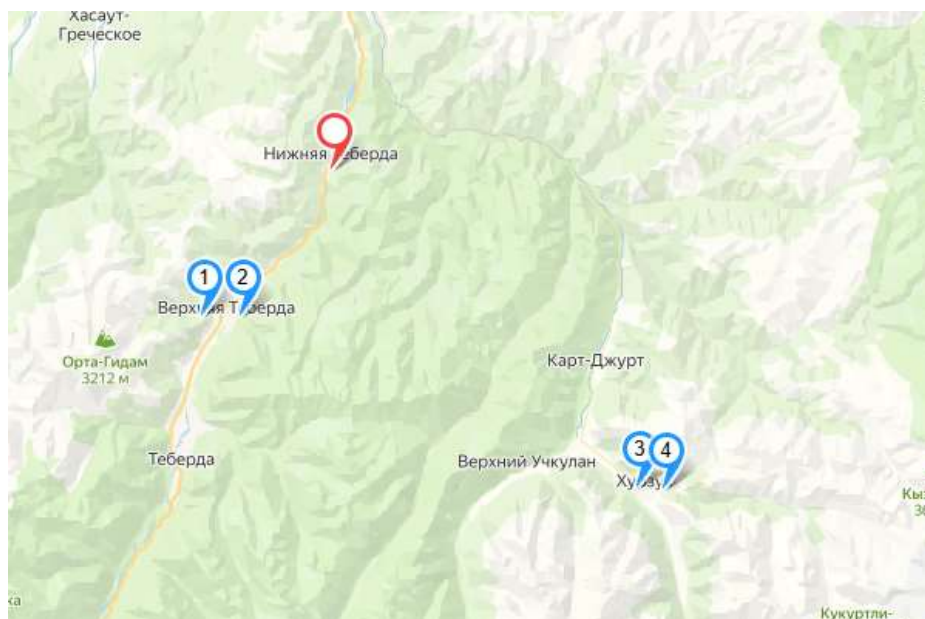


Рисунок 4. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Карачаево-Черкесской Республики (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

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

- Поправка на торг;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Общая площадь;
- Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков;
- Наличие инженерных коммуникаций.

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

- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Разрешенное использования;
- Снос ветхих зданий, строений и сооружений;
- Конфигурация, форма, рельеф;
- Удаленность от водных объектов;
- Наличие/отсутствие улучшений;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка.

Скидка на торг

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2025, Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А., скидка на торг для земельных участков под ИЖС находится в диапазоне 12,6-15,3%, среднее значение составляет 13,9%.

Таблица 39. Корректировка на торе

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

Коэффициент корректировки составляет **0,861 (13,9%)**.

Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта.

Данная поправка вносится в случае, когда объекты аналоги находятся на различном расстоянии от основных магистралей, или имеется большее количество подъездных путей, что в свою очередь, отражается на их транспортной доступности, и существенным образом влияет на их стоимость. Корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости объектов, расположенных в охраняемых поселках к стоимости объектов, расположенных в не охраняемых поселках. Согласно данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2025, Земельные участки. Часть 1», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

Таблица 40. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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

Таблица 41. Расчет поправки на статус населенного пункта

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты (среднее значение)	Прочие населенные пункты (верхняя граница)	Прочие населенные пункты (верхняя граница)	Прочие населенные пункты (среднее значение)	Прочие населенные пункты (среднее значение)
Коэффициент корректировки	-	0,945*	0,945*	1,000**	1,000**

* =0,52/0,55

Численность населения объекта оценки меньше, чем у объектов-аналогов №1,2. Корректирующий коэффициент принять как отношение среднего значения к верхней границе.

**Численность населения, развитие инфраструктуры у объекта оценки и объектов-аналогов №3,4 сопоставимы. Корректирующий коэффициент по данному параметру не применялся.

Площадь объекта

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

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

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

S– общая площадь земельного участка, кв.м.,

b– коэффициент активности рынка,

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

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

Таблица 42. Корректировка на площадь

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
млн. человек	0,722	-0,13	$K s = (So/Sa)^{-0,13}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,671	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,629	-0,18	$K s = (So/Sa)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,618	-0,21	$K s = (So/Sa)^{-0,21}$

Таблица 43. Корректировка на площадь для разных категорий земельных участков

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,649	-0,23	$K s = (So/Sa)^{-0,23}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,570	-0,29	$K s = (So/Sa)^{-0,29}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>).

Таблица 44. Расчет поправки на общую площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв. м	847	1 500	1 650	1 650	1 821
Уравнение зависимости	$y = (So/Sa)^{-0,21}$				
Корректировка на площадь	-	1,128	1,150	1,150	1,174

Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>).

Таблица 45 Корректировка на наличие благоустройства

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
	При наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,20	1,13
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,03	1,10	1,06
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой , смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,07	1,27	1,16
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,11	1,33	1,21

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,12	1,09
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Таблица 46. Расчет поправки на наличие благоустройства

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Благоустройство	Не огорожен	Не огорожен	Частично огорожен метал. забором (нижняя граница)	Не огорожен	Не огорожен
Коэффициент корректировки	-	1,000	0,935*	1,000	1,000

* =1/1,07

Частично огорожен металлическим забором. Корректирующий коэффициент принят по нижней границе.

Наличие коммуникаций

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>).

Таблица 47. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,20	1,13
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,26	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,27	1,14

Таблица 48. Расчет поправки на наличие коммуникаций

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Коммуникации	Электроснабжение, водопровод	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Коэффициент коммуникаций	1,051 (=1,03*1,02)	1,000	1,000	1,000	1,000
Коэффициент корректировки	-	1,051	1,051	1,051	1,051

Корректирующие коэффициенты приняты по нижней границе диапазона в связи с тем, что коммуникации проходят по границе участков, подключение к сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения).

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому

аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

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

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости.

Таблица 49. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб.	-	1 500 000	2 000 000	1 500 000	1 550 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	1 000	1 212	909	851
Корректировка на имущественные права					
Вид передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 000	1 212	909	851
Корректировка на условия финансирования					
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 000	1 212	909	851
Корректировка на условия продажи (предложения)					
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 000	1 212	909	851
Корректировка на условия рынка					
Дата предложения	17.04.2025	29.03.2025	19.03.2025	19.03.2025	31.03.2025
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 000	1 212	909	851
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,861	0,861	0,861	0,861
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	861	1 044	783	733
Корректировка на вид использования					
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	861	1 044	783	733
Характеристики месторасположения объекта					
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты (среднее значение)	Прочие населенные пункты (верхняя граница)	Прочие населенные пункты (верхняя граница)	Прочие населенные пункты (среднее значение)	Прочие населенные пункты (среднее значение)
Коэффициент корректировки	-	0,945	0,945	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	814	987	783	733
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	814	987	783	733
Корректировка на различие физических характеристик					
Площадь, кв. м	847	1 500	1 650	1 650	1 821
Корректировка на площадь	-	1,128	1,150	1,150	1,174
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	918	1 135	900	861
Ветхое строение	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Конфигурация, форма, рельеф	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Благоустройство	Не огорожен	Не огорожен	Частично огорожен метал. забором (нижняя граница)	Не огорожен	Не огорожен
Коэффициент корректировки	-	1,000	0,935	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	918	1 061	900	861
Коммуникации	Электроснабжение, водопровод	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на коммуникации	-	1,051	1,051	1,051	1,051
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	965	1 115	946	905
Коэффициент вариации	9%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – до 10%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,252	0,204	0,282	0,262
Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м	975				
Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м	847				
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	825 825				
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	826 000				

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость земельного участка, площадью 847 +/- 10 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д. 22, с кадастровым номером: 09:09:0150102:32, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 17.04.2025 округленно составляет¹⁵:

826 000 (Восемьсот двадцать шесть тысяч) рублей, НДС не облагается

¹⁵ Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.

5.2.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже жилых домов, расположенных в Карачаево-Черкесской Республике, в районе расположения оцениваемого объекта.

Обоснование выбора единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом¹⁶. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки. Согласно обычаям делового оборота, на рынке жилой недвижимости измерение стоимости жилых домов, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м общей площади, в связи с чем оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

Формирование репрезентативной выборки

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

Анализируя рынок жилой недвижимости в Карачаево-Черкесской Республике, Оценщик отобрал 3 аналога, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, информацию по которым удалось подтвердить в телефонных опросах продавцов.

