



АНАЛИТИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№АЦ2024П-535

Дата составления

28 ноября 2024 года

Исполнитель

Общество с ограниченной ответственностью
«Экспертные решения»

Санкт-Петербург, 2024



СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ.....	3
1.1. ДАТА, ВРЕМЯ И МЕСТО НАЧАЛА ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ	3
1.2. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ	3
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ЭКСПЕРТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКЕ.....	3
1.4. ЗАДАНИЕ, ПОСТАВЛЕННОЕ ПЕРЕД ОЦЕНЩИКОМ НА РАЗРЕШЕНИЕ	4
1.6 ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ОЦЕНЩИКУ КОПИИ МАТЕРИАЛОВ (ДОКУМЕНТОВ)	5
1.7 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	5
2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ	8
2.1. ИССЛЕДОВАНИЕ ПО ЗАДАНИЮ №1	8
2.1.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ	8
2.1.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	22
2.1.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	33
2.1.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ И ТС ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	35
2.1.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	40
2.1.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	41
2.1.7. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	43
2.1.8. АНАЛИЗ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ.	44
2.1.9. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ ДЛЯ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ	48
2.2.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – КВАРТИРЫ	50
2.2.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ....	76
2.2.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ - ЖИЛОГО ЗДАНИЯ 115 КВ.М. С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ: 71:09:030201:2100 СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	91
2.2.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - ТРАНСПОРТНОЕ СРЕДСТВО MERCEDES - BENZ GLE- CLASS СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	117
3. ПРОЦЕДУРА СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	125
4. ИТОГОВЫЕ ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕДЕННОГО ИССЛЕДОВАНИЯ	126
ПРИЛОЖЕНИЯ	127
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ	127
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПОДГОТОВКИ НАСТОЯЩЕГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ И КВАЛИФИКАЦИЮ СПЕЦИАЛИСТА	150

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1. Дата, время и место начала проведения исследования

Исследование начато в 12 час. 00 мин. 14.11.2024 г. и завершено в 17 час. 00 мин. 28.11.2024 г.

Место проведения: офис экспертного учреждения Общества с ограниченной ответственностью «Экспертные решения» по адресу: г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МАЛАЯ ОХТА, ПР-КТ ЭНЕРГЕТИКОВ, Д. 3, ЛИТЕРА Б, ПОМЕЩ. 1Н, КОМ. 21

1.2. Основание проведения исследования

Заключение специалиста подготовлено на основании Договора №АЦ2024П-535 от «14» ноября 2024 года, заключенного между ООО «Экспертные решения», в лице Генерального директора Потапова Егора Владимировича, действующего на основании Устава, и финансовым управляющим Сергиенко Елизаветы Сергеевны Плехановой, действующей на основании определения Арбитражного суда Тульской области по делу А68-7128/2023 от 12.08.2024

Проведение комплексного исследования поручено специалисту ООО «Экспертные решения» Тишковой Ксении Владимировне (далее – Специалист).

1.3. Сведения об экспертной организации и оценщике

Сведения об экспертном учреждении:

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Экспертные решения».

Сокращенное наименование: ООО «Экспертные решения».

Место нахождения (контактная информация): РФ, 195112, г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МАЛАЯ ОХТА, ПР-КТ ЭНЕРГЕТИКОВ, Д. 3, ЛИТЕРА Б, ПОМЕЩ. 1Н, КОМ. 21

тел.: 8 499 391 81 00, e-mail: info@casexpert.ru, сайт: <https://casexpert.ru>.

Реквизиты: ОГРН 1187847032780 от 13 февраля 2018 г. ИНН/КПП: 7814719982 / 780601001.

Генеральный директор: Потапов Егор Владимирович.

Сведения о страховании ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности:

Полис № 7811R/776/50023/24 на сумму 100 000 000 (сто миллионов) рублей, на период с 22.03.2024 г. по 21.03.2025 г. Страховщик: АО «Альфа Страхование» Адрес страховщика: Адрес: 115162, г. Москва, ул. Шабаловка, д. 31, стр. Б ИНН 7713056834, КПП 772501001 Телефон: 8 (800) 333-09-99.

Сведения о Специалисте:

Тишкова Ксения Владимировна

- Член СРО Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101, тел.: 8 (812) 245-39-65, e-mail: info@cra-russia.org, сайт <https://cra-russia.org/contacts/>), регистрационный номер №0771, дата регистрации в реестре – 23.12.2022 г.

Сведения о дополнительном образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:

- Диплом о профессиональной переподготовке 133670, дата выдачи 18.05.2022г., выдан ООО «Инфоурок» по программе «Организация деятельности специалиста оценщика-эксперта по оценке имущества».

- Диплом о профессиональной переподготовке 9484, дата выдачи 08.09.2023г., выдан Автономной некоммерческой организацией дополнительного профессионального образования «Санкт-Петербургский университет повышения квалификации и профессиональной переподготовки» по программе «Экономика».
- Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер: 456850, выдан ООО «Инфоурок» по программе «Экономика предприятия: оценка эффективности деятельности» - 72 часов, 2022 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №034565-1 от 18.11.2022 г. по направлению «Оценка недвижимости»

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №034566-2 от 18.11.2022 г. по направлению «Оценка движимого имущества»

Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:

Страховой полис №97 к договору №433-191-138715/22 от «19» декабря 2022 г.. страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выдан: Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах», страховая сумма 5 000 000 руб., срок действия 12 месяцев с 01.01.2024г. по 31.12. 2024 г.

Стаж работы в оценочной деятельности: с 2019 г.

1.4. Задание, поставленное перед оценщиком на разрешение

В соответствии с Договором №АЦ2024П-535 от «14» ноября 2024 года оценщику на разрешение поставлено следующее задание:

Задание №1:

Определить рыночную стоимость следующих объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами: 71:09:030201:924, 71:09:030201:2100, 51:19:0020302:144; Транспортного средства с VIN номером: W1N673591A387512.

1.5. Нормативно-правовые акты, специальная и учебная литература, использованная оценщиком

Нормативно-правовые акты

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ 14 апреля 2022 г. №200.
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ 14 апреля 2022 г. №200.
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ 14 апреля 2022 г. №200.
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ 14 апреля 2022 г. №200.
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ 14 апреля 2022 г. №200.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №326.
7. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «СПО»;
8. Правила деловой и профессиональной этики членов СРО Ассоциации оценщиков «СПО».

Исследования / обзоры рынка недвижимости

- Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости / <https://statrielt.ru/>

Специальная и учебная литература

1. Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. - М.: РОО. 1993 - 2005 гг.

