



Общество с ограниченной ответственностью

«Алтайское Бюро Оценки»

656043, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова 45Б, подъезд 5, эт. 2, каб. 25

тел. 8 (3852) 25-11-50, 8-903-947-61-50

ОТЧЕТ № 8040-Б/24

**об оценке рыночной стоимости жилого дома и
земельного участка**

**Адрес: Волгоградская область, Николаевский
район, п. Кумысолечебница, ул. Весенняя,
дом 2, кв. 1.**

Дата определения стоимости: 29.03.2024г.

**Заказчик: Администрация Совхозского сельского поселения
Николаевского муниципального района Волгоградской области**

Дата составления: 29.03.2024г.

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Объектами оценки в рамках договора является: 1. Изолированная часть жилого дома по адресу: Волгоградская область, Николаевский район, п. Кумысолечебница, ул. Весенняя, дом 2, кв. 1; 2. Земельный участок по адресу: Волгоградская область, Николаевский район, п. Кумысолечебница, ул. Весенняя, дом 2, кв. 1.
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1. Изолированная часть жилого дома по адресу: Волгоградская область, Николаевский район, п. Кумысолечебница, ул. Весенняя, дом 2, кв. 1; 2. Земельный участок по адресу: Волгоградская область, Николаевский район, п. Кумысолечебница, ул. Весенняя, дом 2, кв. 1.
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: См. приложение №2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности зарегистрировано. Изолированная часть жилого дома: Объект находится в собственности у Совхозского сельского поселения Николаевского муниципального района Волгоградской области, на основании: Свидетельство о государственной регистрации права от 26.11.2015г. (Кадастровый номер 34:18:050012:293); Земельный участок: Не установлено, на основании: Сведений об объекте от 22.11.2022г. (Кадастровый номер 34:18:050012:58).
Наличие ограничений (обременений)	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для заключения сделки купли-продажи
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	29.03.2024
Период проведения оценки	С 21.03.2024 по 29.03.2024
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и документы переданы Заказчиком в 25.03.2024.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или

Параметр	Значение
	<p>любую его часть.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.</p> <p>Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.</p> <p>В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости НДС не учитывается.</p>
Особенности осмотра объекта	Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из фотоматериалов и документов, предоставленных заказчиком.
Препятствия к осмотру объекта	-
Эксперты	-

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI);
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: «Союз» от 21.01.2020 г. (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 4, ФСО № 5, ФСО № 6, ФСО № 7, ФСО № 10,).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1-12) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "Алтайское Бюро Оценки", ИНН 2225137495, ОГРН 1132225005263 от 21.03.2013 г.
Место нахождения Исполнителя	656043 Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, д. 45Б, подъезд № 5, офис 25
Почтовый адрес Исполнителя	656043 Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, д. 45Б, подъезд № 5, офис 25
Банковские реквизиты Исполнителя	р/с № 40702810323100009507, к/с 30101810600000000774 ФИЛИАЛ «НОВОСИБИРСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК», БИК 045004774
Контактная информация	Тел./факс: 8 3852 693263, email: info@abo22.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис № 122-001063-28/23 от 12.07.2023 г. Акционерное общество «Группа страховых компаний «Югория», срок действия полиса: с 11.08.2023г. по 10.08.2024г., общая страховая сумма: 5 000 000 руб.
Оценщик	Омелянчук Виктор Борисович Почтовый адрес: 656043, Алтайский край, город Барнаул, улица Ползунова, д. 45Б, офис 25 Трудовой договор: №1 от 31.03.2013 E-mail: omeljanchuk-v@yandex.ru Номер контактного телефона: 8-983-555-58-55
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серия ПП-1 №466744 выданный АлтГТУ им И.И. Ползунова 31.05.2013 г. По программе "Оценка стоимости предприятия(бизнеса)" Алтайским государственным техническим университетом им. И.И. Ползунова г.Барнаула Дата начала стажа деятельности в оценке: 22.11.2013
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ» регистрационный номер №1319 от 22 июля 2020г.
Сведения о страховом полисе Оценщика	Полис страховой компании «Ингосстрах» №433-731-146831/23, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 09.10.2023, срок действия полиса: с 19.11.2023 по 18.11.2024
Сведения о наличии квалификационных аттестатах	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №023303-2, 023302-1 от 02.07.2021 г. в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости», «Оценка движимого имущества»
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Администрация Совхозского сельского поселения
Серия и номер документа удостоверяющего личность/ дата выдачи: Орган, выдавший указанный документ: Адрес регистрации/фактический адрес:	Юридический адрес: 404054, Волгоградская область, Николаевский район, с. Раздольное, ул. Гагарина, 28А ИНН/КПП 3418101747/ 341801001 БИК 011806101 ОГРН 1053478415616 Расчетный счет 03231643186364282900 ОТДЕЛЕНИЕ ВОЛГОГРАД БАНКА РОССИИ// УФК по Волгоградской области г. Волгоград Кор.счет 40102810445370000021 Получатель ФО Николаевского района (Администрация Совхозского сельского поселения) Лицевой счет 6118К296001 Телефон/факс бухгалтерии 8-(84494)-5-93-75, 5-93-56 Эл. Адрес: razdolnoe7@mail.ru

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Объектами оценки в рамках договора является: <ol style="list-style-type: none"> 1. Изолированная часть жилого дома по адресу: Волгоградская область, Николаевский район, п. Кумысолечебница, ул. Весенняя, дом 2, кв. 1; 2. Земельный участок по адресу: Волгоградская область, Николаевский район, п. Кумысолечебница, ул. Весенняя, дом 2, кв. 1.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена только для целей указанных в настоящем Отчете
Правообладатели оцениваемого имущества 1. Жилой дом 2. Земельный участок	Право собственности зарегистрировано. Изолированная часть жилого дома: Объект находится в собственности у Совхозского сельского поселения Николаевского муниципального района Волгоградской области, на основании: Свидетельство о государственной регистрации права от 26.11.2015г. (Кадастровый номер 34:18:050012:293); Земельный участок: Не установлено, на основании: Сведений об объекте от 22.11.2022г. (Кадастровый номер 34:18:050012:58).
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Дата осмотра	Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из фотоматериалов и документов, предоставленных заказчиком.
Дата оценки	29.03.2024
Период проведения оценки	с 21.03.2024 г. по 29.03.2024 г.
Основание для оказания услуг	Договор № 8040-Б/24 от 29.02.2024 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается) Рыночная стоимость объектов оценки: 1. Изолированная часть жилого дома по адресу: Волгоградская область, Николаевский район, п. Кумысолечебница, ул. Весенняя, дом 2, кв. 1; 2. Земельный участок по адресу: Волгоградская область, Николаевский район, п. Кумысолечебница, ул. Весенняя, дом 2, кв. 1.	Сравнительный подход: 55 000 руб. 00 коп. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся Сравнительный подход: 150 000 руб. 00 коп. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объектов оценки 1. Изолированная часть жилого дома по адресу: Волгоградская область, Николаевский район, п. Кумысолечебница, ул. Весенняя, дом 2, кв. 1; 2. Земельный участок по адресу: Волгоградская область, Николаевский район, п. Кумысолечебница, ул. Весенняя, дом 2, кв. 1.	55 000 (пятьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек (сумма указана без НДС) 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек. (сумма указана без НДС)
Оценщик	Генеральный директор
Омелянчук Виктор Борисович	Омелянчук Виктор Борисович

М.П.

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе оценки оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.
5. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
7. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не могут быть включены в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуются без письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объектов оценки

Объектами оценки являются:

1. Изолированная часть жилого дома по адресу: Волгоградская область, Николаевский район, п. Кумысолечебница, ул. Весенняя, дом 2, кв. 1;
2. Земельный участок по адресу: Волгоградская область, Николаевский район, п. Кумысолечебница, ул. Весенняя, дом 2, кв. 1.

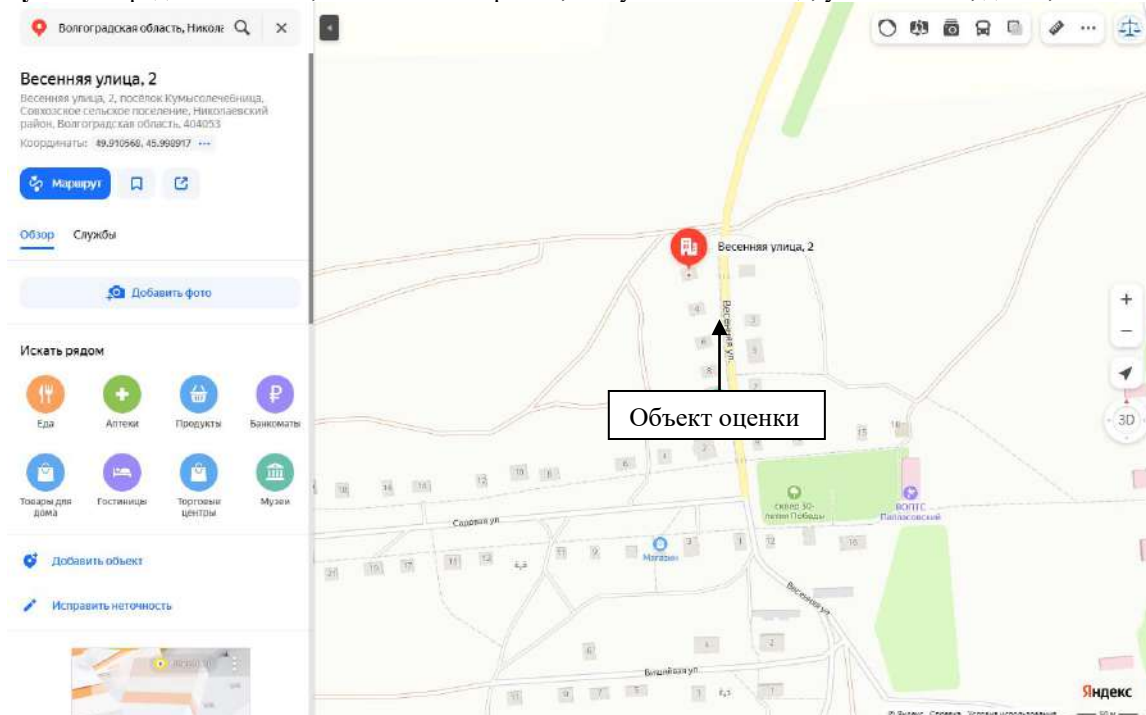
Документы, предоставленные заказчиком:

1. Свидетельство о государственной регистрации права от 26.11.2015г. (34:18:050012:293);
2. Кадастровый паспорт здания от 11.08.2021г.;
3. Сведения об объекте от 22.11.2022г. (34:18:050012:58);
4. Технический паспорт от 11.08.2011г.