Обоснование выбора/отказа от использования в качестве аналога

Из выборки аналогов, представленной выше, для расчета принимаются аналоги, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки. Для расчета не используются аналоги, отобранные по критериям:

- стоимость которых выпадает из общего ряда стоимости предложений (экстремумы);
- имеют существенные отличия в ценообразующих параметрах с объектом оценки;
- не имеют подтвержденной с помощью интервьюирования информации, представленной в тексте объявления.

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверил, уточнил и дополнил информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, состояние мест общего пользования и отделки и пр.). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что такая информация, как правило, изменяется со временем.

¹⁶ Источник информации: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаянов. М.: КноРус, 2010. С. 477.

Таблица 50. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта				
Местоположение	Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д 22	Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул Карт-Джурт, ул. Умара Алиева	Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский городской округ, г. Карачаевск, пер. Дальний, д. 1	Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, с. имени Коста Хетагурова
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты (среднее значение)	Прочие населенные пункты (среднее значение)	Райцентр с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты (верхняя граница)
Кадастровый номер здания	09:09:0150103:324	-	09:10:0070112:533	-
Кадастровый номер земельного участка	09:09:0150102:32	-	09:10:0070112:111	-
Состав передаваемых прав на объект				
Вид права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики				
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Общая площадь, кв. м	56,0	110	110	76
Площадь земельного участка, кв. м	847	1400	1604	900
Коэффициент обеспеченности ЗУ	0,066	0,079	0,069	0,084
Физическое состояние здания	Удовлетворительное (нормальное) нижняя граница	Удовлетворительное (нормальное) среднее значение	Удовлетворительное (нормальное) среднее значение	Удовлетворительное (нормальное) среднее значение
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Фасады с простой отделкой	Фасады без отделки	Фасады с простой отделкой	Фасады без отделки
Материал стен	Деревянные	Кирпичные	Смешанные (облегченные здания)	Кирпичные
Наличие коммуникаций ¹⁷	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: нет (верхняя граница); отопление: печное; газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: газовое; газоснабжение: есть ¹⁷	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: элект; отопление: газовое; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: газовое; газоснабжение: есть
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Качество отделки	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
Экономические характеристики				
Назначение объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Текущее использование	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Прочие характеристики				
Благоустройство участка	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное
Наличие мебели	Нет	Нет	Есть (старше 10 лет)	Нет

¹⁷ Информация уточнена в результате телефонных переговоров

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Хоз. Постройки на участке	Хоз. Постройки отсутствуют	Хоз. Постройки на участке	Хоз. Постройки на участке
Стоимостные характеристики				
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	2 500 000	5 000 000	2 200 000
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	22 727	45 455	28 947
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации				
Дата предложения	Данные, предоставленные Заказчиком	03.04.2025	30.03.2025	20.03.2025
Контактная информация		8 958 614 21 94	8 930 371 12 96	8 982 260 50 49
Источник информации		https://www.avito.ru/teberda/doma_dachi_kottedzhi/dom_110_m_na_uchastke_14_sot._2703539008	https://www.avito.ru/karachaevs/doma_dachi_kottedzhi/dom_102_m_na_uchastke_20_sot._3519796891	https://www.avito.ru/ordzhonikidzevskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_76_m_na_uchastke_9_sot._4731042943
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров		В ходе общения было уточнено: площадь здания, земельного участка, материал стен, наличие коммуникаций, хозяйственные постройки отсутствуют	В ходе общения было уточнено: площадь здания, земельного участка, материал стен, наличие коммуникаций, хозяйственные постройки на участке	В ходе общения было уточнено: площадь здания, земельного участка, материал стен, наличие коммуникаций, хозяйственные постройки на участке

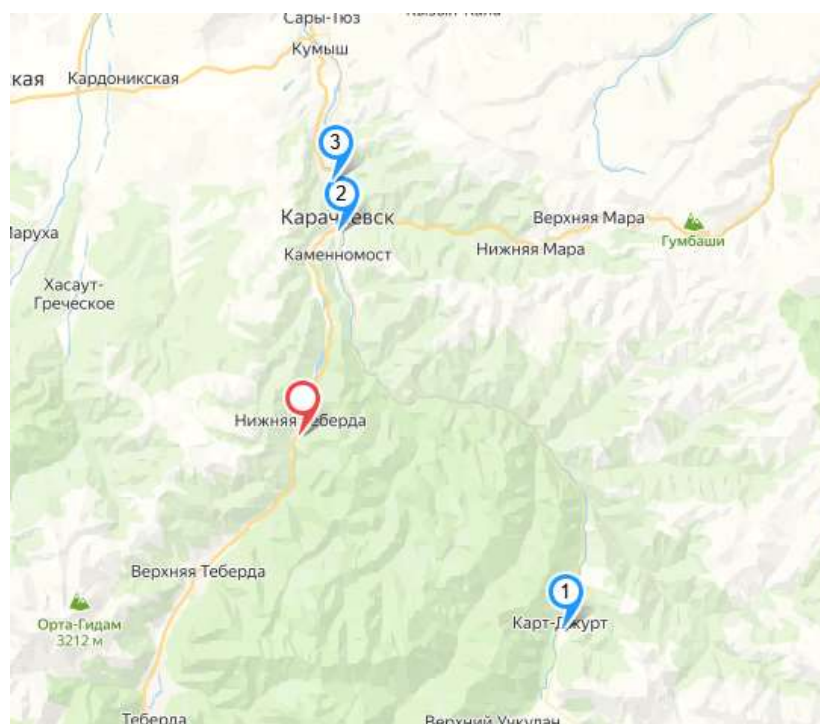


Рисунок 5. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Карачаево-Черкесской Республики (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

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

- Поправка на торг;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Общая площадь;
- Физическое состояние здания;
- Наружная (внешняя) отделка фасадов дома;
- Материал стен;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Наличие типовых хозяйственных построек;
- Обеспеченность земельным участком.

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

- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Благоустройство участка;
- Качество отделки;
- Наличие мебели;
- Удаленность от водных и лесных объектов;

Скидка на торг

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.»

Таблица 51. Корректировка на торг

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

Коэффициент корректировки составляет **0,862 (13,8%)**.

Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта

Данная поправка вносится в случае, когда объекты аналоги находятся на различном расстоянии от основных магистралей, или имеется большее количество подъездных путей, что в свою очередь, отражается на их транспортной доступности, и существенным образом влияет на их стоимость. Корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости объектов, расположенных в охраняемых поселках к стоимости объектов, расположенных в не охраняемых поселках. Согласно данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2025, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

Таблица 52. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Областной центр		1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,87	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,74	0,79
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,65	0,63	0,68
Прочие населенные пункты	0,57	0,53	0,60

Таблица 53. Расчет поправки на статус населенного пункта

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты (среднее значение)	Прочие населенные пункты (среднее значение)	Райцентр с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты (верхняя граница)
Коэффициент корректировки	-	1,000*	0,740**	0,950***
*Численность населения, развитие инфраструктуры у объекта оценки и объекта-аналога №1 сопоставимы. Корректирующий коэффициент по данному параметру не применялся. **=0,57/0,77 ***=0,57/0,60 Численность населения объекта оценки меньше, чем у объекта-аналога №3. Корректирующий коэффициент принять как отношение среднего значения к верхней границе.				

Общая площадь объекта оценки

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

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

$$C=b* S n$$

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

S– общая площадь дома, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

$$K_s = (S_o/S_a) \cdot 0,14$$

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>.

Таблица 54. Расчет поправки на общую площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	56	110	110	76
Формула	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,14}$			
Коэффициент корректировки	-	1,099	1,099	1,044

Физическое состояние здания

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>.

Таблица 55. Значение корректировки на физическое состояние здания

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,91	0,95	0,93
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,69	0,85	0,75
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,43	0,65	0,54
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,08	0,42	0,20

Таблица 56. Расчет поправки на физическое состояние здания

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние здания	Удовлетворительно (нормальное) нижняя граница	Удовлетворительно (нормальное) среднее значение	Удовлетворительно (нормальное) среднее значение	Удовлетворительно (нормальное) среднее значение
Коэффициент корректировки	-	0,896*	0,896*	0,896*
* = 0,69/0,77 Корректирующий коэффициент принят по нижней границе, так как дом требует проведения капитального ремонта. Потребность в проведении капитального ремонта у объектов-аналогов отсутствует.				