2. Оценка недвижимости, Тарасевич Е.И. С-Петербург, «СПбГТУ», 1997 г.
3. Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В.М. Рутгайзера Учебно-практическое пособие – М.: Дело, 1998 г.
4. Оценка недвижимости и бизнеса / Федотова М.А., Уткин Э.А. – М. 2002 г.
5. Основы оценки стоимости машин и оборудования. Под редакцией доктора экономических наук, профессора М. А. Федотовой. Москва, «Финансы и статистика» - 2007 г.
6. Справочник оценщик машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2023 г.
7. Методические рекомендации по проведению судебных автотехнических экспертиз и исследований колесных транспортных средств в целях определения размера ущерба, стоимости восстановительного ремонта и оценки / Е. Л. Махнин, И. Н. Новоселецкий, С. В. Федотов и [др.]; науч. рук. С. А. Смирнова, В. Г. Григорян; М-во юстиции Рос. Федерации, Федер. бюджет. учреждение Рос. федер. центр судеб. экспертизы. – М.: ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России, 2018. – 326 с.
8. Методическое Руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления" (РД 37.009.015-98, издание 8) Москва, 2010г.
9. Андрианов Ю.В. Экспертиза транспортных средств при ОСАГО. М.: Международная академия оценки и консалтинга (МАОК), 2008 г. – 399
10. Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.
11. Справочник оценщика недвижимости-2024. Жилые дома. Полная версия. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г
12. Ассоциация развития рынка недвижимости, некоммерческая организация СтатРиелт <https://statrielt.ru/>
13. <https://www.avito.ru/>, <https://cian.ru/>, <https://domclick.ru/>

1.6 Предоставленные оценщику копии материалов (документов)

- Отчет об истории ТС:
- Выписки из ЕГРН.

1.7 Допущения и ограничения оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего Заключение:

- 1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего аналитического заключения Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации.
- 2. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- 3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
- 4. В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в Задании на оценку, на которых должна основываться оценка.
- 5. Аналитическое заключение содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.

- 6. Заказчик заверяет, что отсутствуют какие-либо скрытые факторы, касающиеся объекта оценки и способные повлиять на его стоимость. На Оценщика не возлагается ответственность по обнаружению подобных факторов.
- 7. Оценщик предполагает, что с даты оценки до даты выдачи документов, устанавливающих права на объект оценки физические характеристики, местоположение и границы – не изменялись
- 8. Оценка не должна учитывать какого-либо личного имущества, находящегося на территории объекта оценки, в случае обнаружения такового.
- 9. Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать Аналитическое заключение иначе, чем это предусмотрено договором на оценку, Возможность разглашения результатов настоящего отчета определяется Уставом профессиональной организации, к которой принадлежит Оценщик.
- 10. Наиболее эффективное использование объекта оценки – текущее, которое является законодательно разрешенным, физически и финансово возможным.
- 11. В ходе расчетов некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результаты оценки
- 12. Аналитическое заключение достоверно в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.
- 13. От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы или давать показания и присутствовать в суде в связи с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
- 14. Заказчик должен принять условие о защите Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, ввиду легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.
- 15. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем Аналитическом заключении, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.
- 16. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- 17. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Перечень документов, необходимых Оценщику, и срок предоставления согласовываются сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.
- 18. Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события не рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.
- 19. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность. Оцениваемая стоимость, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату

проведения оценки). Мы не принимаем на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости.

- 20. Осмотр не был произведен, в связи с отсутствием доступа к объекту оценки. Оценщик будет использовать фотографии объекта оценки, предоставленные заказчиком оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие каких-либо дефектов, ни в случае обнаружения таковых в будущем. Фотографии транспортного средства на текущую дату заказчиком не предоставлены, оценщик исходит из предположения, что на текущую дату транспортное средство находится в хорошем состоянии.
- 21. В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части аналитического заключения.

2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

2.1. Исследование по заданию №1

2.1.1. Описание объекта исследования

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки

Объекты оценки расположены по адресу: Тульская область, Заокский район, д. Ушаковка, ул. Запрудная и Мурманская область, Кандалакшский район, нп Белое море, д. 5, кв. 11.

Ушаковка¹ — деревня в Заокском районе Тульской области России.

В рамках административно-территориального устройства входит в Гатницкий сельский округ Заокского района, в рамках организации местного самоуправления включается в Демидовское сельское поселение.

География

Деревня находится в северной части Тульской области, в зоне хвойно-широколиственных лесов, на берегах реки Речицы, к западу от автодороги 70К-024, на расстоянии примерно 12 километров (по прямой) к югу от посёлка городского типа Заокский, административного центра района. Абсолютная высота — 220 метров над уровнем моря.

Население

Численность населения
2010 ^[1]
36

Белое Море² — населённый пункт в Кандалакшском муниципальном районе Мурманской области, у одноимённой железнодорожной станции. Входит в городское поселение Кандалакша.

География

Включён в перечень населенных пунктов Мурманской области, подверженных угрозе лесных пожаров.

История

Посёлок Белое Море ведёт свою историю с 1969 года, но официально он зарегистрирован только 14 июля 1971 года. Значительно раньше, а именно с 1928 года функционирует железнодорожная станция Белое Море, которая теперь входит в состав посёлка. Население на 2007 год составило 850 человек. Весь жилфонд — благоустроенный.

Население

¹

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%88%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0_\(%D0%97%D0%B0%D0%BE%D0%BA%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%88%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0_(%D0%97%D0%B0%D0%BE%D0%BA%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD))

²

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B5%D0%BB%D0%BE%D0%B5_%D0%9C%D0%BE%D1%80%D0%B5_\(%D0%BD%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%BB%D1%91%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BF%D1%83%D0%BD%D0%BA%D1%82\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B5%D0%BB%D0%BE%D0%B5_%D0%9C%D0%BE%D1%80%D0%B5_(%D0%BD%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%BB%D1%91%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BF%D1%83%D0%BD%D0%BA%D1%82))