Описание здания	
Дата постройки	1965
Группа капитальности	-
Серия здания	-
Тип фундамента	Сборные из блоков, шлакобетонный, с цоколем
Этажность здания / подземная	1
Материал стен	Щитовые
Материал перегородок	Щитовые
Характеристика перекрытий	Обычные - монолитные, железобетонные
Видимые дефекты фасада	Не установлено
Состояние кровли	Хорошее
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Не установлено.
Инженерное оборудование здания	Есть
Описание Жилого дома	
Площадь Объектов оценки, кв. м 1. Жилой дом	20,4 кв.м.;
Высота потолков, м	2,45
Состояние отделки	Требует косметического ремонта
Отопление	Газовое отопление
Описание Земельного участка	
Площадь, кв. м 2. Земельный участок	600 кв.м.
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства

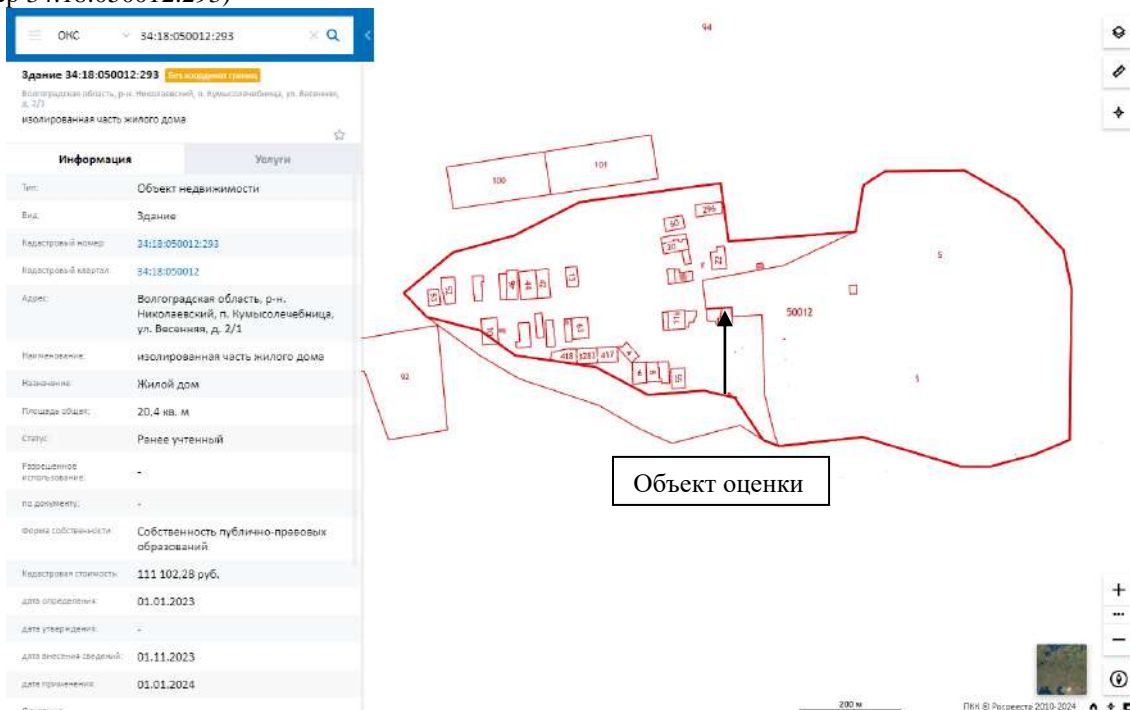
3.2 Место расположения Объектов оценки

Месторасположение изолированной части жилого дома и земельного участка, расположенного по адресу: Волгоградская область, Николаевский район, п. Кумысолечебница, ул. Весенняя, дом 2, кв. 1



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Месторасположение жилого дома на публичной кадастровой карте, расположенного по адресу: Волгоградская область, Николаевский район, п. Кумысолечебница, ул. Весенняя, дом 2, кв. 1 (Кадастровый номер 34:18:050012:293)



Источник информации:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/49.9080292875615,46.00097319354214/16/@5w3tqw5ca?text=34%3A18%3A050012%3A293&type=5&opened=34%3A18%3A50012%3A293>

Месторасположение земельного участка на публичной кадастровой карте, расположенного по адресу: Волгоградская область, Николаевский район, п. Кумысолечебница, ул. Весенняя, дом 2, кв. 1 (Кадастровый номер 34:18:050012:58)



Участий 34:18:050012:58

Земельный участок 34:18:050012:58 Без ограничений границ

обл. Волгоградская, р-н Николаевский, п. Кумысолечебница, ул. Весенняя, дом 2, квартира 1
личное подсобное хозяйство

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	34:18:050012:58
Кадастровый квартал:	34:18:050012
Адрес:	обл. Волгоградская, р-н Николаевский, п. Кумысолечебница, ул. Весенняя, дом 2, квартира 1
Площадь деловой застройки:	600 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	личное подсобное хозяйство
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	33 810 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	22.11.2022
дата применения:	01.01.2023

Объект оценки

200 м

ПКК © Росреестр 2010-2024

Источник информации:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/49.90897243146351,46.00150427092675/16/@5w3tqw5ca?text=34%3A18%3A050012%3A58&type=1&opened=34%3A18%3A50012%3A58>

Фотографии Объектов оценки



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В анализе сегмента рынка объекта оценки и в последующих расчетах рыночной стоимости по подходам использована информация об объектах-аналогах, опубликованная в периодических печатных изданиях, распространяемых на территории Российской Федерации. Данная информация обеспечена свободным и необременительным доступом.

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

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок жилой недвижимости Алтайского края и Республики Алтай.

Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

(источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/c398187fffb60a753b7275ab6529b0a5/o_tekushchey_situacii_v_rossiysk_ou_ekonomike_avgust_sentyabr_2023_goda.pdf)

По оценке Минэкономразвития России, в августе 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (+5,1% г/г в июле), а уровень двухлетней давности на +2,4% (+0,9% в июле). В целом за 8 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,5% г/г (+2,1% г/г за 7 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,4% м/м SA после роста на +0,6% м/м SA месяцем ранее.

Промышленное производство в августе ускорило рост: +5,4% г/г после +4,9% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост составил +6,1% после +5,4%. С учётом фактора сезонности динамика, аналогичная прошлому месяцу (+0,1% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. промышленное производство выросло на +3,0% г/г (+2,6% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

В обрабатывающем секторе в августе рост выпуска ускорился до +10,3% г/г после +9,5% г/г месяцем ранее. Эффект низкой базы 2022 г. больше не оказывает существенного влияния (в августе предыдущего года +0,5% г/г). С устранением сезонного фактора также положительная динамика (+0,3% м/м SA). К уровню двухлетней давности сохраняются высокие темпы: в августе +10,9% после +9,9% в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора вырос на +6,6% г/г (за 7 месяцев 2023 г. +6,1% г/г). При рассмотрении отдельных комплексов наиболее значимый вклад в рост обрабатывающей промышленности четвёртый месяц подряд вносит машиностроительный комплекс (в августе 2023 г. +5,4 п.п.).

Машиностроительный комплекс в августе продолжал демонстрировать высокие темпы роста: +34,0% г/г после +45,5% г/г в июле (без учёта автопроизводства +32,4% г/г после +45,3% г/г). Ускоренный рост по-прежнему фиксируется практически во всех подотраслях: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,2% г/г), электрического оборудования (+26,1% г/г), производство автотранспортных средств (+41,8% г/г) и прочих 1 Оценка за июль пересмотрена на 0,1 п.п. «вверх» с учётом уточнения Росстатом ретроспективных данных по оптовой и розничной торговле. 2 транспортных средств (+32,5% г/г). В целом по комплексу превышение уровня 2021 г. на +26,3%.

Значительный вклад продолжает вносить и металлургический комплекс (+2,6 п.п.). В августе рост ускорился до +12,3% г/г после +4,5% г/г месяцем ранее. В частности, увеличение темпов роста в металлургическом производстве (+3,4% г/г после +2,6% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу превышение на +21,3%.

Поддержку росту обрабатывающих отраслей также оказывает химический комплекс (+1,0 п.п.), который в августе вырос на +9,2% г/г, в основном за счёт сохранения высоких темпов роста в производстве

химических веществ и продуктов (+8,8% г/г после +8,6% г/г) и выпуске резиновых и пластмассовых изделий (+16,8% г/г после +18,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу +7,9%.

Улучшение годовой динамики продемонстрировал также нефтеперерабатывающий комплекс (+1,7% г/г после +1,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе рост также сохраняется: +0,8%.

Устойчиво положительные темпы (с сентября 2022 г.) продолжает демонстрировать пищевая промышленность (+6,4% г/г в августе после +8,5% г/г в июле) благодаря стабильному росту производства пищевых продуктов (+8,8% г/г после +11,3% г/г месяцем ранее). Уровень августа 2021 г. превышен на +5,8%.

Показатели роста деревообрабатывающего комплекса в августе практически остались на уровне предыдущего месяца (+4,0% г/г после +4,3% г/г). К уровню двухлетней давности спад сократился до -1,3%.

Выпуск добывающей промышленности по итогам августа составил -1,2% г/г после -1,5% г/г в июле. Увеличился объём предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+4,4% г/г после +3,1% г/г). С устранением сезонности динамика выпуска составила -0,3% м/м SA. Добывающий сектор за 8 месяцев текущего года демонстрирует темпы аналогичные двум предыдущим периодам (-1,3% г/г). К уровню двухлетней давности третий месяц подряд наблюдается околонулевая динамика.

Рост объёма строительных работ в августе ускорился до +8,9% г/г после +6,5% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности темпы роста увеличились до +16,2% (+13,4% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе объём строительных работ вырос на +2,4% м/м SA после снижения на -1,3% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,8% г/г (за 7 месяцев +8,7% г/г).

В августе рост объёмов оптовой торговли составил +23,0% г/г (после +24,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности снижение сократилось до -3,5% (-8,6% в июле). С исключением сезонности рост объёма оптовой торговли в августе ускорился до +4,3% м/м SA с +0,7% м/м SA в июле. По итогам 8 месяцев объёмы торговли превысили уровень прошлого года на +6,1% г/г (+3,7% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

Выпуск продукции сельского хозяйства в августе составил -6,8% г/г (снижение на -3,2% г/г в июле) на фоне рекордного урожая зерновых и зернобобовых в прошлом году. Вместе с тем к уровню двухлетней давности в августе рост ускорился до +7,6% (+4,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +2,3% м/м SA (в июле снижение на -5,4% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства составил -2,4% г/г (за 7 месяцев рост на +1,4% г/г).

По предварительным данным Росстата, за август по животноводству: рост производства мяса составил +1,3% г/г (+2,3% г/г в июле), молока +1,0% г/г (+1,4% г/г в июле), яиц – около нуля (+2,0% г/г в июле).

В августе грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г после -0,4% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы улучшились до -3,3% (-5,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе грузооборот транспорта не изменился: 0,0% м/м SA после +1,2% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта составила -1,6% г/г (-1,9% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в августе составил +25,0% г/г после +25,5% г/г в июле. В месячном выражении с устранением сезонного фактора темпы роста сохранились на уровне июля и составили +2,1% м/м SA. Кредитование юридических лиц в рублях выросло на +27,4% г/г после +29,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности темпы роста практически не изменились: +2,1% м/м SA (+2,2% м/м SA в июле). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +20,7% г/г по сравнению с +18,3% г/г в июле. С исключением сезонности рост ускорился до +2,4% м/м SA (+1,8 м/м SA месяцем ранее).