Наружная (внешняя) отделка фасадов дома

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>.

Таблица 57. Значение корректировки на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены, покрытые высококачественным кирпичом; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом, блокхаусом	1,04	1,08	1,06
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,09	1,15	1,12

Таблица 58. Расчет поправки на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Фасады с простой отделкой	Фасады без отделки	Фасады с простой отделкой	Фасады без отделки
Коэффициент корректировки	-	1,060	1,000	1,060

Материал стен

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>.

Таблица 59. Значение корректировки на материал стен

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно каменные (частично - из легких блоков), с облицовкой или оштукатуренные			1,00
2	Монолитные и сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, связи, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены наружные - монолитные, кирпичные или блочные, утепленные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,00	1,05	1,02
3	Облегченные здания	Фундамент — каменный. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник,	0,90	0,98	0,94

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные			
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные	0,69	0,82	0,75
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,59	0,79	0,69

Таблица 60. Расчет поправки на материал стен

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Материал стен	Деревянные	Кирпичные	Смешанные (облегченные здания)	Кирпичные
Коэффициент материала стен	0,750	1,000	0,940	1,000
Коэффициент корректировки	-	0,750	0,798	0,750

Наличие инженерных коммуникаций

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>

Таблица 61. Значение корректировки на наличие инженерных коммуникаций

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

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
7	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,99	1,00	0,992
8	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,87	0,92	0,89

Таблица 62. Расчет поправки на наличие инженерных коммуникаций

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие коммуникаций	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: нет (верхняя граница)*; отопление: печное; газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: газовое; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: электр.; отопление: газовое; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: газовое; газоснабжение: есть
Коэффициент коммуникаций	1,131 (=1/0,98*1/0,97*1/0,93)	1,194 (=1/0,98*1/0,96*1/0,89)	1,312 (=1/0,98*1/0,96*1/0,91*1/0,89)	1,194 (=1/0,98*1/0,96*1/0,89)
Коэффициент корректировки	-	0,947	0,862	0,947
У объекта оценки водопровод в доме имеется, канализация отсутствует. Корректирующий коэффициент принят по верхней границе для системы коммуникаций «водопровод и канализация».				

Наличие хозпостроек

Хозяйственные постройки представляют собой дополнительные строения и сооружения, расположенные на земельном участке домовладения. Обычно к ним относятся постройки непосредственно хозяйственного назначения – это сараи, теплицы, гаражи и т.д., а также строения, предназначенные для отдыха и досуга – беседки, бассейны, зоны для барбекю и прочие. Как правило, дополнительные постройки хозяйственного назначения положительно влияют на эксплуатационные характеристики домовладения и, как следствие, увеличивают стоимость единого объекта недвижимости.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.»

Таблица 63. Значение корректировки на наличие хоз.построек

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,14
	нет	0,88	1,00

Таблица 64. Расчет поправки на наличие хоз.построек

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Хоз. Постройки на участке	Хоз. Постройки отсутствуют	Хоз. Постройки на участке	Хоз. Постройки на участке
Коэффициент корректировки	-	1,140	1,000	1,000

Обеспеченность земельным участком

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

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

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 м² общей площади здания для единого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$V = \frac{S_{\text{зу}}}{S_{\text{строен}}}, \text{ где}$$

$S_{\text{зу}}$ – площадь земельного участка, м²;

$S_{\text{строен}}$ – общая площадь здания, расположенного на земельном участке, м².

Величина V - отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

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

Таблица 65. Расчет поправки на обеспеченность земельным участком

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь зу, кв. м	847	1400	1604	900
Площадь зданий, кв. м	56	110	110	76
Отношение площади земельного участка к площади зданий и сооружений	15,13	12,73	14,58	11,84
Отклонение	-	2,40	0,55	3,29
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв. м	975			
Корректировка, руб./кв. м	-	2 340	536	3 208

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

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

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости

Таблица 66. Расчет рыночной стоимости единого объекта

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м	-	22 727	45 455	28 947
Корректировка на имущественные права				
Вид права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	22 727	45 455	28 947
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	22 727	45 455	28 947
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	22 727	45 455	28 947
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	17.04.2025	03.04.2025	30.03.2025	20.03.2025
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,862	0,862	0,862
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	19 591	39 182	24 952
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Назначение объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	19 591	39 182	24 952
Характеристики месторасположения объекта				
Местоположение	Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д 22	Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул Карт-Джурт, ул. Умара Алиева	Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский городской округ, г. Карачаевск, пер. Дальний, д. 1	Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, с. имени Коста Хетагурова
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты (среднее значение)	Прочие населенные пункты (среднее значение)	Райцентр с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты (верхняя граница)
Коэффициент корректировки	-	1,000	0,740	0,950
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	19591	28995	23704
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	56	110	110	76
Коэффициент корректировки	-	1,099	1,099	1,044
Физическое состояние здания	Удовлетворительное (нормальное) нижняя граница	Удовлетворительное (нормальное) среднее значение	Удовлетворительное (нормальное) среднее значение	Удовлетворительное (нормальное) среднее значение
Коэффициент корректировки	-	0,896	0,896	0,896
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Фасады с простой отделкой	Фасады без отделки	Фасады с простой отделкой	Фасады без отделки
Коэффициент корректировки	-	1,060	1,000	1,060
Материал стен	Деревянные	Кирпичные	Смешанные (облегченные здания)	Кирпичные

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коэффициент корректировки	-	0,750	0,798	0,750
Наличие коммуникаций	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: нет (верхняя граница); отопление: печное; газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: газовое; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: элект; отопление: газовое; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: газовое; газоснабжение: есть
Коэффициент корректировки	-	0,947	0,862	0,947
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Хоз. Постройки на участке	Хоз. Постройки отсутствуют	Хоз. Постройки на участке	Хоз. Постройки на участке
Коэффициент корректировки	-	1,140	1,000	1,000
Наличие мебели	Нет	Нет	Есть (старше 10 лет)	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Благоустройство участка	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Качество отделки	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	16557	19640	16693
Площадь земельного участка, кв. м	847	1400	1604	900
Коэффициент корректировки	-	2340	536	3208
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	18897	20176	19901
Коэффициент вариации	3%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – до 10%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета		
Удельный вес аналога	-	0,280	0,389	0,331
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м				19 726
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается				1 104 656
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается (округленно)				1 105 000
Стоимость улучшений земельного участка, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается				279 000

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Единого объекта (жилого дома с кадастровым (условным) номером 09:09:0150103:324 и Земельного участка с кадастровым номером: 09:09:0150102:32) расположенного по адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д 22, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 17.04.2025 округленно составляет¹⁸:

1 105 000 (Один миллион сто пять тысяч) рублей, НДС не облагается

¹⁸ Согласно ст. 149 пункт 3 подпункт 22 НК РФ операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей них не являются объектом налогообложения по НДС

5.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Для определения затрат на воспроизводство и замещения объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- метод индексации;
- метод расчета по цене однородного аналога.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 кв. м площади или на 1 куб. м объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Метод расчета по цене однородного аналога заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям. Следовательно, в рамках данного метода рассчитывается стоимость воспроизводства или замещения. При подборе аналогов оценщики использовали прайс-листы компаний, занимающихся реализацией соответствующего оборудования.

Согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Проанализировав предложения о продаже объектов схожих с оцениваемым объектом по техническим характеристикам, и расположенных в районе расположения Объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что Затратный подход не отражает действительную рыночную стоимость оцениваемого объекта и специфику ценообразования данного сегмента, а также не может отобразить точное экономическое устаревание на рынке, а лишь показывает стоимость затрат, необходимых для воспроизводства объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное, Оценщиком принято решение отказаться от применения данного подхода по причине того, что данный подход не отражает сложившиеся на рынке тенденции.

5.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

5.4.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что на рынке отсутствуют предложения по сдаче в аренду объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его доходность.

Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, не применять доходный подход.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с использованием всех подходов, и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Целью сведения результатов используемых подходов являются: определение преимуществ и недостатков каждого из них, и выбор единой стоимостной оценки.

Использование нескольких подходов, приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. Процесс согласования учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. После анализа результатов, полученных различными методами в рамках того или иного подхода, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой из методов наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Таблица 67. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для единого объекта недвижимости

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок, площадью 847 +/- 10 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д. 22, с кадастровым номером: 09:09:0150102:32 Жилой дом, назначение: жилое, площадью 56 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д. 22, с кадастровым номером: 09:09:0150103:324	Не применялся	1 105 000	Не применялся

Таблица 68. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для земельного участка

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок, площадью 847 +/- 10 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д. 22, с кадастровым номером: 09:09:0150102:32	Не применялся	826 000	Не применялся

При выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценщик принял во внимание следующие факторы.

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка недвижимости, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленишь и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Для определения рыночной стоимости Единого объекта недвижимости и Земельного участка был применен только сравнительный подход. Весовой коэффициент для него равен.

Согласование результатов стоимости и определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки приведено в таблице ниже.

Таблица 69. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости единого объекта

Единый объект недвижимости		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	1 105 000	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	1 105 000	

Таблица 70. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка

Земельный участок, площадью 847 +/- 10 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д. 22, с кадастровым номером: 09:09:0150102:32		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	826 000	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	826 000	

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом допустимого округления составляет¹⁹:

Таблица 71. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	1 105 000 (Один миллион сто пять тысяч) рублей
в том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 847 +/- 10 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д. 22, с кадастровым номером: 09:09:0150102:32	826 000 (Восемьсот двадцать шесть тысяч) рублей
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 56 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д. 22, с кадастровым номером: 09:09:0150103:324	279 000 (Двести семьдесят девять тысяч) рублей

¹⁹ Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации жилых домов и земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.

7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Таблица 72. Шкала ликвидности²⁰

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

Таблица 73. Сроки экспозиции загородной недвижимости²¹

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

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 4 до 10 месяцев, по данным анализа дат предложений. Исходя из информации, представленной в таблице «Шкала ликвидности» в разделе «7. Анализ ликвидности объекта оценки» настоящего отчета, оцениваемый объект характеризуется низкой степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 6 месяца.

²⁰ Источник информации: Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.)

²¹ <https://statrilt.ru/>

8. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. Соответственно, величина стоимости предоставленного в залог имущества должна превышать величину кредита и упущенную выгоду банка. Задачей является определение такой стоимости, которая, с одной стороны будет являться адекватной рыночной стоимости, с другой стороны, в случае невозвращения кредита, позволит банку быстро реализовать заложенное имущество. Соответственно, объявленная цена должна позволить привлечь покупателей, т.е. должна быть ниже рыночной, но в то же время не должна быть необоснованно заниженной.

Для определения ликвидационной стоимости имущества Оценщиком был выбран метод, предложенный Валерием Галасюком (*Источник: Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «Каупервуд», 2003*), применяемый для расчета ликвидационной стоимости в России, Украине и других странах. По этому методу ликвидационная скидка определяется по принципу безубыточной реализации товара по цене ниже его рыночной стоимости. Согласно этому принципу убытки продавца должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации, в меньшем объеме, но раньше по времени.

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = \frac{V_m}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} \times K_e, \text{ где:}$$

- V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду (t_f) его экспозиции, ден. ед.;
- V_m – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
- k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;
- i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);
- m – периодичность начисления процентов;
- t_d – период дисконтирования, лет;
- K_e – коэффициент эластичности, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости** V_m согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчетам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта недвижимости, составляет **1 105 000 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции** t_r – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества, определенного Оценщиком ранее как ликвидного с низким показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **6 месяцам**.

- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции** t_f - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию, на оценку и составляет **1 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования** $t_d = t_r - t_f = 6 - 1 = 5 \text{ месяцев} = 0,417 \text{ года}$.
- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки** дисконта i , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, что составляет **21,0%** (https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/).
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным **12**.
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента K_e , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **среднее**, степень специализации объекта оценки - **незначительная**. В соответствии со следующей таблицей (*источник - Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции», Украина, Консалтинговая группа «Каупервуд», 2003*) коэффициент K_e , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость, будет равен **0,85**.

Таблица для определения коэффициента K_e

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

- Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки k_L , которое осуществляется с использованием результатов выполненных этапов:

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

$$k_L = \frac{0,85}{\left(1 + \frac{0,210}{12}\right)^{0,417 \cdot 12}} = 0,78$$

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

$$1\,105\,000 \times 0,78 = 861\,900$$

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

862 000 (Восемьсот шестьдесят две тысячи) рублей

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 74. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки²²:

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	1 105 000 (Один миллион сто пять тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость, руб.	862 000 (Восемьсот шестьдесят две тысячи) рублей
В том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 847 +/- 10 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д. 22, с кадастровым номером: 09:09:0150102:32	826 000 (Восемьсот двадцать шесть тысяч) рублей
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 56 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д. 22, с кадастровым номером: 09:09:0150103:324	279 000 (Двести семьдесят девять тысяч) рублей

Объектом оценки является земельный участок и жилой дом, которые оцениваются как единый прочно связанный объект недвижимости. Продажа их по отдельности не целесообразна и невозможна.

Объект оценки оценивался свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества.

Если не указано иначе, оценщик исходил из того, что не существует фактов нарушений действующего законодательства, касающегося объекта оценки.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг.

- Мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.

- В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»).

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

О.В. Ходаева

Оценку выполнил, и подготовил отчёт оценщик

Е.А. Прокопенко

²² В соответствии с п. 2 ст. 146 НК РФ «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи, с чем к полученной стоимости величина НДС не применима.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действ. ред.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г., с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СФСО».
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
- Болдырев В.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1998.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. проф. В.М. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Сивец С.А., Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости: Учебно-практическое пособие для оценщиков. Запорожье: Полиграф, 2003. 220 с.
- Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: Радио и связь, 1993.
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2025, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2025 г.;
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2025, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2025 г.;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.;
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные интернет-ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.irr.ru, www.russianrealty.ru, <http://realty.dmir.ru>, www.realto.ru, www.incom.ru, <http://orsn.rambler.ru> и др.

11. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

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

11.1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ





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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.06.2024г. № КУВИ-001/2024-150657927;

Формат публично-правовой информации "Роскадастр" по Краснодарскому краю
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 04.06.2024, поступившего на рассмотрение 04.06.2024, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
04.06.2024г. № КУВИ-001/2024-150657927			
Кадастровый номер:	09-09-01-50102-32		
Номер кадастрового квартала:	09-09-01-50103		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.08.1995		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 09--09-5545454-11-5410; (V09-09-015-01-02-0031)		
Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, Каргинский район, п-т Каргинский, ул. Центральная, д. 22		
Площадь:	847 +/- 10		
Кадастровая стоимость, руб.:	119350.77		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	09-09-01-50103-324		
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:	Урсова Алёна Александровна, дата завершения кадастровых работ: 21.09.2017		
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 экологической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сервис: ИДНОВЕРИФИКАЦИЯ Вид: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Датасоздание: 04.06.2024 09:09:30	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
04.06.2024г. № КУВИ-001/2024-150657927			
Кадастровый номер:	09-09-01-50102-32		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Бадхальской 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 проекте 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 жилого дома социального использования или жилого 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:	Сведения о вещных правах на объект недвижимости, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид права: Бессрочное пользование;		

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сервис: ИДНОВЕРИФИКАЦИЯ Вид: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Датасоздание: 04.06.2024 09:09:30	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок				Лист 3
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3		Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
04.06.2024г. № КУВН-001/2024-150657927				
Кадастровый номер:		09:09:0150102:32		
		Правообладатель: Физическое лицо; реквизиты документа-основания: опись выделенных участков № 6/н. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:		Смолинцова Надежда Равальевна, действующий(ая) на основании документа ¹⁰⁴ от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		

				
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000016070053100001764C8C8427108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 30.09.2024	инициалы, фамилия	