Численность населения	
2002 ^[3]	2010 ^[1]
767	↘660

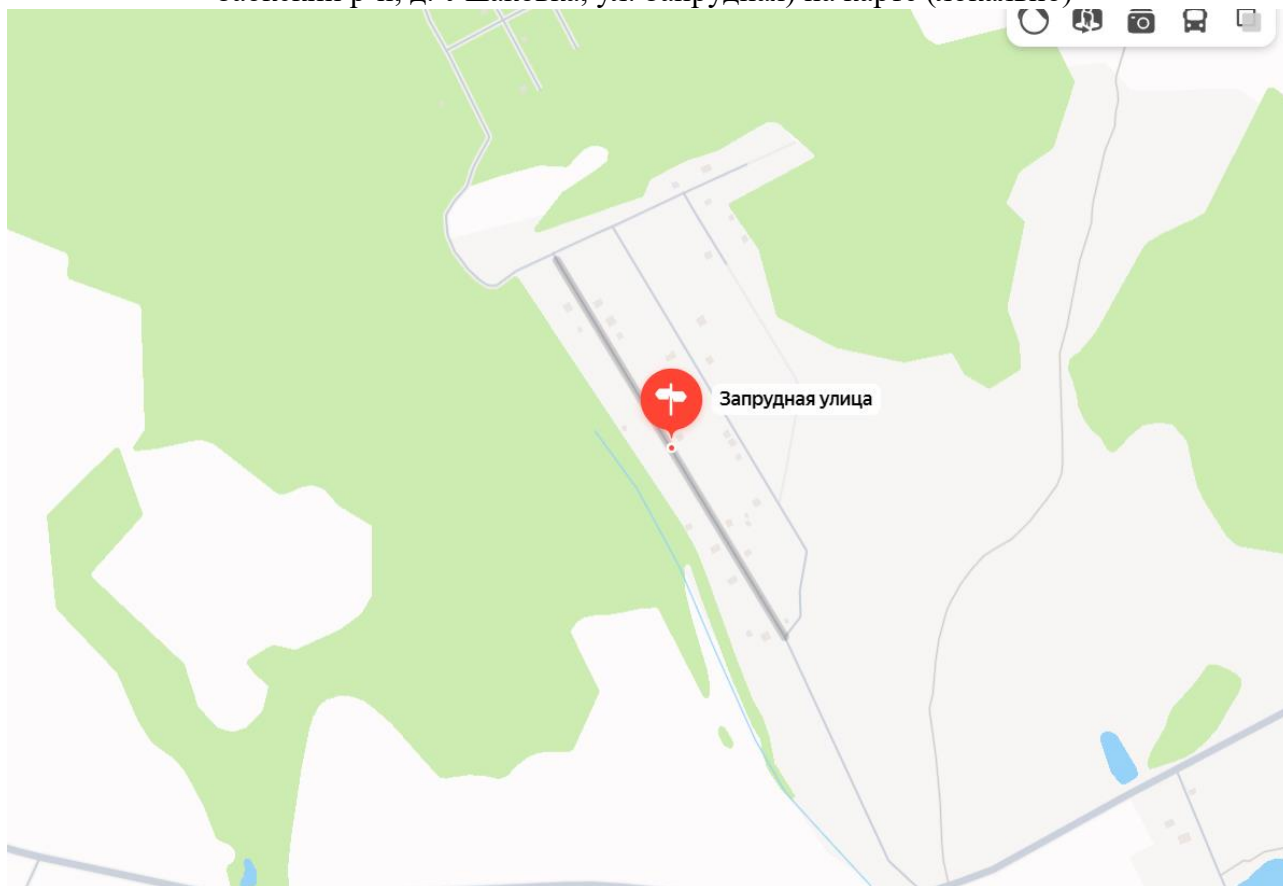
Экономика

Основным градообразующим предприятием является ЗАО «Беломорская нефтебаза», которая обеспечивает посёлок комплексом коммунальных услуг. Нефтебаза предназначена для приёма нефтепродуктов с железной дороги, хранения их в резервном парке и отгрузке через морской порт Витино на танкерный флот.

Инфраструктура

Посёлок имеет развитую социальную инфраструктуру: среднюю школу, детский сад, Дом культуры, библиотеку, фельдшерско-акушерский пункт, почтовое отделение связи, отделение сбербанка, несколько продуктовых и хозяйственных магазинов.

Рисунок 1. Расположение Объекта оценки (Российская Федерация, Тульская область, Заокский р-н, д. Ушаковка, ул. Запрудная) на карте (локально)³



³ <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 2. Расположение Объекта оценки (Российская Федерация, Тульская область, Заокский р-н, д. Ушаковка, ул. Запрудная) на карте (глобально)⁴