Потребительская активность² продолжает демонстрировать рост всех компонентов. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе, как и месяцем ранее, вырос на +9,5% г/г (+3,3% к августу 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,9% м/м SA после +0,8% м/м SA месяцем ранее. За 8 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +4,1% г/г. Оборот розничной торговли в августе ускорился до +11,0% г/г после +10,8% г/г в июле (+0,6% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. В целом за 8 месяцев текущего года показатель вырос на +3,7% г/г. Платные услуги населению в августе сохранили темп предыдущего месяца и составили +5,2% г/г (+10,8% к августу 2021 г.). С учётом сезонности: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA в июле. За 8 месяцев текущего года рост составил +4,2% г/г. Оборот общественного питания в августе вырос на +8,4% г/г после +12,1% г/г месяцем ранее (+13,4% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,2% м/м SA после +0,6% м/м SA в июле. С начала текущего года общепит вырос на +14,0% г/г.

В августе инфляция составила 5,15% г/г (в июле – 4,3% г/г). По состоянию на 25 сентября 2023 г. инфляция год к году 5,74% (на 18 сентября – 5,45% г/г). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе вырос на +6,3% г/г (рост на +2,9% г/г в июле). В целом по промышленности в августе 2023 г. индекс составил +10,6% г/г после +4,1% г/г в июле.

Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В июле 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении составил +13,9% г/г после +14,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,2% г/г после +10,5% г/г. За 7 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +12,9% г/г, реальная – на +7,1% г/г. Безработица второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 3,0% от рабочей силы.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– авг.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность											
ВВП	2,5	5,2	5,1	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	-2,4	-6,8	-3,2	2,9	2,9	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,8	8,9	6,5	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	6,1	23,0	24,8	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	4,1	9,5	9,5	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	3,7	11,0	10,8	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,2	5,2	5,2	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	14,0	8,4	12,1	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-1,6	0,4	-0,4	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,3	0,6	3,4	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	7,6 ¹	-	-	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,0	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	6,6	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция											
Индекс потребительских цен	5,3	5,15/ 5,74 ²	4,3	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей											
Промышленность	-3,3	10,6	4,1	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-13,4	26,3	3,6	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-2,3	6,3	2,9	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения											
Реальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1 ³		9,2	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9 ³		13,9	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9 ¹		-	5,0	3,0 ³	-1,5	-0,6 ³	-4,3	-1,7	1,5 ³	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 ¹	-	-	5,3	4,4 ⁴	-1,0	-0,2 ⁴	-5,3	0,0	2,0 ⁴	3,3
Численность рабочей силы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	1,4	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,9	76,5	76,3	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых											
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,3	2,7	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,4	74,2	74,0	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,7	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,1	-20,6	-21,5	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,5	2,3	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,5	2,3	2,3	2,5	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости											
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,1	61,2	61,1	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы											
в % к рабочей силе	3,3	3,0	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,3	3,1	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	авг.23	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	95,3	90,4	81,0	83,1	78,9	80,9	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,4	9,2	9,5	9,1	9,1	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублевым жилищным кредитам		8,3	8,5	8,5	8,4	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,5	7,4	7,3	7,3	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублевое кредитование экономики (в % r/r)												
Кредит экономике	25,0	25,5	24,5	24,5	22,7	20,8	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	27,4	29,8	28,8	28,8	27,1	25,5	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	20,7	18,3	17,4	17,4	15,5	13,0	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4
Ипотечные жилищные кредиты		23,4	23,5	23,5	21,5	18,7	16,1	17,7	17,7	16,9	18,4	27,2

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2029 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 7 по 17 августа 2023 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2023 г. и далее до 2029 г.

Консенсус-прогноз на 2023–2029 гг. (опрос 7–17 августа 2023 г.)

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Реальный ВВП, % прироста	1,8	1,3	1,4	1,4	1,5	1,7	1,7
Уровень безработицы, % рабочей силы	3,3	3,3	3,5	3,5	3,5	3,6	3,5
Реальные располагаемые доходы, % прироста	3,7	1,6	1,3	1,2	1,5	1,3	1,4
Индекс потребительских цен, % прироста	6,0	4,6	4,2	4,1	4,0	4,0	4,1
Ключевая ставка Банка России, % годовых	10,22	8,33	6,64	6,06	5,71	5,58	5,58
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	90,4	91,1	91,2	94,4	94,2	95,1	96,3
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	60,1	63,6	61,7	61,3	62,9	64,2	65,4

а. Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

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 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 жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита ⁷
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видео-домофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

• Обзор рынка жилой недвижимости Волгоградской области

(источник: <https://barnaul.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>; <https://tolknews.ru/nedvizimost/153984-cto-proishodit-na-rinke-nedvizhimosti-barnaula-i-skolko-stoyat-kvartiri>; <https://barnaul.press/news/pochti-700-tysyach-kvadratnykh-metrov-zhilya-vveli-v-ekspluatatsiyu-v-altayskom-krae-v-2023-godu.html>)

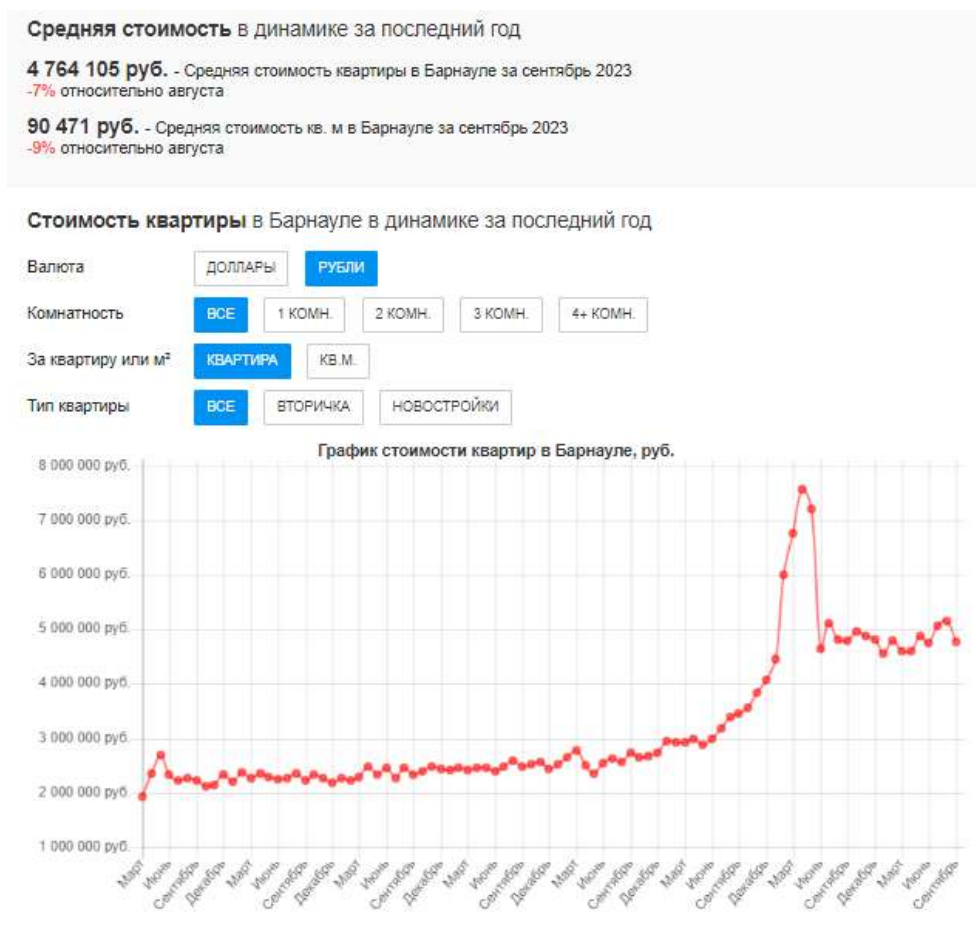
15 сентября Центробанк поднял ключевую ставку на 1% — до 13%. Изменение произошло в третий раз подряд: 21 июля регулятор поднял ставку с 7,5% до 8,5%, затем еще раз на внеочередном заседании 15 августа — до 12%. Августовское повышение подстегнуло спрос на квартиры. Кроме того, с 20 сентября минимальный размер первоначального взноса по льготным программам вырос с 15% до 20%.

Но не только ипотека подстегнула рынок. Сыграл свою роль осенний сезон, который всегда был горячей порой.

Кроме того, в продажу выводятся новые проекты от застройщиков. Например, ЖК "Камелот" от "Строительного камня". Также ожидается старт продаж ЖК "Солар 4" (ГК "Строительная перспектива") и ЖК "Шервуд" на ул. Нагорной города Барнаула от ГК "Союз".

780 тысяч квадратных метров жилья планируется ввести в эксплуатацию на территории Алтайского края в 2023 году. За 9 месяцев в регионе удалось выполнить этот норматив на 88,3%. Таким образом, в указанный период застройщики сдали 688,9 тысяч «квадратов» жилья. Минстрой Алтайского края проинформировал, что общий объем введенного многоквартирного жилищного фонда составил 210 тысяч квадратных метров, ещё 478,8 тысяч «квадратов» ввели индивидуальные застройщики.

Ниже приведены данные рынка жилой недвижимости г. Барнаула за сентябрь 2023 г. :



На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

Однокомнатная – 3 129 925 руб., за месяц показатель изменился на 8 %;

Двухкомнатная – 4 673 316 руб., где средняя цена изменилась на 2 %;

Трехкомнатная – 6 480 498 руб., где показатель стоимости изменился на -2 %;

Четырех- и многокомнатная – 8 541 806 руб., средняя цена изменилась на -17 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

Однокомнатная – 3 465 049 руб., за месяц показатель изменился на 11 %;

Двухкомнатная – 5 203 093 руб., где средняя цена изменилась на -4 %;

Трехкомнатная – 5 632 750 руб., где показатель стоимости изменился на 25 %;

Четырех- и многокомнатная – 8 577 732 руб., средняя цена изменилась на 22 %.

Ниже представлена информация о средних ценах на квартиры в городах Алтайского края, изменение к сентябрю 2023 г.:

Город	Ср.стоимость за квартиру	Изменение к сентябрю	Ср.стоимость за м ²	Изменение к сентябрю	Стоимость 1-комн. квартиры		Стоимость 2-комн. квартиры		Стоимость 3-комн. квартиры	
					за квартиру	за м ²	за квартиру	за м ²	за квартиру	за м ²
Барнаул	5 713 021	7,85%	88 739	7%	3 297 487	96 342	4 938 205	91 828	6 056 624	83 445
Бийск	3 382 531	-5,38%	74 179	-9,13%	нет данных	нет данных	3 382 531	74 179	нет данных	нет данных
Новоалтайск	2 666 800	30,6%	60 394	38,14%	1 808 059	67 475	2 666 494	60 573	3 199 714	66 403
Белокуриха	6 666 513	9,01%	96 431	-8,09%	4 554 026	108 908	3 761 775	76 815	нет данных	нет данных

• Итоги

источник: <https://pravda-nn.ru/news/prognoz-tsen-na-vtorichnoe-zhile-v-2023-godu/>;
<https://www.russianrealty.ru/tidings/company/>

Сегодня российский рынок недвижимости находится в условиях высокой неопределённости. Хотя большинство экспертов ожидают ухудшения ситуации, её развитие во многом зависит от предстоящих экономических и политических событий.