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

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
04.06.2024г. № КУВН-001/2024-150657927			
Кадастровый номер:		09:09:0150102:32	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Уденов Алибек Умарович, 01.03.1999, Г. КАРАЧАЕВСК КАРАЧАЕВСКИЙ КРР, Российская Федерация, СНИЛС 159-406-865 00 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 9118 №775292, выдан 14.03.2019, МВД ПО КАРАЧАЕВО-ЧЕРКЕССКОЙ РЕСПУБЛИКЕ
	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 09:09:0150102:32-09/043/2023-5 12.01.2023 17:52:01
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		12.01.2023 17:52:01
	номер государственной регистрации:		09:09:0150102:32-09/043/2023-6
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 12.01.2023 360 месяцев
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ПАО "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, выдан 11.01.2023
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

				
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000016070053100001764C8C8427108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 30.09.2024	инициалы, фамилия	

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
04.06.2024г. № КУВН-001/2024-150657927			
Кадастровый номер:		09:09:0150102:32	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	

Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000160700500000764C8C8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 30.09.2024	Инициалы, фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 9	
04.06.2024г. № КУВН-001/2024-150657927							
Кадастровый номер:				09:09:0150102:32			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начала	Номер точки конца	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	30°48'	4.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	115°10.7'	12.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	119°29.5'	9.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	118°19.3'	15.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	210°48.6'	24.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	300°22.1'	17.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	299°1.1'	16.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.1	22°52.3'	18.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000160700500000764C8C8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 30.09.2024	Инициалы, фамилия

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5
			Всего листов выписки: 9	
04.06.2024г. № КУВН-001/2024-150657927				
Кадастровый номер:			09:09:0150102:32	
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-09				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	522313.46	314594.73	-	0.1
2	522317.31	314596.96	-	0.1
3	522312.12	314608	-	0.1
4	522307.55	314616.08	-	0.1
5	522300.28	314629.57	-	0.1
6	522279.42	314617.13	-	0.1
7	522288.11	314602.3	-	0.1
8	522296.32	314587.5	-	0.1
1	522313.46	314594.73	-	0.1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000016076055100201764C8C8427108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 21.06.2023 по 30.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.06.2024г. № КУВИ-001/2024-150657721;

Филиал публично-правовой компании "Токантрейдинг" по Карачаево-Черкесской Республике
осуществляющий услуги регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.06.2024, поступившего на рассмотрение 04.06.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Этап			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
04.06.2024г. № КУВИ-001/2024-150657721			
Кадастровый номер:	09:09:0150103:324		
Номер кадастрового квартала:	09:09:0150103		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.10.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер ОКС-09-0000000-078		
Местоположение:	Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский, аул Нижняя Теберда, ул. Центральная, д 22		
Площадь:	56		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Деревянные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1957		
Кадастровая стоимость, руб.:	267457.68		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	09:09:0150102:32		
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		



полное наименование должности	ИННОВАТЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Лист 2

Этап			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
04.06.2024г. № КУВИ-001/2024-150657721			
Кадастровый номер:	09:09:0150103:324		
Виды разрешенного использования:	жилое		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Урусова Алинды Асламбековна, дата завершения кадастровых работ: 27.09.2017		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Смолинонова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		



полное наименование должности	ИННОВАТЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

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

Раздел 2. Лист 3

Этап			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
04.06.2024г. № КУВИ-001/2024-150657721			
Кадастровый номер:		09:09:0150103-324	
1	Привладелец (правообладатель):	1.1	Удинов Алибек Умарович, 01.03.1999, Г. КАРАЧАЕВСК, КАРАЧАЕВСКИЙ КР., Российская Федерация, СНИЛС 159-406-865 00 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 9118 №775292, выдан 14.03.2019, МВД ПО КАРАЧАЕВО-ЧЕРКЕССКОЙ РЕСПУБЛИКЕ
	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 09:09:0150103-324-09/043/2023-5 12.01.2023 17:52:01
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		12.01.2023 17:52:01
	номер государственной регистрации:		09:09:0150103-324-09/043/2023-6
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 12.01.2023 360 месяцев
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ПАО "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, выдан 11.01.2023
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об упрощенном залоге и о договоре упрощенного залога, если такой договор заключен для упрощенного залога:		данные отсутствуют

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

Лист 4

Этап			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
04.06.2024г. № КУВИ-001/2024-150657721			
Кадастровый номер:		09:09:0150103-324	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документацией закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Привлечения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

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

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
04.06.2024г. № КУ/ВН-001/2024-150657721			
Кадастровый номер:		09:09:0150103:324	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00001607003000007040C8402108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 30.09.2024	инициалы, фамилия

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

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 7	
04.06.2024г. № КУ/ВН-001/2024-150657721						
Кадастровый номер:		09:09:0150103:324				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-09						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	522306.06	314615.45	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	522302.13	314622.82	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	522295.72	314619.73	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	522296.69	314617.74	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	522295.03	314616.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	522297.73	314611.26	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	522306.06	314615.45	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00001607003000007040C8402108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 30.09.2024	инициалы, фамилия



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ -
ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"
Филиал АО "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Карачаево-Черкесской Республике

Технический паспорт

на Жилой дом

объект индивидуального жилищного строительства

Адрес(местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации Карачаево-Черкесская Республика

Район Карачаевский район

Муниципальное образование Тип сельское поселение

Наименование Нижне-Тебердинское

Населенный пункт

Тип аул

Наименование Нижняя Теберда

Улица (проспект, переулок и т.д.)

Тип улица

Наименование Центральная

Номер дома

22

Номер корпуса

0

Номер строения

Литера

A

Иное описание местоположения

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер

Кадастровый номер

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в реестр
объектов капитального строительства

Наименование учетного органа	Филиал АО "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Карачаево-Черкесской Республике
Инвентарный номер	91:401:002:000014340
Кадастровый номер	09:00:00 000 00 0000 91:401:002:000014340
Дата внесения сведений в реестр	15.08.2022

Паспорт составлен по состоянию на 15.08

Начальник ПТО Филиала
АО
"Ростехинвентаризация -
Федеральное БТИ" по КЧР

Чебоксаров М.И.



1. Общие сведения

назначение	Жилой дом
видовое использование	Жилой дом
Год постройки	1957
Общая площадь жилого дома	36
жилая площадь жилого дома	47,2
число этажей надземной части	1
число этажей подземной части	0
примечание	

1.1. Ранее присвоенные (справочно):

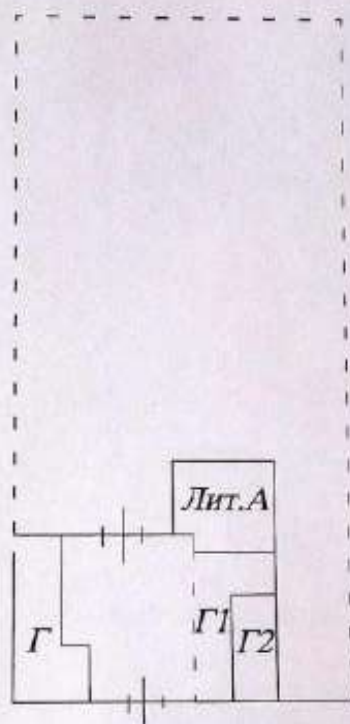
Адрес	
Участковый номер	
кадастровый номер	
Ветера	

2. Состав объекта

№ п/п	Наименование здания, сооружения	Год ввода в эксплуатацию/начала строительства	Материал стен	Периметр			Площадь застройки, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м	Восстановительная стоимость в ценах на дату составления паспота
				индивидуальные параметры	единица измерения	общего				
1	Жилой дом	1957	кирпич	Общая площадь (кв.м)	куб. м	190	68,9	2,8	190	128821
2	Детская кухня		дерево	Площадь застройки (кв.м)	кв.м	138	138,0	2,8		94547
3	Навес		бетон	Площадь застройки (кв.м)	кв.м	68,8	68,8	2,8		19602
4	Хозпостройка		бетонные блоки	Площадь застройки (кв.м)	кв.м	95	30,3	2,8		68801

3. Сведения о правообладателях объекта

№ п/п	Дата записи	Субъект права для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование, соответствующее уставу	Вид права, правоустанавливающие документы, подтверждающие документы	Доля, часть, итера	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	15.08.2022	Такаева Палина Азизовна	Собственность Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.10.2021	1/1	Мирзакоев А.М.	