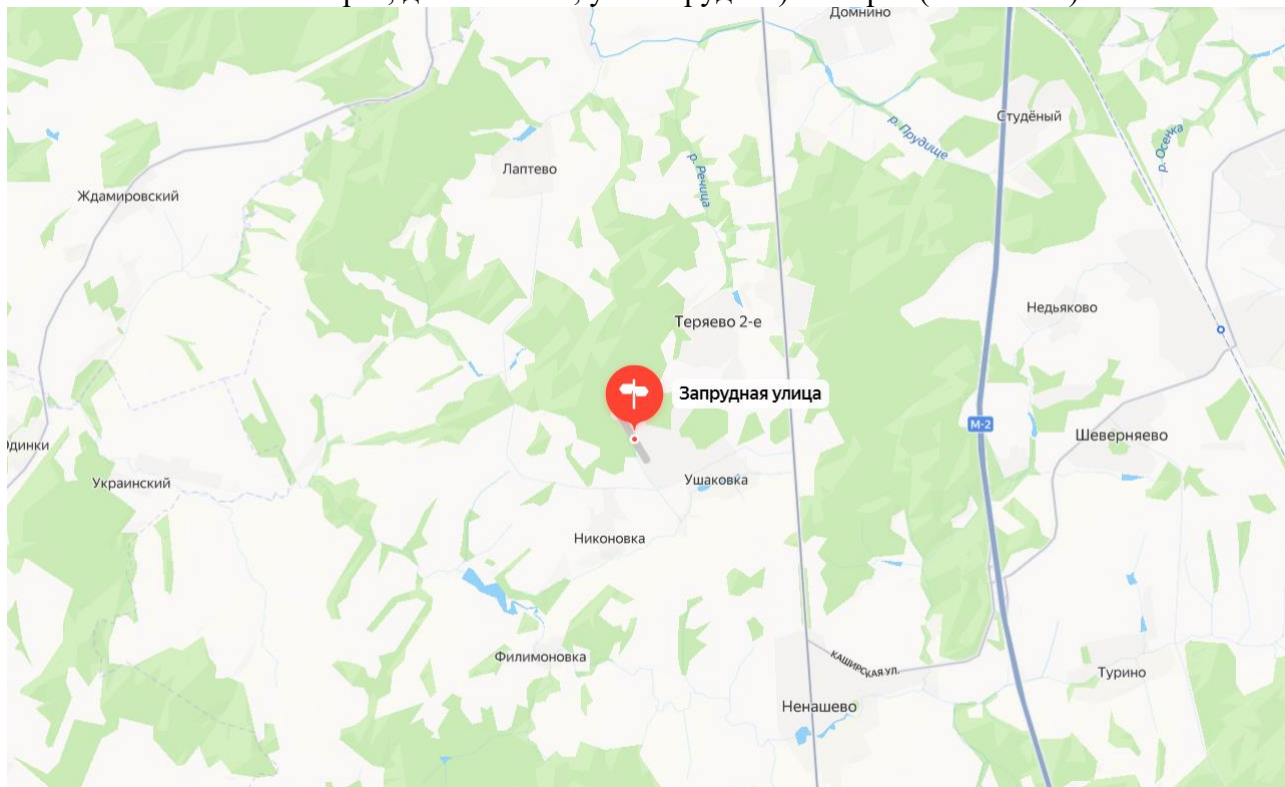
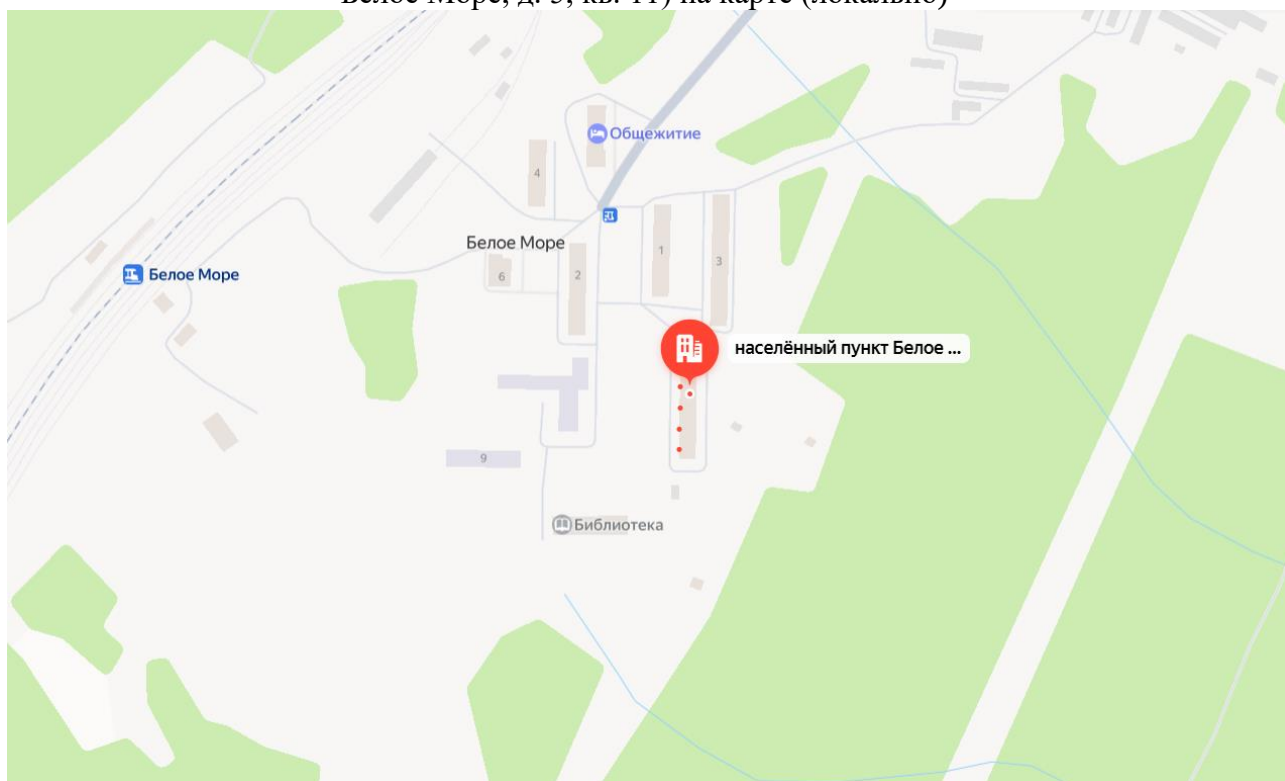


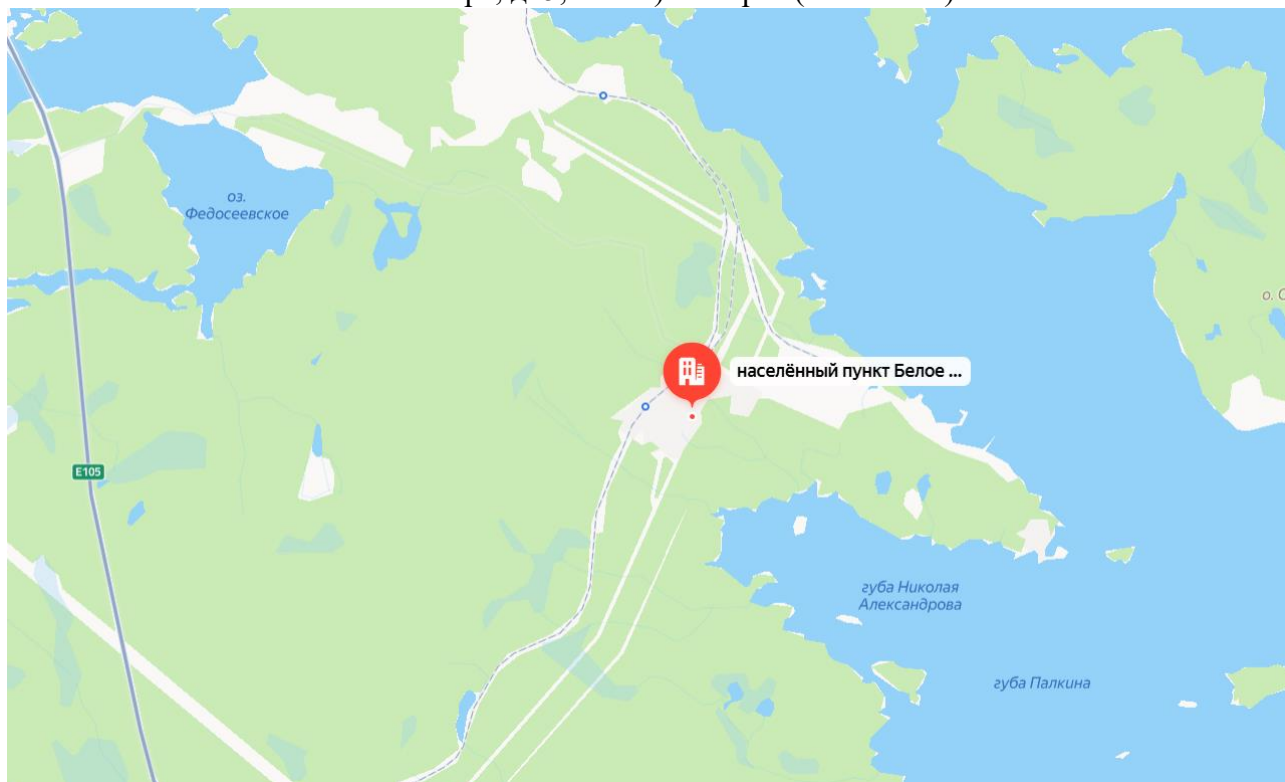
Рисунок 3. Расположение Объекта оценки (Мурманская область, р-н. Кандалакшский, нп. Белое Море, д. 5, кв. 11) на карте (локально)⁵