Мнения российских экспертов разделились, но большинство склоняется к тому, что цены в 2023 г. будут постепенно снижаться. И скорость этой тенденции зависит от нескольких факторов: уровня ключевой ставки ЦБ РФ, социально-политической ситуации, объёма предложения.

Ажиотажный спрос на вторичную недвижимость, вызванный опасениями потребителей из-за ослабления рубля и ужесточения условий ипотечного кредитования, постепенно сходит на нет. Это уже привело к замедлению динамики цен: за месяц средний показатель по стране увеличился на 1,5–1,6%. Угнетение потребительской активности, вероятно, приведет к росту числа дисконтов и снижению стоимости объектов, но заметно это будет через несколько месяцев, считают на рынке.

Средняя стоимость вторичной недвижимости на 18 крупнейших региональных рынках России (16 городов-миллионников, Московская и Ленинградская области) в сентябре составила 132,3 тыс. руб. за 1 кв. м, увеличившись на 1,6% к августу. Эксперты констатируют небольшое замедление роста цен.

• Ценообразующие факторы

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).

Параметры дома: тип дома, благоустройство дома, состояние дома, инженерные системы.

Параметры квартиры: этаж расположения, количество комнат, общая площадь, жилая площадь, площадь кухни, наличие балкона/лоджии, вид из окна, высота потолка, санузел, состояние квартиры.

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.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

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

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.

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

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

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

Наиболее эффективное использование объектов – Жилой дом по прямому назначению в качестве жилого дома, а также земельного участка соответствует его категории земель и разрешенному использованию в качестве земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства.

5 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

5.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- 5) Составление отчета об оценке.

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 5.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта))	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

Источник: ООО "АБО"

5.2 Основные понятия и терминология

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная стоимость Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2): «...наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

5.3 Выбор подходов к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли как свободного и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного подхода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности Объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки — метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Сравнительный подход, называемый также рыночным, является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

В рамках сравнительного подхода выделяют метод прямого сравнительного анализа продаж, который заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. определение объектов-аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом, и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;
3. сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов;
4. приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости Объекта оценки.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально ее объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

6.1 Выбор объектов-аналогов для земельного участка

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости земельного участка был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.

Таблица 6.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик (земельный участок)

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Источник получения информации		https://www.avito.ru/kamyshin/zemelnye_uchastki/uchastok_k_75_sot._izhs_3687788463	https://www.avito.ru/kamyshin/zemelnye_uchastki/uchastok_k_9_sot._izhs_1431219265	https://www.avito.ru/olhovka/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_4257801583
Дата предложения	29.03.2024	25.03.2024	13.03.2024	16.03.2024
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Категория земель	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Местоположение	Волгоградская область, Николаевский район, п. Кумысолечебница, ул. Весенняя, дом 2, кв. 1	Волгоградская обл., Камышинский р-н, Сестренское сельское поселение, с. Вихлянцево, Комсомольская ул., д. 35	Волгоградская обл., Камышинский р-н, Терновское сельское поселение, хутор Дубовка	Волгоградская обл., Ольховский р-н, Ольховское сельское поселение, с. Ольховка, Делегатская ул., 24
Качество подъездных путей, %	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога
Наличие центральных коммуникаций	Электроснабжение и газоснабжение, есть возможность подключения водоснабжения	Есть возможность подключения электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения	Есть возможность подключения электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения	Есть возможность подключения электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения

6.2 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на уторговывание. Рынок земельных участков имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли - продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 2,6 % до 21 %, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект. Величина корректировки определяется согласно «Справочника Оценщика недвижимости» (Том III земельные участки/ Издание третье под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2022 г., стр. 295, табл. 124).

Скидки на цены земельных участков под ИЖС на неактивном рынке (среднее значение) – 13,7%.
Корректировка произведена для всех аналогов.

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

Корректировка на вид сделки.

Вид сделки является важным фактором, способным повлиять на стоимость объекта недвижимости. Необходимо знать как продается объект недвижимости - чистая ли это продажа или же это «альтернатива». «Альтернатива» означает необходимость поиска жилья взамен того, которое продается. Как правило, покупатели готовы платить больше за то, чтобы не быть связанными ожиданием подбора удобных вариантов для всех членов цепочки. Поэтому стоимость объекта недвижимости при чистой продаже будет превышать цену аналогичного жилья, которому подыскивают альтернативу. Рынок жилой недвижимости развит хорошо, и при подборе аналогов учитывается вид сделки у объекта оценки, поэтому данная корректировка не применяется

Корректировка на общую площадь.

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объекта в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.	аналог										
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
объект оценки	0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Площадь ОО 600 кв.м.

Объекты аналоги имеют площадь:

ОА №1	ОА №2	ОА №3
750 кв.м (от 0 до 10 сот.)	900 кв.м (от 0 до 10 сот.)	1200 кв.м (от 10 до 30 сот.)

Корректировка на площадь применялась к аналогам:

ОА №3 в размере 30%.

Поправка на категорию земель/разрешенное использование.

Все объекты-аналоги, также как и оцениваемый земельный участок, имеют категорию земель «земли населенных пунктов», и разрешенное использование «для ведения личного подсобного хозяйства», поэтому поправка не вводилась.

Поправка на транспортную доступность (асфальтирование подъездного пути к участку).

Величина корректировки определяется согласно «Справочника Оценщика недвижимости» (Том III земельные участки/ Издание третье под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2022 г., стр. 318, табл. 127). Корректировка применяется согласно таблицы:

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

Поправка на местоположение.

Все объекты-аналоги, также как и оцениваемый земельный участок, находятся в границах одного района.

Корректировка по местоположению учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) при удалении от административных центров, а так же по районам региона (города). Вносится в случае, если один из объектов аналогов и объект оценки находится на разном расстоянии от административных центров. Величина корректировки определяется в диапазоне 2%-7%.

Поправка на статус населенного пункта.

Величина корректировки определяется согласно «Справочника Оценщика недвижимости» (Том III земельные участки/ Издание третье под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2022 г., стр. 94, табл. 13). Корректировка применяется согласно таблице:

под жилую застройку	Объект-аналог				
	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Областной центр	1,00	1,25	1,41	1,63	1,99
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,30	1,58
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,15	1,40
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,77	0,87	1,00	1,22
Прочие населенные пункты	0,50	0,63	0,71	0,82	1,00

Поправка на близость к природным объектам.

Величина корректировки определяется согласно «Справочника Оценщика недвижимости» (Том III земельные участки/ Издание третье под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2022 г., стр. 322, табл. 131). Корректировка не применялась к аналогам.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,13	1,35
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,26	1,13	1,40

Поправка на коммуникации.

Величина корректировки определяется согласно «Справочника Оценщика недвижимости» (Том III земельные участки/ Издание третье под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2022 г., стр. 194, табл. 65).

Объект оценки – Электроснабжение и газоснабжение, есть возможность подключения водоснабжения;

ОА №1-3 – Есть возможность подключения электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения;

Корректировка применялась к аналогам:

ОА №1-3 в размере 34%.

Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости (земельный участок)

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки – земельного участка, без учета стоимости дома. Таким образом, рыночная стоимость земельного участка общей площадью 600 кв.м. по адресу: Волгоградская область, Николаевский район, п. Кумысолечебница, ул. Весенняя, дом 2, кв. 1, на дату оценки составляет:

150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки – земельного участка, представлен в таблице ниже.

Таблица 6.2.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом (земельный участок)

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	600	750	900	1200
Цена предложения, руб		150 000	180 000	250 000
Цена 1 м ² , руб		200	200	208
Поправка на уторгование, %	-	-13,7	-13,7	-13,7
Откорректированная цена 1 м ² , руб		173	173	180
Поправка на дату предложения, %	-	0	0	0
Откорректированная цена 1 м ² , руб		173	173	180
Поправка на категорию земель, %	-	0	0	0
Откорректированная цена 1 м ² , руб		173	173	180
Поправка на местоположение, %	-	0	0	0
Откорректированная цена 1 м ² , руб		173	173	180
Поправка на состояние подъездных путей, %	-	0	0	0
Откорректированная цена 1 м ² , руб		173	173	180
Поправка на площадь, %	-	0	0	30
Откорректированная цена 1 м ² , руб		173	173	234
Поправка на наличие центральных коммуникаций, %	-	34	34	34
Откорректированная цена 1 м ² , руб		232	232	314
Индекс доверия		1,504315385	1,504315385	1,2447
Вес аналога		0,353679379	0,353679379	0,292641242
Средневзвешенная цена 1 м ² , руб		256		
Стоимость земельного участка, руб		150 000		

6.3 Выбор объектов-аналогов для жилого дома

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости прав требования на оформление в собственность был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.

Таблица 6.3.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик (Жилой дом)

Показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект права	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Источник получения информации		https://www.avito.ru/antipovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_58_m_na_uchastke_10_sot._2850737455	https://www.avito.ru/nikolaevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_72_m_na_uchastke_8_sot._3801140210	https://www.avito.ru/nikolaevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_656_m_na_uchastke_12_sot._3681205039
Дата предложения	29.03.2024	26.03.2024	25.03.2024	27.03.2024
Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Местоположение	Волгоградская область, Николаевский район, п. Кумысолечебница, ул. Весенняя, дом 2, кв. 1	Волгоградская обл., Ольховский р-н, Липовское сельское поселение, с. Липовка	Волгоградская обл., Николаевский р-н, Ильичёвское сельское поселение, с. Путь Ильича	Волгоградская обл., Николаевский р-н, Степновское сельское поселение, пос. Степновский
Материал стен	Кирпич	Бревно	Кирпич	Кирпич
Этаж/этажность	1	1	1	1
Состояние подъезда к дому	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога
Наличие центральных коммуникаций	электричество, водоснабжение, отопление, канализация	электричество, водоснабжение, отопление, канализация	электричество, водоснабжение, отопление, канализация	электричество, водоснабжение, отопление, канализация
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Уровень отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Состояние отделки	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	хорошее	требует косметического ремонта
Площадь общая, м ²	20,4	58,0	72,0	65,6
Цена предложения дома с земельным участком, руб.		450 000	650 000	650 000
Площадь земельного участка, м ²	600	1 000	800	1 200

6.4 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на уторговывание. Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли - продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 2,6 % до 10,5 %, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект. Величина корректировки определяется согласно «Справочника Оценщика недвижимости» (Том IV жилая недвижимость/ Издание четвертое под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г., стр. 221, табл. 112).

Корректировка произведена для всех аналогов в размере -13,7%.