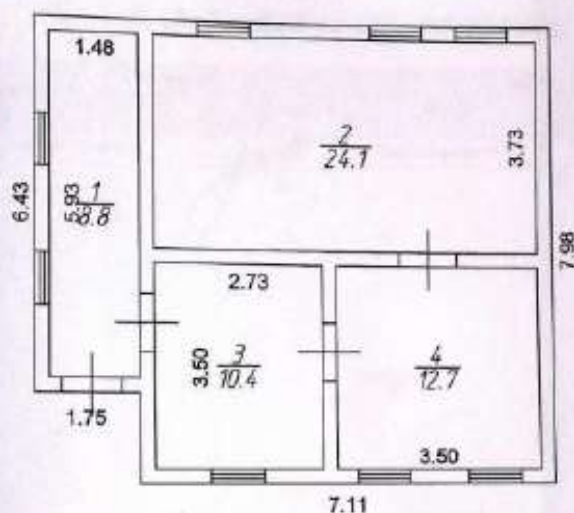
ул.Центральная, д.22

ПТО Филиал АО "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по КЧР	
Начальник ПТО 15.08.2022	Чебоксары Ситуационный план
Техник 15.08.2022	Мырзакаев Нижняя Теберда, ул.Центральная, д.22
Лист - Листов - 500	

5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства

строительств												
№ на плане (литера)	Водоснабжение (кв.м)		Канализация (кв.м)		Отопление (кв.м)		Газоснабжение (кв.м)		Электроснабжение (кв.м)		Другие элементы благоустройства	
	центральный	автономный	центральный	автономный	центральный	автономный	центральный	автономный	центральный	автономный		
A	56,0		0,0			56,0		0,0	0,0		56,0	0,0

Лит.А
H=2.80



ПТО
Филиал АО "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по КЧР

Инициатор ПТО
15.08.2022

Чебоксарова М.Н.

Поэтажный план

Техник
15.08.2022

Мыржакова А.

адресная Теберда, ул. Центральная, д.22

Лист -

Листов -

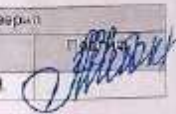
100



7. Экспликация к поэтажному плану жилого дома.

Экспликация	Этаж	№ комнаты по плану	Назначение комнаты (жилая комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), кв.м	Общая площадь жилого помещения	в том числе (разм.)			Всего м	Самостоятельно используемая площадь, кв.м	Примечание
						жилая	подсобная	Площадь помещений вспомогательного использования (подсобные, технические, веранды, террасы и др.)			
А	1	0	1	коридор	8,8	8,8			2,8		
А	1	0	2	жилая комната	24,1	24,1	24,1		2,8		
А	1	0	3	жилая комната	10,4	10,4	10,4		2,0		
А	1	0	4	жилая комната	12,7	12,7	12,7		2,6		
Итого по 1 этажу				56,0	56,0	47,2	8,8	0,0			
Итого по ленте "А"				56,0	56,0	47,2	8,8	0,0			
Всего по строению				56,0	56,0	47,2	8,8	0,0			
Итого				56,0	56,0	47,2	8,8	0,0			

8. Отметки об обследованиях.

Дата	Обследованник	Выполнил		Проверил	
		Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
15.08.2022		Мырзакеев А.М.		Чабаксериев М.Н.	

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

Технические характеристики строения Литер **А** Назначение **Жилой дом**
 Модель строения, выбранный по сборнику УПВС Сборник **26,2** Таблица **1** Раздел **а**

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	% износа элемента	Техническое состояние конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса после поправок	Средне-взвешенный % износа
1 Фундамент	Бетонный	0	хорошее	18	1,00	18,00	0,00
2 Стены и перегородки	кирпич	0	хорошее	18	1,00	18,00	0,00
3 Перекрытия	деревянные оштукатуренные	0	хорошее	7	1,00	7,00	0,00
4 Полы	щитовые	0	хорошее	8	1,00	8,00	0,00
5 Потолки	дошчатые окрашенные	0	хорошее	8	1,00	8,00	0,00
6 Прочие работы	простые в шпунт и пластиковые	0	хорошее	9	1,00	9,00	0,00
7 Электропроводка и электротехнические устройства	обычная	0	хорошее	10	1,00	10,00	0,00
8 Прочие работы	соответствуют выбранному образцу	0	хорошее	17	1,00	17,00	0,00
Итого				100		100	0
Процент износа				$0 / 100 * 100 \% = 0 \%$			

Технические характеристики строения Литер **Г** Назначение **Летняя кухня**
 Модель строения, выбранный по сборнику УПВС Сборник **26,2** Таблица **144** Раздел **г**

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	% износа элемента	Техническое состояние конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса после поправок	Средне-взвешенный % износа
1 Фундаменты	бетонный	0	хорошее	18	1,00	18,00	0,00
2 Стены и перегородки	дерево	0	хорошее	38	1,00	38,00	0,00
3 Крыша	профнастил	0	хорошее	18	1,00	18,00	0,00
4 Полы	бетонные	0	хорошее	8	1,00	8,00	0,00
5 Потолки	пластиковые	0	хорошее	3	1,00	3,00	0,00
6 Пластиковые работы	обычная	0	хорошее	4	1,00	4,00	0,00
7 Электропроводка	есть	0	хорошее	3	1,00	3,00	0,00
8 Прочие работы	соответствуют выбранному образцу	0	хорошее	8	1,00	8,00	0,00
Итого				100		100	0
Процент износа				$0 / 100 * 100 \% = 0 \%$			

Технические характеристики строения Литер **Г1** Назначение **Навес**
 Модель строения, выбранный по сборнику УПВС Сборник **26,2** Таблица **142** Раздел **б**

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	% износа элемента	Техническое состояние конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса после поправок	Средне-взвешенный % износа
1 Фундаменты	бетонный	0	хорошее	4	1,00	4,00	0,00
2 Стены и перегородки	бетон	0	хорошее	25	1,00	25,00	0,00
3 Крыша	профнастил	0	хорошее	55	1,00	55,00	0,00
4 Полы	бетонные	0	хорошее	8	1,00	8,00	0,00
5 Отделочные работы	обычная	0	хорошее	2	1,00	2,00	0,00
6 Электропроводка и электротехнические устройства	соответствуют выбранному образцу	0	хорошее	2	1,00	2,00	0,00
7 Прочие работы	соответствуют выбранному образцу	0	хорошее	3	1,00	3,00	0,00
Итого				100		100	0
Процент износа				$0 / 100 * 100 \% = 0 \%$			

фактические характеристики строения			Литер	Г2	Назначение	Хозпостройка		
Анализ строения, выбранный по сборнику УПВС				Сборник	26,2	Таблица	144	Раздел
								г

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Список конструктивных элементов	Указатель элемента	Техническое состояние конструктивных элементов	Идеальный вес по таблице	Поправки к удельному весу	Удельный вес после поправки	Среднее значение
1	Фундаменты	бетонный	0	хорошее	18	1,00	18,00	0,34
2	Стены и перегородки	бетонные блоки	0	хорошее	38	1,00	38,00	0,09
3	Кровля	профнастил	0	хорошее	18	1,00	18,00	0,08
4	Полы	бетонные	0	хорошее	8	1,00	8,00	0,00
5	Перекрытия	пластиковые	0	хорошее	4	1,00	4,00	0,04
6	Отделочные работы	обычные	0	хорошее	3	1,00	3,00	0,39
7	Электроснабжение	есть	0	хорошее	5	1,00	5,00	1,00
8	Прочие работы	соответствуют выбранному образцу	0	хорошее	100		100	0
Итого:					0 / 100 * 100 % = 0 %			
Процент износа:								

Итого инвентаризационной стоимости жилого дома и вспомогательных строений, сооружений												
№ инвентаризационного листа	№ документа	Итого инвент.	Стоимость измеритель. по таблице (1069 г.) руб.	Ценностной коэффициент	Поправки к стоимости		Стоимость измеритель. после применения коэффициента и поправки	Объем руб. и. площадь кв. м. кол. шт.	Восстановит. стоимость в ценах 1992 г., руб.	Множит. интерв.	Итого инвент. стоимость в ценах 1992 г., руб.	Итого инвент. стоимость
					группа капитальнос-ти	K1	K2					
26.2	1	1 руб. м	26	1	1			29.00	480.9	12503	0	12503
26.3	144	18.М	26.6	1	1			29.00	112	2979	0	2979
										15482		15482
												817399

Акт осмотра недвижимого имущества от 20.03.2025г.