⁴ <https://yandex.ru/maps>

⁵ <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 4. Расположение Объекта оценки (Мурманская область, р-н. Кандалакшский, нп. Белое Море, д. 5, кв. 11) на карте (глобально)⁶



Описание Объекта оценки

Описание Объекта оценки составлено на основании анализа документов, предоставленных Заказчиком. В таблице ниже представлены количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

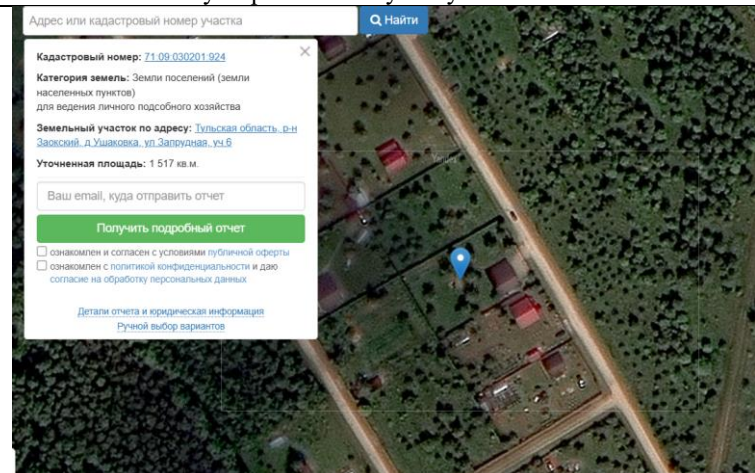
Таблица 1. Описание района расположения Объекта оценки (Российская Федерация, Тульская область, Заокский р-н, д. Ушаковка, ул. Запрудная)

Параметр	Значение	
Окружающая застройка	Жилые, дачные, садовые дома	
Наличие и описание улучшений	Парки	Нет
	Скверы	Нет
	Водоем	Есть
	Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	
	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Нет
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Нет	
Экологическая обстановка	Благоприятная	
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное	

Таблица 2. Описание объекта оценки – Земельный участок

Параметр	Значение
Адрес	Российская Федерация, Тульская область, Заокский р-н, д. Ушаковка, ул. Запрудная, уч. 6

⁶ <https://yandex.ru/maps>

Параметр	Значение
Оцениваемые права:	Право собственности
Имущественные права:	Право собственности
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.07.2020 г.
Ограничения (обременения) права	Существующие ограничения (обременения) права: Запрещение регистрации № 71:09:030201:924-71/052/2023-3 от 24.05.2023 Ограничения (обременения) прав на объект оценки не учитываются.
Кадастровый номер	71:09:030201:924
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
Кадастровая стоимость, руб.	605586.40
Площадь, м ²	1517
Форма участка	Прямоугольник
Состояние участка	Застроен (Жилое здание). Подведено электричество, водоснабжение, есть канализация
Рельеф, почвы, подземные воды	Рельеф участка спокойный. Земельных, инженерно-изыскательских работ оценщиком не проводилось, при оценке оценщик исходил из того, что на участке нет вредоносных почв и подпочв. Подземные воды – при оценке оценщик исходил из того, что на участке нет подземных вод, неблагоприятно влияющих на строения
Физический износ	Физический износ земельного участка можно связать с необходимостью его очистки от строений (остатков строений), эксплуатация которых по разным причинам невозможна. На оцениваемом земельном участке располагаются несколько объектов недвижимого имущества, функционирующих, в хорошем состоянии, соответственно, признаки физического износа не выявлены.
Функциональное устаревание	Функциональное устаревание связано с засаливанием почв, заболачиванием, радиоактивным заражением, ветровой эрозией, смывом плодородного слоя. Учитывая местоположение и назначение объекта оценки, признаки функционального устаревания отсутствуют.
Экономическое устаревание	Учитывая благоприятное окружение объекта, признаки экономического устаревания отсутствуют.
Земельный участок на кадастровой карте ⁷	

⁷ <https://egrp365.ru/map/?kadnum=71:09:030201:924>

Параметр	Значение																												
Сведения из росреестра онлайн	Земельный участок Дата обновления информации: 06.01.2023 ДЕЙСТВИЯ ... Общая информация <table><tr><td>Вид объекта недвижимости</td><td>Земельный участок</td></tr><tr><td>Статус объекта</td><td>Актуально</td></tr><tr><td>Кадастровый номер</td><td>71:09:030201:924</td></tr><tr><td>Дата присвоения кадастрового номера</td><td>24.04.2009</td></tr><tr><td>Форма собственности</td><td>Частная</td></tr></table> Характеристики объекта <table><tr><td>Адрес (местоположение)</td><td>Тульская область, р-н Заокский, д Ушаковка, ул Запрудная, уч 6</td></tr><tr><td>Площадь, кв.м</td><td>1517</td></tr><tr><td>Категория земель</td><td>Земли населенных пунктов</td></tr><tr><td>Вид разрешенного использования</td><td>для ведения личного подсобного хозяйства</td></tr></table> Сведения о кадастровой стоимости <table><tr><td>Кадастровая стоимость (руб)</td><td>605586.40</td></tr><tr><td>Дата определения</td><td>01.01.2022</td></tr><tr><td>Дата внесения</td><td>27.12.2022</td></tr></table> Сведения о правах и ограничениях (обременениях) <table><tr><td>Вид, номер и дата государственной регистрации права</td><td>Собственность № 71:09:030201:924-71/009/2020-2 от 21.07.2020</td></tr><tr><td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td><td>Запрещение регистрации № 71:09:030201:924-71/052/2023-3 от 24.05.2023</td></tr></table>	Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Статус объекта	Актуально	Кадастровый номер	71:09:030201:924	Дата присвоения кадастрового номера	24.04.2009	Форма собственности	Частная	Адрес (местоположение)	Тульская область, р-н Заокский, д Ушаковка, ул Запрудная, уч 6	Площадь, кв.м	1517	Категория земель	Земли населенных пунктов	Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства	Кадастровая стоимость (руб)	605586.40	Дата определения	01.01.2022	Дата внесения	27.12.2022	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 71:09:030201:924-71/009/2020-2 от 21.07.2020	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 71:09:030201:924-71/052/2023-3 от 24.05.2023
Вид объекта недвижимости	Земельный участок																												
Статус объекта	Актуально																												
Кадастровый номер	71:09:030201:924																												
Дата присвоения кадастрового номера	24.04.2009																												
Форма собственности	Частная																												
Адрес (местоположение)	Тульская область, р-н Заокский, д Ушаковка, ул Запрудная, уч 6																												
Площадь, кв.м	1517																												
Категория земель	Земли населенных пунктов																												
Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства																												
Кадастровая стоимость (руб)	605586.40																												
Дата определения	01.01.2022																												
Дата внесения	27.12.2022																												
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 71:09:030201:924-71/009/2020-2 от 21.07.2020																												
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 71:09:030201:924-71/052/2023-3 от 24.05.2023																												