Таблица 124

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	15,0%	9,2%	20,9%
2. Дома	13,7%	7,9%	19,6%
3. Таунхаусы	13,3%	7,5%	19,0%
4. Коттеджи	14,5%	8,4%	20,6%

Корректировка на вид сделки.

Вид сделки является важным фактором, способным повлиять на стоимость дома. Необходимо знать, как продается объект оценки - чистая ли это продажа или же это «альтернатива». «Альтернатива» означает необходимость поиска жилья взамен того, которое продается. Как правило, покупатели готовы платить больше за то, чтобы не быть связанными ожиданием подбора удобных вариантов для всех членов цепочки. Поэтому стоимость дома при чистой продаже будет превышать цену аналогичного жилья, которому подыскивают альтернативу. Рынок жилой недвижимости развит хорошо, и при подборе аналогов учитывается вид сделки у объекта оценки, поэтому данная корректировка не применяется.

Корректировка на материал стен.

В данный момент на рынке недвижимости пользуются спросом дома кирпичные, затем в газобетон, пенобетон и в последнюю очередь в деревянных домах. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 2% до 18 %, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект. Величина корректировки определяется согласно «Справочника Оценщика недвижимости» (Том IV жилая недвижимость/ Издание четвертое под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г., стр. 147, табл. 53).

Таблица 53

Материал стен		аналог					
		кирпичные	шлакоблочные	каркасно-деревянные	из клееного бруса	бревенчатые	из пенобетонных блоков
объект оценки	кирпичные	1,00	1,19	1,37	1,19	1,22	1,15
	шлакоблочные	0,84	1,00	1,15	1,00	1,02	0,97
	каркасно-деревянные	0,73	0,87	1,00	0,87	0,89	0,84
	из клееного бруса	0,84	1,00	1,15	1,00	1,02	0,97
	бревенчатые	0,82	0,98	1,12	0,98	1,00	0,94
	из пенобетонных блоков	0,87	1,04	1,19	1,04	1,06	1,00

Объект оценки – щитовые (бревно)

ОА №2,3 – Кирпич;

ОА №1 – Бревно;

Корректировка применялась к аналогам:

ОА №2,3 в размере -18%.

Корректировка на общую площадь.

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Корректировка вносилась согласно таблице:

Таблица 49

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

ОО 20,4 кв.м.	ОА 1 – 58,0 кв.м.	ОА 2 – 72,0 кв.м.	ОА 3 – 65,6 кв.м.
	9%	9%	9%

Поправка на местоположение.

Все объекты-аналоги, также как и оцениваемый объект, находятся в границах одного района.

Корректировка по местоположению учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) при удалении от административных центров, а так же по районам региона (города). Вносится в случае, если один из объектов аналогов и объект оценки находится на разном расстоянии от административных центров. Величина корректировки определяется в диапазоне 2%-7%.

Таблица 9

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району (облцентру)	Среднее значение	Расширенный интервал	
1.Дачи, 2.Дома			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,79	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,68	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,65	0,56	0,73
Прочие населенные пункты	0,54	0,44	0,63
3.Таунхаусы, 4.Коттеджи			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,87	0,81	0,93
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,68	0,84
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,59	0,75
Прочие населенные пункты	0,57	0,47	0,66

Таблица 10

		1.Дачи, 2.Дома		аналог				
		I	II	III	IV	V		
объект оценки	I	1,00	1,16	1,33	1,54	1,85		
	II	0,86	1,00	1,15	1,32	1,59		
	III	0,75	0,87	1,00	1,15	1,39		
	IV	0,65	0,76	0,87	1,00	1,20		
	V	0,54	0,63	0,72	0,83	1,00		

Корректировка на оформлено ли в собственность.

На стоимость объекта влияет множество факторов. При этом нужно учитывать и параметры, снижающие его стоимость. Под корректировкой на право собственности понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями. Если не была проведена государственная регистрация права собственности на объект оценки, то корректировка составляет 5-10% на понижение стоимости. Аналогичная поправка применяется и при наличии различных ограничений на право собственности или иных обременений. В таких случаях снижается стоимость объекта и, соответственно, уменьшается цена сделки. Не применялась.

Корректировка на физическое состояние.

Величина корректировки определяется согласно «Справочника Оценщика недвижимости» (Жилая недвижимость/ Издание четвертое под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г., стр. 160, табл. 62). Корректировка не применялась.

Таблица 62

Физическое состояние		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,66
	удовл.	0,82	1,00	1,36
	неудовл.	0,60	0,74	1,00

Корректировка на наличие отопления.

Величина корректировки определяется согласно «Справочника Оценщика недвижимости» (Жилая недвижимость/ Издание четвертое под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г., стр. 186, табл. 78). Корректировка не применяется.

Таблица 78

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

Объект оценки, ОА №1-3 – газовое отопление;

Корректировка к аналогам не применяется.

Корректировка на наличие водоснабжения.

Величина корректировки определяется согласно «Справочника Оценщика недвижимости» (Жилая недвижимость/ Издание четвертое под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г., стр. 191, табл. 78).

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

Объект оценки – без водоснабжения;

ОА №1-3 – автономное водоснабжение (скважина);

Корректировка к аналогам применяется:

ОА №1-3 в размере -7%.

Корректировка на наличие канализации.

Величина корректировки определяется согласно «Справочника Оценщика недвижимости» (Жилая недвижимость/ Издание четвертое под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г., стр. 195, табл. 90). Корректировка не применяется.

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

Объект оценки – без канализации;

ОА №1-3 – имеется септик.

Корректировка к аналогам применяется:

ОА №1-3 в размере -7%.

Корректировка на наличие хозяйственных построек.

Величина корректировки определяется согласно «Справочника Оценщика недвижимости» (Жилая недвижимость/ Издание четвертое под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г., стр. 135, табл. 46). Корректировка не применяется.

Таблица 46

Наличие хозяйственных построек		аналог	
		есть хозпостройки	нет хозпостроек
объект оценки	есть хозпостройки	1,00	1,14
	нет хозпостроек	0,87	1,00

Корректировка не применялась к аналогам. Все аналоги имеют хоз. Постройки.

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях. Корректировка применялась в соответствии с таблицей:

Таблица 70

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Объект оценки	Без отделки	0	590	-4 789	-5 248	-9 818	-13 628	-21 705
	Требуется капитального ремонта	-590	0	-5 379	-5 838	-10 407	-14 218	-22 295
	Под чистовую отделку	-4 789	5 379	0	-459	-5 029	-8 839	-16 916
	Требуется косметического ремонта	5 248	5 838	459	0	-1 570	-8 381	-16 457
	Современный	9 818	10 407	5 029	4 570	0	-3 811	-11 887
	Комфортный	13 628	14 218	8 839	8 381	3 811	0	-8 076
	Элитный	21 705	22 295	16 916	16 457	11 887	8 076	0

Объект оценки, ОА №1 - требует косметического ремонта (замена покрытий: пола, потолка, стен, керамической плитки);

ОА №2 – стандартная отделка (ремонт с использованием средней ценовой категории строительные и отделочные материалы);

ОА №3 - требует косметического ремонта (Частичная замена обоев)

Корректировка применялась к аналогам:

ОА №2 в размере -1514 руб.

ОА №3 в размере -571 руб.

Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки.

Рыночная стоимость изолированной части жилого дома, площадью 20,4 кв.м. по адресу: Волгоградская область, Николаевский район, п. Кумысолечебница, ул. Весенняя, дом 2, кв. 1, без учета стоимости земельного участка, на дату оценки составляет:

55 000 (пятьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек.

Рыночная стоимость изолированной части жилого дома, площадью 20,4 кв.м. с учетом стоимости земельного участка общей площадью 600 кв.м. по адресу: Волгоградская область, Николаевский район, п. Кумысолечебница, ул. Весенняя, дом 2, кв. 1, на дату оценки составляет:

205 000 (двести пять тысяч) рублей 00 копеек.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 6.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект права	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Стоимость земельного участка, руб.		256 000	204 800	307 200
Цена предложения дома без стоимости земельного участка, руб.		194 000	445 200	342 800
Цена 1 м ² , руб		3345	6183	5226
Поправка на уторгование, %	-	-13,7	-13,7	-13,7
Откорректированная цена 1 м ² , руб		2887	5336	4510
Поправка на дату предложения, %	-	0	0	0
Откорректированная цена 1 м ² , руб		2887	5336	4510
Поправка на местоположение, %	-	0	0	0
Откорректированная цена 1 м ² , руб		2887	5336	4510
Поправка на материал стен, %	-	0	-18	-18
Откорректированная цена 1 м ² , руб		2887	4376	3698
Поправка на этажность, %	-	0	0	0
Откорректированная цена 1 м ² , руб		2887	4376	3698
Поправка на водоснабжение, %	-	-7	-7	-7
Откорректированная цена 1 м ² , руб		2685	4070	3439
Поправка на наличие канализации, %	-	-7	-7	-7
Откорректированная цена 1 м ² , руб		2497	3785	3198
Поправка на наличие отопления, %	-	0	0	0
Откорректированная цена 1 м ² , руб		2497	3785	3198
Поправка на уровень отделки, руб.	-	0	-1514	-571
Откорректированная цена 1 м ² , руб		2497	2271	2627
Поправка на состояние (физический износ), %	-	0	0	0
Откорректированная цена 1 м ² , руб		2497	2271	2627
Поправка на площадь, %	-	9	9	9
Откорректированная цена 1 м ² , руб		2722	2475	2863
Индекс доверия		0,854195893	0,753964551	0,741806827
Вес аналога		0,363492676	0,320840448	0,315666876
Средневзвешенная цена 1 м², руб			2 687	
Рыночная стоимость дома (без учета стоимости земельного участка), округленно, руб.			55 000	
Рыночная стоимость дома (с учетом стоимости земельного участка), округленно, руб.			205 000	

7 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном Отчете затратный подход не применялся.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности, не будет платить. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что дом не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Таблица 7.1.1. Согласование полученных результатов по объекту (Жилой дом)

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	55 000	1,0	55 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "АБО"

Рыночная стоимость изолированной части жилого дома, площадью 20,4 кв.м. по адресу: Волгоградская область, Николаевский район, п. Кумысолечебница, ул. Весенняя, дом 2, кв. 1, без учета стоимости земельного участка, на дату оценки составляет:

55 000 (пятьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек.

Таблица 7.1.2. Согласование полученных результатов по объекту (Зем. участок)

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	150 000	1,0	150 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "АБО"

Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 600 кв.м. по адресу: Волгоградская область, Николаевский район, п. Кумысолечебница, ул. Весенняя, дом 2, кв. 1, без учета стоимости дома, на дату оценки составляет:

150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

Рыночная стоимость изолированной части жилого дома, площадью 20,4 кв.м. с учетом стоимости земельного участка общей площадью 600 кв.м. по адресу: Волгоградская область, Николаевский район, п. Кумысолечебница, ул. Весенняя, дом 2, кв. 1, на дату оценки составляет:

205 000 (двести пять тысяч) рублей 00 копеек.

_____ Оценщик 1 категории
Омелянчук В.Б.

8 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

9 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI);
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: «Союз» от 21.01.2020 г. (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 4, ФСО № 5, ФСО № 6, ФСО № 7, ФСО № 10,).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1-12) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.

Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ





Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

8-800-511-25-78, 8 (495) 788-14-00, www.soosibir.ru, soyuz@soosibir.ru
105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 13/3, к. 1

**Выписка
из реестра членов Ассоциации СРО «СОЮЗ»**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Омельчук Виктор Борисович

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Омелянчук Виктор Борисович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом СРО «СОЮЗ»

Дата включения в реестр **17.07.2018 г.**

Регистрационный номер **1319**

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: **нет**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: **нет**

Квалификационный аттестат:

Оценка недвижимости № **006135-1** от **16.03.2018 г.**

Оценка движимого имущества № **006134-1** от **16.03.2018 г.**

Оценка бизнеса № **нет** от **нет г.**

Данные сведения предоставлены по состоянию на **28 июля 2020 г.**

Дата составления выписки **28 июля 2020 г.**

Специалист Отдела ведения реестра
Ассоциации СРО "СОЮЗ"



Романенкова А.И.

ИНГОССТРАХ СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНЩИКА
№ 433-731-146831/23 от «09» октября 2023 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-731-146831/23 от «09» октября 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ОМЕЛЯНЧУК ВИКТОР БОРИСОВИЧ

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с «19» ноября 2023 г.
по «18» ноября 2024 г.

СРОК СТРАХОВАНИЯ:

12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

Ретроактивная дата устанавливается с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам

СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000,00 (пять миллионов рублей)

ФРАНШИЗА:

0 рублей

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту

100 000,00 (сто тысяч рублей)

0 рублей

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

1. Договор страхования покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
2. Страховая защита по Договору страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.
3. Данный Страховой Полис не является страховым полисом в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.
4. При обнаружении (наступлении) обстоятельства, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495)956-55-55 или по электронной почте liabilityclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Тел.: 73852557639
Эл. адрес: filial@barnaulingos.ru

От Страховщика: _____ Дорохова Т.А.
Начальник отдела корпоративного страхования Филиала СПАО
«Ингосстрах» в Алтайском крае, на основании Доверенности №9893338-
731/23 от 16.01.2023г.



СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.





АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГРУППА СТРАХОВЫХ КОМПАНИЙ «ЮГОРИЯ»
 625001, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра
 г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 61
 Телефон: (8467) 357-222, факс: (8467) 357-224
 www.yugoria.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРЕУГОЛЬНИК ДОГОВОРА
 № 122-401063-8/25 от 12.07.2023 г.

Настоящий Страховой полис страхования заключается физ. лицом, являющимся страхователем ответственности юридического лица с целью обеспечения выполнения страховой обязанности страхователем (далее – **лицо, заключившее договор** (далее – **лицо, заключившее страховую**)) на срок, определенный в пункте 1.1. настоящего Договора (далее – **период страхования**) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика (далее – **Правила**) в отношении 12) в отношении ул. Прокормов М875 от 27.07.2020 (далее – **Правила страхования**) и на первоначальную сумму.

1. Страхователь, Общество с ограниченной ответственностью «Алтайское Бюро Оценки» (ООО «АБО»), ИНН 2225179495, ОГРН 1132225005263
 (Полное наименование, сокращенное наименование, ИНН)
2. Выгодоприобретатель:
 2.1. Третья лица, которым могут быть причинены убытки.

3. Объект страхования: не противоречащее действующему законодательству Российской Федерации имуществом интереса юридического лица, складывающееся из рисков наступления гражданской ответственности по обязательствам, возмещением вследствие нарушения чужих имущественных гражданских обязанностей.
 4. Страховая сумма: 5 000 000 (пять миллионов) руб.
 5. Территория страхования: РФ.

6. Страховая сумма по договору страхования составляет 5 000 000 (пять миллионов) руб.
 В рамках страховой суммы устанавливаются следующие условия выплаты ответственности Страхователя:
 По риску риск наступления гражданской ответственности Страхователя (Застрахованного лица) за причинение вреда личности третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
 Иные риски наступления гражданской ответственности Страхователя (Застрахованного лица) за причинение вреда личности третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности – в размере 5 000 000 (пять миллионов) руб. 00 коп.

7.1. Порядок, форма и сроки уплаты страховой премии: авансом, до 11.08.2023 г.
 Последствия неуплаты страховой премии или отсрочки страхового взноса (при условии отсутствия в период отсрочки неуплаты страховой премии или отсрочки страхового взноса) в полном размере указаны в Правилах страхования.
 8. Срок действия договора страхования: с 00 часов 00 минут 11.08.2023 г. и действует по 24 часа 00 минут 10.08.2024 г.

9. Во всех случаях, не предусмотренных Страховым полисом, Спорная процедура урегулирования Правил страхования и действующим законодательством Российской Федерации. Страхователем Правил страхования лица, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора.

10. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Страхового полиса:
 10.1. Заявление на страхование с приложениями на 1 л.
 10.2. Правила страхования на 35 л.

СТРАХОВЩИК:
 АО «ТСК «ЮГРА»
 Адрес: 628011, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 61
 ИНН 8601023568 ОГРН 1048600005728
 р/с 40701810267460100007 в Западном - Сибирском отделении М86847 ПАО Сбербанк
 к/с 3010181080000000651 БИК 047102651
 Бюджетный филиал:
 Адрес: 656056, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Гоголя, д. 47, офис 318; тел. (3852) 63-72-48, 63-67-32; e-mail: bank@yugra.tsk.ru

СТРАХОВАТЕЛЬ:
 Общество с ограниченной ответственностью «Алтайское Бюро Оценки»
 Юридический адрес: 656046, г. Барнаул, ул. Полюпова 45Б
 Фактический адрес: 656043, г. Барнаул, ул. Полюпова 43Б, подъезд №5, 2 этаж, офис 25.
 ОГРН 1132225005263
 ИНН / КПП 2225137495 / 222501001
 «БИНБАНК» в г. Новосибирске
 БИК банка: 045004842
 к.с. банка: №30101810550040000842
 Тел. 8 (3852) 69-32-63
 E-mail: info@abo22.ru



Договор страхования с заключением о залоге оформлен в соответствии с Правилами страхования. Исполнитель: Костяков В.П.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 466744

Настоящий диплом выдан

Олесямичуку
(фамилия, имя, отчество)
Эдиктору Эворисовичу

в том, что он(а) с **24 сентября 2012** по **31 мая 2013** г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **средством
предприятия** **Венчурный бизнес-инвестор**
консалтинговая фирма **Венчурный бизнес-инвестор**
дарstellungsbüro **Зинтхайм** **по**
программе **«Экономика»**
по **программе** **«Экономика»**

(наименование программы профессиональной переподготовки (образования))

**«Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)»**

Государственная аттестационная комиссия решением от **31 мая 2013**.

удостоверяет право (соответствие квалификации) **Олесямичука**
(фамилия, имя, отчество)

Эдиктора Эворисовича

на ведение профессии **«Экономист»** (наименование)
специальности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)



Эварисович (фамилия, имя, отчество)

Эварисович
(подпись)

Регистрационный номер **1441**

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Адрес: Гомель, 1900

Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист № 1, всего листов 2

Данные
 (на объект недвижимого имущества)
 Дата 11.08.2011 г.

Кадастровый номер
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 18.236.002.000185060.0001.10001
 1. Описание объекта недвижимого имущества
 1.1. Наименование: изолированная часть жилого дома
 1.2. Адрес (местоположение):
 Волгоградская область
 Район Николаевский
 тип муниципальный район
 Муниципальное образование Николаевское
 тип поселок
 наименование Кузьмочевщина
 тип улица
 Улица (проспект, переулок и т.д.) Весенняя
 наименование Весенняя
 тип 2/1
 Номер дома
 Номер корпуса
 Номер строения
 Литера А
 Иное описание местоположения

1.3. Основная характеристика: общая площадь 20,4 кв.м (значение) (единица измерения)
 степень готовности объекта незавершенного строительства
 1.4. Назначение: жилое
 1.5. Этажность: 1, количество подземных этажей 0
 количество этажей 1, количество подземных этажей 0
 1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1965 г.
 1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества
 1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
 1.9. Примечание

1.10. ФГУП «Фототехнический завод – Федеральное БТИ» Волгоградский филиал Николаевское отделение: приказ от 15.10.2007 г. № 1271, запись в реестре № 77 от 03.03.2008 г.
 (наименование органа или организации)

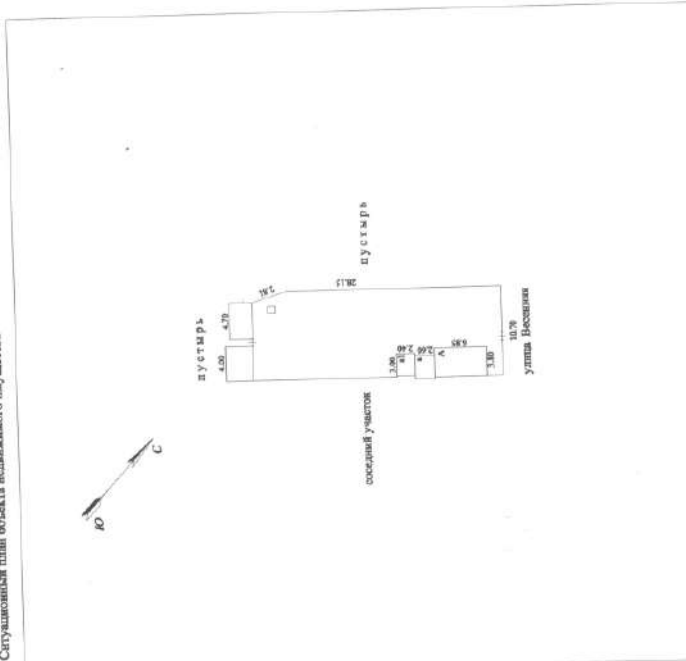
Руководитель (уполномоченное лицо)
 Начальник отделения
 (полное наименование должности)
М.В. Кокубай
 (подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист № 2, всего листов 2

Данные
 (на объект недвижимого имущества)
 Кадастровый номер
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 18.236.002.000185060.0001.10001
 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1: 500

Руководитель (уполномоченное лицо)
 Начальник отделения
 (полное наименование должности)
М.В. Кокубай
 (подпись, фамилия)



№

Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости»

Федеральное Бюро Технической Инвентаризации

ФГУП «Ростехинвентаризация» – Федеральное БТИ» Волгоградский филиал

Николаевское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

112

тип объекта учета

изолированную часть жилого дома

Тип объекта учета

Адрес (местонахождение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Волгоградская область	
Район	Николаевский	
Муниципальное образование	тип	Муниципальный район
Муниципальное образование	наименование	Николаевский
Высший этаж	тип	поселок
Улица (проект, переулок и т.д.)	наименование	Куриловская
Площадь	тип	Улица
Площадь помещений	наименование	Николаев
Площадь помещений	Э/П	
Винер дома		
Винер корпус		
Винер строение		
Литера	А	
План инвентаризации местонахождения		