**Акт
осмотра недвижимого имущества**

а.Нижняя Теберда КЧР

20 марта 2025года

Осмотр объекта проводил :

Финансовый управляющий гр.Узденова Алибека Умаровича Дзамыхов Али Абдулахович

Параметры осматриваемого объекта недвижимости:

ДОМ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

Вид имущества: жилой дом, расположенный на земельной участке площадью 847 кв.м.

Адрес объекта: Россия, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Карачаевский,
а.Нижняя Теберда, ул.Центральная, дом 22

Площадь: общая, 56 кв.м., жилая 47,2 кв.м., санузел отсутствует, ванная комната
отсутствует (установлена душевая кабинка, электрический водонагреватель).

Кадастровый номер: 09:09:0150103:324-09/043/2023-5, год постройки 1957.

Количество комнат: жилая 1, прихожая 1, столовая 1

При осмотре установлено:

Описание района местоположения: дом расположен на проселочной дороге, инфраструктура: школы, садики, больницы поблизости отсутствуют, остановки общественного транспорта в шаговой доступности (20 минут), магазины, спортивные учреждения, кафе, кино, ТЦ и т.п.; природа: горы.; вблизи линия ЛЭП)

✓ **Наличие дефектов и неровностей земельного участка:** участок неровный находится под уклоном, участок под уклоном, сильные неровности: холмы.

✓ **Наличие и состояние подъездных путей:** плохая грунтовая дорога.

✓ **Состояние близлежащей территории:** удовлетворительное, грязь, захламлённость, расположен на склоне горы

✓ **Наличие хоз. построек, их количество и состояние:** сарай деревянный

✓ **Внешнее состояние объекта:** дом требует сноса, или реконструкции.

✓ **Материал стен:** дерево, отделано ПВХ панели.

✓ **является ли дом ветхим и подлежащим сносу и расселению:** да / нет

✓ Далее заполняется в случае предоставления доступа: **ДА** ☒ **НЕТ** ☐

✓ **Состояние внутренней отделки дома:** без отделки, стены деревянные оштукатуренные, побелка краской. **Наличие и состояние коммуникаций:** электроснабжение, холодное водоснабжение, крыша дома покрыта шифером, в нескольких местах протечки.

канализация: автономная септик, выгребная яма.

отопление: печное.

связь: сотовая.

✓ **Материал пола:** деревянный пол

✓ **Материал перекрытий:** деревянные.

✓ **Негативные характеристики:** запахи, следы сырости, течь крыши./требуется реконструкция, капитальный ремонт или снос дома/.

Дополнительные комментарии (заполняется при необходимости):



/ Дзамыхов Али Абдулахович /

11.3. КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объект аналог № 1 для оцениваемого земельного участка

https://www.avito.ru/teberda/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_4632412847

авито Ключевая ставка Конструктор карт Яндекс.Карты Публичная кадастр. Определе... статриелт Отчёты | Констру





Об участке

Площадь: 15 сот. Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул Верхняя Теберда [Показать карту](#)

Описание

продам земельный участок у федеральной трассы..в 20мин от Домбая..документы оформлены..обмен есть

1 500 000 ₽

100 000 ₽ за сотку

8 963 284-49-93

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте! 

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

добрый день. можно узнать к...

Ясико
Частное лицо
На Авито с ноября 2024

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 4632412847 · 29 марта в 22:36 · 1070 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

109

Объект аналог № 2 для оцениваемого земельного участка

https://www.avito.ru/teberda/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_7256746587

авито Ключевая ставка Конструктор карт Яндекс.Карты Публичная кадастр. Определение об: статриелт Отчёты | Констр



2 000 000 ₽

125 000 ₽ за сотку

8 930 371-19-66

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

добрый день. можно узнать к...

Bablina

Частное лицо

На Авито с января 2022



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 16 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул
Верхняя Теберда

[Показать карту](#)

Описание

срочно обмен на Авто, описание на фото

№ 7256746587 - 19 марта в 11:37 - 278 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата приложения	16.01.2025
Кадастровый номер	09-09-0060101:398
Кадастровый квартал	09-09-0060101
Адрес	Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский район, аул Верхняя Теберда, ул. Канамата Боташева, 23 Свернуть 
Площадь уточненная	1 650 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности	Частная

Объект аналог № 3 для оцениваемого земельного участка

https://www.avito.ru/teberda/zemelnye_uchastki/uchastok_165_sot._izhs_4529774744

циан авито Ключевая ставка Конструктор карт Яндекс.Карты Публичная кадастр. Определение об. статриелт Отчёты | Конст



1 500 000 Р

90 909 Р за сотку

8 932 512-64-15

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Здравствуйте, на участке по...

amina

Частное лицо

На Авито с января 2017

Документы проверены

15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 16,5 сот.

Расстояние до центра города: 33 км

Расположение

Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул
Хурзук, ул. Хурзук-Тюзю

[Показать карту](#)

Описание

Продается Земельный участок в ауле Хурзук
Документы имеются.

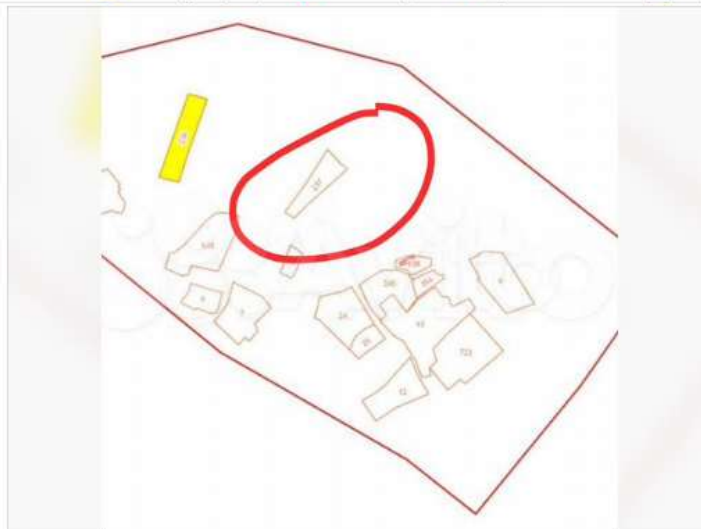
№ 4529774744 · 19 марта в 14:23 · 1435 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Объект аналог № 4 для оцениваемого земельного участка

https://www.avito.ru/teberda/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_4228395164

ито Ключевая ставка Конструктор карт Яндекс.Карты Публичная кадастр. Определе... статриелт Отчёты | Констру



1 550 000 ₽

103 333 ₽ за сотку

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

здравствуйте. на участке по...

S'K

Частное лицо
На Авито с ноября 2021

Документы проверены



10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 34 км

Расположение

Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул
Хурзук, ул. Ильяс Байрамукова

[Показать карту](#)

Описание

земельный участок 15сот

№ 4228395164 - 31 марта в 10:34 - 10348 просмотров (+8 сегодня)

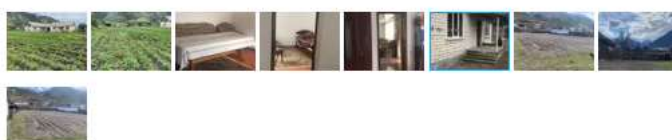
[Пожаловаться](#)

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	24.06.2021
Кадастровый номер	09:09:0180102:237
Кадастровый квартал	09:09:0180102
Адрес	Российская Федерация, Карачаево-Черкесская республика, Карачаевский муниципальный район, Хурзукское сельское поселение, вул Хурзук, ул. Ильаса Байрамукова, земельный участок 25.6 Ссылка ➔
Площадь уточнения	1 821 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности	Частная

Объект аналог № 1 для оцениваемых улучшений

https://www.avito.ru/teberda/doma_dachi_kottedzhi/dom_110_m_na_uchastke_14_sot._2703539008

авито Ключевая ставка Конструктор карт Яндекс.Карты Публичная кадастр. Определение об- статриелт Отчёты | Констру



2 500 000 Р ▾

22 727 Р за м²

История цены

8 958 614-21-94

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

доброе утро. в доме канализ...