Таблица 3. Описание объекта оценки – Жилой дом.

Параметр	Значение
Назначение	Жилое
Этажность	2
Площадь, кв. м	115
Материал стен	Деревянные
Состояние кровли	Хорошее
Внутренняя отделка	
Полы	Линолеум
Потолок	Дерево
Стены	Вагонка, покраска
Состояние внутренней отделки	Хорошее
Класс качества отделки	Простая (эконом-класс)
Внешняя отделка	Дерево
Окна	ПВХ
Двери	Металлические
Инженерное оборудование дома	
Водоснабжение	Есть
Канализация	Местная
Электроснабжение	Есть
Газоснабжение	Нет
Общее состояние	Хорошее
Необходимые ремонтные работы	Не требуется



Описание объекта оценки – Квартира.

Параметр	Значение
Адрес Объекта оценки	Мурманская область, р-н. Кандалакшский, нп. Белое Море, д. 5, кв. 11
Ближайшая остановка общественного транспорта	Белое Море 150 метров (2 минуты пешком)
Экологическая обстановка в районе	Удовлетворительная
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Низкая
Эстетичность окружающей застройки	Низкая
Престижность района	Низкая
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Жилой, коммерческий
Близость к объектам социально-бытовой сферы	Средняя
Близость к объектам развлечений и отдыха	Средняя
Придомовая территория	Соседние жилые среднеэтажные дома, дворовое озеленение, детская и спортивная площадки

Параметр	Значение																																
Наличие зеленых насаждений	Есть																																
Близость к объектам социально-бытовой сферы	Детский сад, отделение Сбербанк, школа, церковь, парк, продовольственные и непродовольственные магазины, закусочные, кафе и рестораны.																																
Прочие особенности местоположения	Отсутствуют																																
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Отсутствуют																																
Сведения из росреестра онлайн	 Помещение Дата обновления информации: 20.01.2024 ДЕЙСТВИЯ ... Общая информация <table><tr><td>Вид объекта недвижимости</td><td>Помещение</td></tr><tr><td>Статус объекта</td><td>Актуально</td></tr><tr><td>Кадастровый номер</td><td>51:19:0020302:144</td></tr><tr><td>Дата присвоения кадастрового номера</td><td>29.06.2012</td></tr><tr><td>Форма собственности</td><td>Частная</td></tr></table> Характеристики объекта <table><tr><td>Адрес (местоположение)</td><td>Мурманская область, р-н. Кандалакшский, нп. Белое Море, д. 5, кв. 11</td></tr><tr><td>Площадь, кв.м</td><td>61.3</td></tr><tr><td>Назначение</td><td>Жилое</td></tr><tr><td>Этаж</td><td>04</td></tr></table> Сведения о кадастровой стоимости <table><tr><td>Кадастровая стоимость (руб)</td><td>213782.52</td></tr><tr><td>Дата определения</td><td>01.01.2023</td></tr><tr><td>Дата внесения</td><td>16.01.2024</td></tr></table> Ранее присвоенные номера <table><tr><td>Условный номер</td><td>51:19:00 00 00:00:1969:11</td></tr><tr><td>Инвентарный номер</td><td>1971</td></tr></table> Сведения о правах и ограничениях (обременениях) <table><tr><td>Вид, номер и дата государственной регистрации права</td><td>Собственность № 51:19:0020302:144-51/031/2021-5 от 16.06.2021</td></tr><tr><td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td><td>Запрещение регистрации № 51:19:0020302:144-51/028/2024-8 от 23.07.2024</td></tr></table>	Вид объекта недвижимости	Помещение	Статус объекта	Актуально	Кадастровый номер	51:19:0020302:144	Дата присвоения кадастрового номера	29.06.2012	Форма собственности	Частная	Адрес (местоположение)	Мурманская область, р-н. Кандалакшский, нп. Белое Море, д. 5, кв. 11	Площадь, кв.м	61.3	Назначение	Жилое	Этаж	04	Кадастровая стоимость (руб)	213782.52	Дата определения	01.01.2023	Дата внесения	16.01.2024	Условный номер	51:19:00 00 00:00:1969:11	Инвентарный номер	1971	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 51:19:0020302:144-51/031/2021-5 от 16.06.2021	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 51:19:0020302:144-51/028/2024-8 от 23.07.2024
Вид объекта недвижимости	Помещение																																
Статус объекта	Актуально																																
Кадастровый номер	51:19:0020302:144																																
Дата присвоения кадастрового номера	29.06.2012																																
Форма собственности	Частная																																
Адрес (местоположение)	Мурманская область, р-н. Кандалакшский, нп. Белое Море, д. 5, кв. 11																																
Площадь, кв.м	61.3																																
Назначение	Жилое																																
Этаж	04																																
Кадастровая стоимость (руб)	213782.52																																
Дата определения	01.01.2023																																
Дата внесения	16.01.2024																																
Условный номер	51:19:00 00 00:00:1969:11																																
Инвентарный номер	1971																																
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 51:19:0020302:144-51/031/2021-5 от 16.06.2021																																
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 51:19:0020302:144-51/028/2024-8 от 23.07.2024																																

Общая характеристика здания, в котором расположен объект оценки, отражена в таблице ниже. Характеристики здания получены по данным сайта <https://dom.mingkh.ru>.