Сведения о кадастровом номере и номере по кадастровому плану и ДТД

Идентификационный номер	18:24:002-000185940-0001:10001
Кадастровый номер	34:13:009000-000018:24:002-0001:10001

Имя и фамилия государственного кадастрового учета и кадастровый номер в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН)

Идентификационный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРН	

Паспорт составлен по состоянию на 11 августа 2011 года



И.В. Колубов

Инженер

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	Номер страницы
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателях объекта	4
4	Ситуационный план	5
5	Контурный план объекта индивидуального жилищного строительства	7
6	Полный план	9
7	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	11
8	Отчеты об обследовании	13

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	жилое
2	Фасадное использование	по назначению
3	Год постройки	1965
4	Общая площадь жилого дома	20,4
5	Жилая площадь жилого дома	10,2
6	Число этажей надземной части	1
7	Число этажей подземной части	
8	Примечание	

1.1. РАНЕЕ ПРИСВОЕННЫЕ (СПРАВЧНО)

Адрес	
Идентификационный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВОБЛАДАТЕЛЯХ

№ п/п	Дата з/на	Субъект права	Ф.И.О., паспортные данные	наименование в соответствии с уставом	Вид права, правоустанавливающие документы	Доля (части, доли)	Ф.И.О., дата, место рождения	Полное имя, внесенное в Единый госреестр недвижимости

2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

№ по плану (метра)	Наименование здания, сооружения	Подъезд в эксплуатацию	Строительный материал	Назначение помещения (метра)	параметр		Площадь застройки, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м	Инventаризационная стоимость в рублях на дату составления отчета, руб.
					объемная	площадная				
А	Жилый дом	1985	кирпичный	Общ. площадь	М2	29,4	26,0	2,70	70	1 009
а	Хозяйственная пристройка	1975	кирпичный	Общ. площадь	М2	8,1	8,1	2,50	20	992
а1	Хозяйственная пристройка		кирпичный	Общ. площадь	М2	7,1	7,1	2,50	16	981
Г1	Сараи		кирпичный	Общ. площадь	М2	14,0	14,0	2,0	28	1072
Г2	Сараи		кирпичный	Общ. площадь	М2	13,6	13,6	1,80	25	254
Г3	Уборная		деревянный	Общ. площадь	М2	1,0	1,0	2,0	2	387
Под Г1	Полосы		кирпичный	Общ. площадь	М2	4,9				757
1	Забор		деревянный	Общ. площадь	М2	40,2		1,30		1987
2	Калитка		металлическая	Общ. площадь	М2	1,8		1,60		314
3	Калитка		деревянная	Общ. площадь	М2	1,1		1,10		157
									Итого:	24 299

4.1. КООРДИНАТЫ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

(заполняется после издания соответствующих поручительных актов, устанавливающих порядок определения координат зданий, сооружений)

Литера	№ точки	Координаты		Описание	Соблюдены отметки
		X	Y		
1	2	3	4	5	6

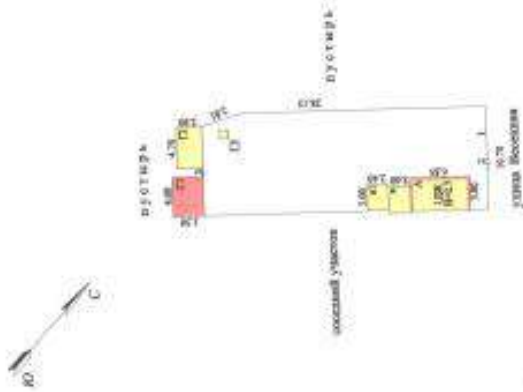
4.2. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь участка по документам	фактическая застройка	площадь застроенной территории	Незастроенная площадь	
			застроенная	проектируемая
331	69,8		261,2	

5. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЪЕКТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ по плану (листра)	Водопроницаемость (кв.м)		Создание (кв.м)		Горючие материалы (кв.м)		Газоснабжение (кв.м)		Другие сведения (кв.м)			
	автомобильный	центральная	автомобильная	центральная	автомобильное	центральное	автомобильное	центральное				
1	4	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Итого						20,4			20,4		20,4	

4. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Нижнетаежное отделение Волгоградский филиал ФГУП «Росстатинформация-Федеральное БТИ»

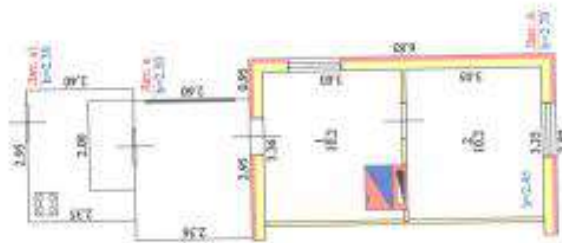
Ситуационный план изолированной части жилого дома

Руководитель (уполномоченное лицо)	Косыбай М.В. (Ф.И.О.)	11.08.2011г. (дата)	Лист 1
			Листов 1
			Масштаб 1:100

Адрес объекта: ул. Волкова, 27, д. 10, подъезд №1, Ленинский район, Волгоградская область

(подпись)

6. ПОСЛЕДЖЫЙ ПЛАН



7. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА

Этаж по плану	Стена	Площадь помещений на плане	Номер комнаты на плане	Назначение помещения: железобетонная, кирпичная, оштукатуренная и др.	Площадь всех частей помещения (включая и помещения вспомогательного назначения, если	в т.ч. (кв.м)			Площадь помещений вспомогательного назначения (кухня, ванная, коридор), если	Высота	Композованная перегородка или перегородка из кирпича, керамзитобетонных блоков, пеноблоков, газоблоков, газосиликатных блоков	Примечание
						общая площадь жилых помещений	жилая	из нее				
1	А				0	10,2	10,2	10,2	0	2,45		
2	Б		1	Кухня	10,2	10,2	10,2	10,2	0	2,45		
3	В		2	Жилая	10,2	10,2	10,2	10,2	0	2,45		
4	Г		3	Жилая	10,2	10,2	10,2	10,2	0	2,45		
5	Д		4	Итого	20,4	20,4	20,4	20,4	0			

Находское отделение Волгоградский филиал ФГУП "Ростовское отделение федеральное БТИ"

Потребный план государственной администрации "г. Барнаул"

Руководитель (подпись и печать)	Кочубей М. В. (Ф.И.О.)	Адрес: область _____, г. Барнаул, ул. _____, № _____, (подпись)	Лист 1
		11.09.2011г. (дата)	Листов 1
		Барнаул (подпись)	Масштаб: 1:100

К сведению владельцев объектов недвижимости

1. После проведения государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним владельцам необходимо обратиться в организацию технической инвентаризации для постановки объекта недвижимости на технический учет и внесения сведений в Реестр объектов единственного государственного кадастрового учета.
2. Обо всех случаях возведения, реконструкции, переустройства, перепланировки, сноса объектов недвижимого имущества, владельцы обязаны сообщать в производственный отдел организации технической инвентаризации для отражения этих изменений в соответствующей документации.
3. Владельцам объектов недвижимого имущества по их просьбе могут быть изготовлены копии документов, входящих в состав технического паспорта объекта недвижимости (планы, экспликации и др.)
4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

**Волгоградский филиал
ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
400033, Российская Федерация, Волгоградская область, Николаевский
Р-н, г. Николаевск, ул. Московская, 115
телефон: 8-02-50**

Федеральное БТИ представляет дополнительные услуги:

- Землеустроительные работы:**
- межевание земельных участков (индивидуальные жилые дома, дачные участки)
 - оформление земельных участков по упрощенной форме
 - межевание земельных участков (миски, пашенские, лесные участки)
 - межевание земельных долей
 - топографическая съемка
 - перевод земель из одной категории в другую (из земель сельскохозяйственного назначения)
- Сопровождение документов на регистрацию права собственности заказчика:**
- при оформлении сделок (купли - продажи, мена, дарение, наследство);
 - при оформлении ипотечного кредитования, суда, залога;
 - при согласовании реконструкции, перепланировки, переустройства объектов
- Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:**
- проекты реконструкции, переустройства и перепланировки жилых и нежилых объектов
 - проведение технической экспертизы зданий и сооружений (с выданными техническими заключениями)

- Рыночная оценка:**
- имущества для купли-продажи, залога, судебных разбирательств
 - коммерческой недвижимости, предприятия (бизнеса)
 - ущерба (пожар, затопление) недвижимости, автотранспорта

Волгоградский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" на сегодняшний день одно из крупнейших предприятий отрасли технической инвентаризации Федерального уровня. На территории Волгоградской области работают 37 отделений, представляющие все районы города и области. Гарантируем высокое качество выполняемых работ и полное соответствие оформляемой документации законодательству Российской Федерации

8. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	Вышел из	Принял
11.08.200 г.	Ф.И.О. М.В. Колубей	Ф.И.О. М.В. Колубей
	Подпись <i>Колубей</i>	Подпись <i>Колубей</i>

Отметка о последующих изменениях:
(перечисляя изменения)

Дата обследования	к. н. 200 г.	к. м. 200 г.	к. д. 200 г.
(Обследовал)			
Принял			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметка о последующих изменениях:

Дата обследования	к. н. 200 г.	к. м. 200 г.	к. д. 200 г.
Обследовал			
Принял			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметка о последующих изменениях:

Дата обследования	к. н. 200 г.	к. м. 200 г.	к. д. 200 г.
Обследовал			
Принял			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

По земельному участку: Аналог №1

Участок 7,5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

150 000 Р
20 000 Р за сотку или предложение 2000 кв.м.
Почти готовый
Кредит для бизнеса до 50 млн Р за 1 день | Подробнее

Показать телефон
+7 385 300 00 00

Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть вопросы? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Галина Покрилова
Агентство
На Авито с сентября 2023
Закреплено 2 объявления
Рейтинг продавца

7 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Галина

Об участке
Площадь: 7,5 сот. | Расстояние до центра города: 12 км

Расположение
Волгоградская обл., Камышинский р-н, Остринское сельское поселение, с. Волжские, Комсомольская ул. | [Скрыть карту](#)

Описание
Продается ровный и удобный земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства. В селе есть вся инфраструктура. Рядом Волга. Документы в порядке. Возможна ипотека.
36.10.160003.755

№ 3687786453 | 25 марта в 09:58:31 | просмотреть | Сообщения

ТИНЬКОФ
Больше сумма, больше шансов одобрения
Кредит под залог недвижимости
Оформить

ТИНЬКОФ
3 минуты
Купите страховку со скидкой 10%
ипотечку до 3 000 000 Р

Аналог №2

Участок 9 сот. (ИЖС)

Добавить избранное Сравнить Добавить заметку



180 000 Р

до 1000 р за сотку
или переводимые документы
Решение арбитража
16 М годовых в первые 2 месяца
Подарочное

Показать телефон
вкл. НДС 10% 34

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Есть ответы?
Когда можно посмотреть?

Платформа
Частное лицо
На Авито с мая 2016

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь - 9 сот. Расстояние до центра города - 20 км

Расположение

Волгоградская обл., Камышинский р-н, Терновское сельское поселение, хутор Дубовка



Описание

Продается земельный участок в центре х.Дубовка, ул. Крестьянская газ.свет. рядом. Документы на собственность оформлены.