СК

Частное лицо

На Авито с сентября 2020



Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 5

Площадь дома: 110 м²

Площадь участка: 14 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Ремонт: косметический

Транспортная доступность: асфальтированная дорога

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние до центра города: 31 км

Расположение

Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул

Карт-Джурт, ул. Умара Алиева

Показать карту ▾

https://www.avito.ru/teberda/doma_dachi_kottedzhi/dom_110_m_na_uchastke_14_sot._2703539008

авито Ключевая ставка Конструктор карт Яндекс.Карты Публичная кадастр. Определение об- статриелт Отчёты | Констру

Описание

СРОЧНО!!!!

Дом находится в очень живописном месте. Аул Карт-Джурт

Все вопросы по телефону. Реальному покупателю ХОРОШИЙ ТОРГ!

№ 2703539008 · 3 апреля в 13:32 · 15458 просмотров (+4 сегодня)

Пожаловаться

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

доброе утро. в доме канализ...

Объект аналог № 2 для оцениваемых улучшений

https://www.avito.ru/karachaevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_102_m_na_uchastke_20_sot._3519796891

то Ключевая ставка Конструктор карт Яндекс.Карты Публичная кадастр. Определение об- статриелт Отчёты | Констру



О доме

Количество комнат: 6

Площадь дома: 102 м²

Площадь участка: 20 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: газоблоки

Санузел: на улице

Ремонт: требует ремонта

Электричество: есть

Отопление: газовое, электрическое

Водоснабжение: центральное

Газ: в доме

Транспортная доступность: асфальтированная дорога

Инфраструктура: магазин

Способ продажи: возможна ипотека

5 000 000 ₽ ▾

49 020 ₽ за м²

История цены

8 930 371-12-96

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Здравствуйте отопление жидк...

Ахмат

Частное лицо

На Авито с ноября 2016

Эковклад: -4,86 тонн CO₂

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Расположение

Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевск, Дальний пер. [Показать карту](#)

https://www.avito.ru/karachaevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_102_m_na_uchastke_20_sot._3519796891

о Ключевая ставка Конструктор карт Яндекс.Карты Публичная кадастр. Определение об- статриелт Отчёты | Констру

Описание

Продается дом в черте города, хорошее расположение для тех у кого есть скот. Огород плодородный очень много фруктовых деревьев. В доме 6 комнат, на 1 этаже 3 на втором 3. В доме сделан ремонт, поменяли все батареи и поставили котел. В доме есть горячая и холодная вода. Также на 2 этаже поменяли все полы (Ламинат). Дом продается с мебелью.

№ 3519796891 · 30 марта в 15:47 · 6317 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Здравствуйте отопление жидк...

Ахмат

Частное лицо

На Авито с ноября 2016

Вид объекта недвижимости	Здание	Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Дата присвоения	05.07.2012	Вид земельного участка	Землепользование
Кадастровый номер	09:10:0070112:533	Дата присвоения	14.12.2005
Кадастровый квартал	09:10:0070112	Кадастровый номер	09:10:0070112:111
Адрес	Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский городской округ, г. Карачаевск, пер. Дальний, д. 1 Свернуть	Кадастровый квартал	09:10:0070112
Наименование	индивидуальный жилой дом	Адрес	Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, г. Карачаевск, пер. Дальний, д. 1
Назначение	Жилой дом	Площадь уточненная	1 604 кв. м
Площадь общая	110 кв. м	Площадь декларированная	-
Статус	Ранее учтенный	Площадь	-
Форма собственности	Частная	Статус	Ранее учтенный
Кадастровая стоимость	1 562 493,9 руб.	Категория земель	Земли населенных пунктов
Удельный показатель кадастровой стоимости	14 204,49 руб./ кв. м	Вид разрешенного использования	Под жилую застройку индивидуальную
Количество этажей (в том числе подземных)	2	Форма собственности	Частная
Количество подземных этажей	0		
Материал стен	Смешанные		
Завершение строительства	1959 г.		

Объект аналог № 3 для оцениваемых улучшений

https://www.avito.ru/ordzhonikidzevskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_76_m_na_uchastke_9_sot_4731042943

Ключевая ставка Конструктор карт Яндекс.Карты Публичная кадастр. карта Определение объектов статриелт Отчёты | Констру



О доме

Количество комнат: 3	Электричество: есть
Площадь дома: 76 м²	Отопление: газовое
Площадь участка: 9 сот.	Водоснабжение: колодец
Этажей в доме: 1	Газ: в доме
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Канализация: выгребная яма
Год постройки: 1982	Парковка: гараж
Материал стен: кирпич	Транспортная доступность: асфальтированная дорога
Санузел: в доме, на улице	Способ продажи: возможна ипотека
Ремонт: косметический	Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, с. имени Коста Хетагурова

[Показать карту](#)

https://www.avito.ru/ordzhonikidzevskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_76_m_na_uchastke_9_sot_4731042943

то Ключевая ставка Конструктор карт Яндекс.Карты Публичная кадастр. карта Определение объектов статриелт Отчёты | Констру

Описание

продам дом в живописном месте, в пешей доступности лес, кафе националь.

№ 4731042943 · 20 марта в 12:41 · 1785 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

2 200 000 ₽

28 947 ₽ за м²

[История цены](#)

8 982 260-50-49

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

доброе утро. в доме канализ...

Аминат

Частное лицо

На Авито с января 2020

Эковклад: -105 кг CO₂

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

A

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

доброе утро. в доме канализ...

Аминат

Частное лицо

На Авито с января 2020

Эковклад: -105 кг CO₂

A

11.4. Копии документов исполнителя и оценщик

Страхование акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40R8158 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, помещ. 30/4	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА 500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 150 000 руб. 00 коп. (Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,03% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2024 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» сентября 2024 г. по «23» сентября 2025 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2 – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

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

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

От имени Страховщика:


/А.С. Иванов/
М.П. 2024

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

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

ДОВЕРЕННОСТЬ №24-4/08

г. Москва

«01» августа 2024 г.

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

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

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

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

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

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

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

Генеральный директор
ООО «Мобильный оценщик»

 М.А. Шарапова

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Прокопенко Екатерина Андреевна.

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:

- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

СТРАХОВАЯ СУММА		СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)		3 250 руб. 00 коп. (Три тысячи двести пятьдесят рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,065 % от страховой суммы.	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «08» июня 2024 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «08» июня 2024 г.	по «07» июня 2025 г.

Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10 % от страховой суммы, установленной по Договору страхования.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

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

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

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:

 / А.С. Иванов /
М.П.

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

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке
202000288

Документ о квалификации

Регистрационный номер

ПП-32470

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Прокопенко Екатерина Андреевна

прошел (а) профессиональную переподготовку в (на)

ООО «КонтурПроф»

по программе профессиональной переподготовки
«Оценка стоимости бизнеса»

Решением от

31 марта 2022 года

Диплом подтверждает присвоение квалификации
Оценщик бизнеса

и дает право ведения профессиональной деятельности в сфере
Оценки стоимости бизнеса

Председатель комиссии

Зайцева А.Г.

Руководитель

Богородская В.Е.

Секретарь

Кандаурова Е.А.

Город Москва

Дата выдачи

31 марта 2022 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 033704-1

« 03 » июня 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Прокопенко Екатерине Андреевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » июня 20 22 г. № 253

Директор

 А.С. Бункин

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

АО «ОРИСОН» - Москва 125017 г. - 4к. 15 янв.22





www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Прокопенко Екатерина Андреевна

ИНН 482421260105

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

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

Срок действия настоящего свидетельства – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».

Выдано «10» июня 2024 г.

Президент

М.П.



М.А. Скотов



0758

В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СФСО»

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



**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

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

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Екатерины Андреевны

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

Прокопенко Екатерина Андреевна

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

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 033704-1 от 03.06.2022 по направлению «Оценка недвижимости»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления
оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «10» июня 2022г.

Дата составления выписки «10» июня 2022г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

 М.А. Скатов