№ 143/219/2016 - 13 марта в 17:04 - 221 просмотр (-1) сообщений

Показать

ТИНЬКОФФ

Несколько кликов до автокредита в Тинькофф

Оставить заявку

ТИНЬКОФФ

До 10 000 000 Р для бизнеса

Снизьте комиссию по кредиту на 11%.

Активируйте Windows

Скачайте приложение Windows, перейдите к разделу "Платежи".

Сообщения

Аналог №3

Участок 12 сот. (ИЖС)

Добавить изображение Сравнить Добавить записку

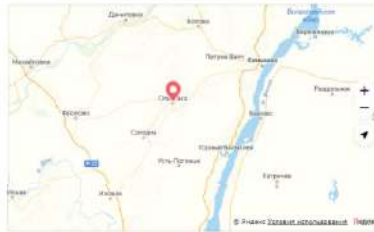


Об участке

Площадь: 12 сот.

Расположение

Волгоградская обл., Ольховский р-н, Ольховское сельское поселение, с. Ольховка, Делегатский ул., 24



Описание

Продать участок, чистый без построек, ул. Первомайская, забор есть, фото в сообщениях скрин. торг

№4057805583 16 марта в 10:48 113 просмотров (+0 лайков)

Позвонить

250 000 Р

20 835 Р за сотку
или посмотреть статистику
Кредит для бизнеса до 50 млн Р за 1 день

Без комиссии
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще варианты? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Михаил

Частное лицо
На Авито с июля 2020

Подписаться на продавца

Частное лицо

На Авито с июля 2020

Подписаться на продавца



Сообщения

По жилому дому:

Аналог №1

Дом 58 м² на участке 10 сот.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить закладку



Онлайн показ Мы сами покажем вам все детали

О доме

Количество комнат: 3
Площадь дома: 58 м²
Площадь участка: 10 сот.
Этажей в доме: 1
Дня отдыха: баня или сауна
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация
Ремонт: косметический
Парковка: гараж
Транспортные доступности: асфальтированные дороги, остановки общественного транспорта

Год постройки: 1968
Материал стен: бревно
Ситуация: на улице

школа
Способ продажи: ипотека
Расстояние до центра города: 29 км

Расположение

Волгоградская обл., Ольховский р-н, Липовское сельское поселение, с. Липовка



Готовитесь к продаже?

Даете ли это жилье новые покупатели и покупатели просит выложить сделку?

Дайте рассказам +7 999 999 99 99 Позвоните мне

Наша команда поможет вам привлечь клиентов и сделать сделку. Обобщим все ваши предложения и дадим вам лучшие предложения.

Описание

Продается жилой дом в с. Липовка Ольховского р-на Волгоградской обл. общей площадью 58 кв. м, жилой 44 м, в. площадь комнат 32 кв. м, высота потолка 2,5 м.
Дом построен в 1968 году из бревен лиственницы (Сруб), отделан доской, фундамент каменный, крыша шифер.
Дом состоит из 3 комнат, кухни, встроенной оварида. в доме есть пластиковое окно, установлена межком. входная дверь, ворота и калитка, садлен косметический ремонт, в комнате остаются мебель и техника, электричество, вода, канализация, газ в доме, канализация септик, во дворе 2 колоды, участок земли 10 соток.
На участке летнее гараж, кухня, ваня, туалет, бассейн и другие из постройки. В поселке асфальтированный дороги, до дома немного хорошей грунтовой, дом в зоне в собственности один хозяин.
Документы готовы к сделке. Подписат под мат калитка и другие сертификаты. 1 взрослый собственник, честная продажа.
В селе развитая инфраструктура: магазины, детский сад и школа в шаговой доступности, имеется общественный транспорт. До районного центра Ольховский расстояние 30 км, с.п. Волгограда 160 км.
Покупка с нами АН Риэлт-Групп оперативный показ в любой день, полное юридическое сопровождение: одобрение ипотеки и в короткие сроки с вероятностью 98% одобрения в ведущих банках, все недвижимость Волгограда в одном месте, новостройки по цене застройщика без % комиссии для покупателя и все квартиры на вторичном рынке в вашем районе, прозрачные условия работы без переплат, продаем квартиру в новостройках Москвы, Сочи, Краснодар, Санкт-Петербурга, Дубай без комиссии на Волгограда.

ИП 2850237435 - 26 марта в 02:17 - 3488 просмотров (16 закладок) Показать фото

450 000 Р

7722 Р за м²
или предложите свою цену

Показать телефон в 00:00:00:00

Написать сообщение Отправить позже

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Торгуемся?

Когда можно посмотреть?

Риэлт-Групп
Агентство
На Аято с марта 2019
Результаты проверки

Подпишитесь на продавца

Контактное лицо Наталья

450 000 Р

7792 Р за м²
или предложите свою цену

Показать телефон в 00:00:00:00

Написать сообщение Отправить позже

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Торгуемся?

Когда можно посмотреть?

Риэлт-Групп
Агентство
На Аято с марта 2019
Результаты проверки

Подпишитесь на продавца

Контактное лицо Наталья

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Дом 72 м² на участке 8 сот.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по адресу»

О доме

Количество комнат: 4
Площадь дома: 72 м²
Площадь участка: 8 сот.
Этажей в доме: 1
Для отдыха: баня или сауна
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич
Терраса или веранда: есть
Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация
Ремонт: косметический
Интернет и ТВ: телевидение
Расстояние до центра города: 28 км

Расположение

Волгоградская обл., Николаевский р-н, Игнатовское сельское поселение, с. Путь Ильина



Готовитесь к продаже?

Доверьте это Авито – найдем покупателей и поможем провести выгодную сделку.

Дайте расценки +7 999 929 92 99 [Позвоните мне](#)

Начинаем на ипотеку, мы принимаем ипотеку от 100 000 руб. Событийная цена! Персональные данные от Авито-С. Подписать

Описание

Продается дом Хозлостройки, баня, газ, вода. Возможно подмет, капитал

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 650 000 Р × Перевы взнос: 195 000 Р × Срок ипотеки: 20 лет ×

Одна заявка в несколько банков

Банк	Процент	Сумма
Банк ВТБ	17,1%	7 564 Р
Промсвязьбанк	17,4%	7 681 Р
Росбанк	18,7%	8 195 Р
Ивестторгбанк	19,5%	8 514 Р

[Перейти к анкете](#) Подписать заявку, вы можете подписать в любое время, если вы не согласны

№ 580164210 - 25 марта в 19:22 35% просмотра (+24 секунды) [Рекомендовать](#)

650 000 Р

9 028 Р за м² или [просмотрите свою цену](#)
В ипотеку от 7 564 Р мес. [Просмотреть ипотеку](#)
Платить на любые покупки! Подарки!»

[Показать телефон](#)
в xxx.xxx.xxx.xxx

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

[Расчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Авито
Рейтинг: На Авито с ноября 2022

[Подписаться на продавца](#)

ТИНЬКОФФ

Повысьте продажи
Подтвердите профиль с Тинькоff ID

ТИНЬКОФФ

Направление на ремонт за час

[Сообщения](#)

650 000 Р

9 028 Р за м² или [просмотрите свою цену](#)
В ипотеку от 7 564 Р мес. [Просмотреть ипотеку](#)
Платить на любые покупки! Подарки!»

[Показать телефон](#)
в xxx.xxx.xxx.xxx

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

[Расчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Авито
Рейтинг: На Авито с ноября 2022

[Подписаться на продавца](#)

ТИНЬКОФФ

Оформите в Тинькофф

[Оформить](#)

[Сообщения](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

[Сообщения](#)

Аналог №3

Дом 65,6 м² на участке 12 сот.

Добавить изображение Сравнить Добавить заметку



О доме

Количество комнат: 3
 Площадь дома: 65,6 м²
 Площадь участка: 12 сот.
 Этажей в доме: 1
 Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
 Материал стен: кирпич

Санузел на улице
 Коммуникации: электричество, газ, отопление
 Ремонт: косметический
 Парковка: гараж
 Инфраструктура: магазин, школа
 Расстояние до центра города: 25 км

Расположение

Волгоградская обл., Николаевский р-н, Степновское сельское поселение, пос. Степновский



Готовитесь к продаже?

Доверьте это Авито - найдем покупателя и поможем провести выгодную сделку.

Давайте расскажем

+7 929 999 99 99

Позвоните мне

Платформа на которую вы применяете услуги, создается автоматически. Ваши персональные данные не будут переданы третьим лицам.

Описание

Продается большой, теплый светлый дом - в нем 3 комнаты и кухня-гостиная. В дом проведены вода, электричество и газ. Во всем доме установлены пластиковые окна, есть сплит система, установлены новые железные двери. В доме нет ванной комнаты, но есть кирпичная баня с дровяником.

Имеется летняя кухня с двумя комнатами - первая комната для готовки, установлена газовая плита и проведен газ. Вторая комната разделяется межкомнатной дверью. Очень просторная, летом в ней прохладно и приятно отдыхать.

Участок 12 соток - разделен на жилую, огородную зоны и большую зону для домашнего скота.

Дом пригоден к проживанию круглый год.

По улице тихие и дружелюбные соседи, все семейные.

* При продаже останется большая часть мебели (диван, кровать, телевизор).

В поселке есть продуктовые, хозяйственные магазины, новый ФАП, парк, ДС, пожарное отделение, рядом с домом школа и т.д.

В 40 минутах езды находится районный город Николаевск - ходит такси.

Пишите, отвечу на все интересующие вас вопросы. :)

Ипотека со скидкой на Авито

Сумма ипотеки: 650 000 Р

Первый взнос: 195 000 Р

Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Росбанк

18,7%

7 269 Р

Перейти к авито

Позволяет избежать очереди в отделении и сэкономить время

№ 34/2020/219 - 27 марта в 19:36 - 5455 просмотров (+8 сегодня)

650 000 Р

9 909 Р за м²
 ипотека со скидкой на Авито
 В ипотеку от 7 269 Р в мес.
 Показать сделку

Без звонков
 Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торговаться?

Когда можно посмотреть?

Собсна
 Частное лицо
 На Авито с января 2017
 Эксперт: 6,04 (100%)

Подписаться на продавца

Калво

24 месяца рассрочки

на покупки у партнеров

Тинькофф Бизнес

Управляйте стоимостью кредита для бизнеса

Снизьте комиссию на 11%

Сумма — до 10 000 000 Р

650 000 Р

9 909 Р за м²
 ипотека со скидкой на Авито
 В ипотеку от 7 269 Р в мес.
 Показать сделку

Без звонков
 Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торговаться?

Когда можно посмотреть?

Собсна
 Частное лицо
 На Авито с января 2017
 Эксперт: 6,04 (100%)

Подписаться на продавца

Тинькофф Бизнес

Управляйте стоимостью кредита для бизнеса

Снизьте комиссию на 11%

Сумма — до 10 000 000 Р

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Управляйте стоимостью кредита для бизнеса

Снизьте комиссию на 11%

Сумма — до 10 000 000 Р