Таблица 5. Описание многоквартирного дома

Параметр	Значение
Год постройки	1982
Состояние дома	Удовлетворительное

Параметр	Значение
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	10% ⁸
Физический износ дома, %	34%. Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: $i (\%) = \frac{ЭВ}{ЭЖ} \times 100\%$, где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания.
Этажность	5
Материал стен	Железобетонные крупнопанельные
Группа капитальности	2
Серия (тип) дома	Многоквартирный жилой дом
Состояние внешней отделки	Удовлетворительное
Внешний вид фасада дома	Удовлетворительное
Характеристика перекрытий	Перекрытия железобетонные
Уровень защищенности подъезда	Домофон
Состояние общественных зон подъезда	Удовлетворительное
Лифты	Нет
Мусоропровод	Нет
Газ	Нет
Горячее водоснабжение	Центральное
Отопление	Центральное
Противопожарная безопасность	Автоматическая
Наличие и тип парковки	Стихийная, возле дома
Общее состояние дома	Удовлетворительное
Наличие/отсутствие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствует
Прочие особенности дома	-
Дополнительная информация	Отсутствует

Источник: данные сайта <https://murmansk.codificator.ru/dom-428978>

Таблица 6. Описание оцениваемого объекта

Параметр	Значение
Этаж	4
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	3
Общая площадь (с учётом лоджий и балконов), кв. м	н/д
Общая площадь (без учёта лоджий и балконов), кв. м	61,3
Жилая площадь, кв. м	н/д
Площадь кухни, кв. м	н/д

⁸ <https://murmansk.codificator.ru/dom-428978>



Параметр	Значение
Балкон/лоджия	Отсутствует
Высота помещений, м	н/д
Остекление лоджий	нет
Санузел, количество санузлов	Раздельный
Смежные комнаты	нет
Выход окон	Во двор
Пол	Линолеум, кафельная плитка, покраска
Стены	Обои, кафельная плитка
Потолок	Потолочная плитка
Входная дверь	Металлическая
Окна	ПВХ
Сантехника/состояние	Есть/хорошее
Подключение к электричеству	Есть
Подключение к холодному/горячему водоснабжению	Есть
Подключение к канализации	Есть
Межкомнатные двери	Деревянные
Кондиционирование	Нет
Отопительные приборы	Есть
Кухонная плита	Есть
Наличие следов протечек на потолке	Нет
Наличие перепланировки	Нет
Дополнительные удобства	-
Состояние отделки	Простая (эконом-класс)
Необходимые ремонтные работы	Нет
Текущее использование Объекта оценки	Жилое помещение

Источник: техническая документация, представленная Заказчиком

Таблица 7. Описание объекта оценки - Транспортное средство MERCEDES - BENZ GLE-CLASS

Параметр	Значение
Марка, модель	MERCEDES - BENZ GLE-CLASS
VIN	W1N1673591A387512
Тип транспортного средства	Легковой универсал
Год выпуска	2020
Цвет кузова	черный
Тип кузова	универсал
Гос. регистрационный номер	н/д
Тип двигателя	Бензиновый
Мощность двигателя	367 л.с.
№ двигателя	25693030262764
Дополнительные характеристики	Нет данных

Фотографии объектов оценки
Жилой дом на земельном участке



Фото №1



Фото №2



Фото №3



Фото №4



Фото №5



Фото №6



Фото №7

Транспортное средство



Фото №1

Жилое помещение (квартира)



Фото №1



Фото №2



Фото №3



Фото №4

*Фото №5**Фото №6**Фото №7**Фото №8*

2.1.2. Анализ рынка объекта исследования

Анализ рынка недвижимости

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на октябрь 2024 года.

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой. Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со всеми другими странами, реализации различных совместных проектов.

Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, высокие перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках.

Основные экономические показатели России

(по данным [Росстата](#))

зеленый – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-июнь 24/23
		+/- % Г/Г	+/- % Г/Г	+/- % Г/Г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1/2 2024 г - 89,51 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+4,7
2.	Инвестиции в основной капитал (1/2 2024 г - 14,37 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+10,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	+8,1

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-авг 24/23
		+/- % Г/Г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+5,2
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,5
6.	Продукция сельского хозяйства – 4,31 трлн руб.	-0,3	-3,2
7.	Строительство (объём СМР) – 9,36 трлн. руб.	+8,7	+2,8
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий		
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 71,3 млн. кв.м.	+7,5	+1,6
9.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования – 356,7 млрд. пасс-км.	+12,8	+7,1
10.	Грузооборот транспорта – 3 694,2 млрд. т-км.	-0,6	+0,5
11.	Оборот розничной торговли – 35,45 трлн. руб.	+6,4	+8,0

12.	Объем платных услуг населению – 11, 18 трлн. руб.	+4,4	+3,6
13.	Оборот общественного питания – 2 171,9 млрд. руб.	+10,2	+8,5
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+16,1
	- <u>потребительская</u>	+5,9	+8,2

(изменение в рублях)

		23/22г., %	Янв-июль 24/23, %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+18,1
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+9,2

(изменение в рублях в текущих ценах)

		Янв 24/23г., %	авг 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.08.24	+23,4	+20,2
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+22,7
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.08.24	+23,9	+16,6
18.	Международные резервы (<u>ЗВР</u>), на 20.09.24г. : 625,2 млрд. долл. США	-1,7	+8,5
19.	<u>Фонд национального благосостояния</u> на 01.09.24г. : 12,166 трлн. руб. (6,4 % от ВВП) или 133,42 млрд. долл. США	-11,8	-11,2
20.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.09.24г. 53,35 млрд. долл. США	0.0	-4,3

	Другие показатели	01.01.2020	09.09.2024
21.	<u>Ключевая ставка</u> ЦБР с 16.09.24г. , %	+6,25	+19,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u> на 03.10.2024	61,91	94,51
23.	Нефть <u>Brent</u> на 09.09.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	74,94

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разрушению хозяйственных связей всех предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение экономических связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения и переориентации рынков.

Изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики, снизило внешние риски, повысило стимулы предприятий импортозамещающих отраслей. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или

косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции обусловил рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 7,0%,
- квартир вторичного рынка – на 6,0%,
- индивидуальных домов – на 12,0%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%.
- торговых помещений и зданий – на 10,0%,
- административных помещений и зданий – на 8,0%,
- складских помещений и зданий – на 10,0%,
- производственных помещений и зданий – на 11,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2024 года заключено **439 735** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **18 %** больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка жилья в новостройках был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки в последние 3-4 года положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд; усилилась роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения. Вместе с тем, это привело к высокому росту цен нового жилья и к высокой кредитной нагрузке населения, возникло необоснованное превышение цен новостроек над доходами и накоплениями населения, влекущее за собой риски кризиса рынка новостроек.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентировался на рынок новостроек и также рос. Вместе с тем, был отмечен тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентировались на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки в большинстве своем морально устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустранимому физическому износу, что естественно отражалось в некотором снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, наметился тренд на активизацию. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, относительная политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. По-прежнему востребованы комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома компактного формата (100-150 кв.м.), обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки (выдаваемой на общих основаниях) частично охладит первичный рынок, снизит спрос и сдержит рост цен первичного рынка жилья. Возможно незначительное снижение цен в сегментах перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: спрос сократится, скидки на торг повысятся, естественная конкуренция застройщиков приведет к незначительной коррекции цен, но в условиях обесценивания денег рынок быстро стабилизируется.

2. Вторичка, которая в последние годы отставала в росте цен, станет "догонять" первичку; на фоне коррекции цен первичного рынка вторичный рынок жилья будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Сохранится востребованность торговых площадей, площадей для предоставления услуг и общественного питания.

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости под пищевое, энергозатратное промышленное производство (новые здания и площадки), производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением. Ожидает развитие туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм, водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство населенных пунктов).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных

современных складов и логистических центров, для энергозатратных и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают развития земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения, накопления и преумножения средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально в России при её самодостаточности и на фоне волатильности рубля, его постоянной девальвации и высокой вероятности дефолта США⁹ и, как следствие, кризиса мировой экономики.

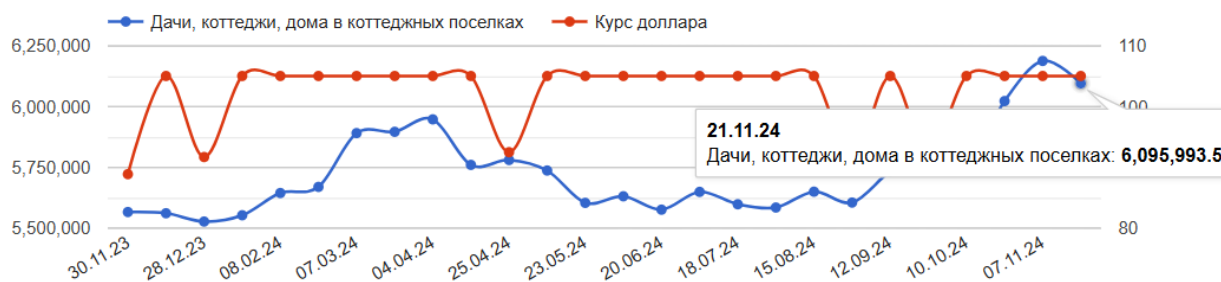
В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения, накопления и преумножения средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolq-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.10.2024 года.

Анализ рынка домов и земельных участков в Тульской области⁹



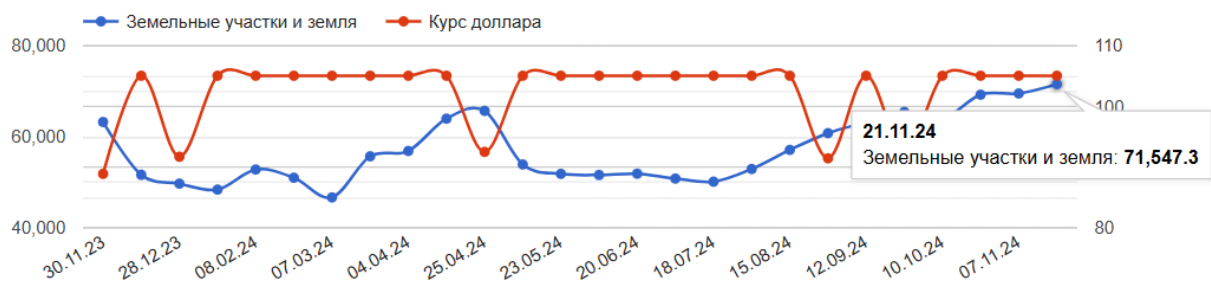
Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 21.11.2024)
Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках (объект)	6 095 994 руб.	+ 529 891 руб. За объект	500 000 ... 19 900 000 руб. за объект

Динамика средних цен

⁹ <https://tulsкая-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>
<https://tulsкая-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>



Даты	Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках, за объект, руб.	Изменение	Курс доллара	Изменение
21 ноября 2024	6095993.5	-1.52%	100.2192	+1.99%
07 ноября 2024	6188387.7	+2.67%	98.2236	+1.61%
24 октября 2024	6023189.5	+4.52%	96.6379	-0.32%
10 октября 2024	5750788.9	-1.2%	96.9483	+4.7%
26 сентября 2024	5819576.9	+1.47%	92.388	+1.22%
12 сентября 2024	5734287.9	+2.25%	91.2653	-0.2%
29 августа 2024	5605165	-0.8%	91.4449	+1.57%
15 августа 2024	5649985.1	+1.15%	90.0055	+4.33%
01 августа 2024	5584732.6	-0.24%	86.1091	-2.3%
18 июля 2024	5598115	-0.91%	88.0872	+0.16%
04 июля 2024	5649203.3	+1.3%	87.9506	+6.05%
20 июня 2024	5575928.5	-0.99%	82.6282	-7.4%
06 июня 2024	5630994.7	+0.48%	88.7436	-1.63%
23 мая 2024	5603919.8	-2.38%	90.1887	-1.04%
08 мая 2024	5737117.8	-0.75%	91.1231	-1.52%
25 апреля 2024	5780408.6	+0.35%	92.5058	-1.97%
18 апреля 2024	5760407.9	-3.25%	94.3242	+2.05%
04 апреля 2024	5947815.6	+0.86%	92.3892	-0.32%
21 марта 2024	5896581.1	+0.09%	92.6861	+2.53%
07 марта 2024	5891180.9	+3.76%	90.3412	-2.32%
22 февраля 2024	5669725.9	+0.45%	92.4387	+1.39%
08 февраля 2024	5644430.2	+1.62%	91.1514	+1.93%
11 января 2024	5552864.1	+0.47%	89.3939	-2.59%
28 декабря 2023	5526974.7	-0.62%	91.7051	+1.98%
14 декабря 2023	5561195.2	-0.09%	89.8926	+1.12%
30 ноября 2023	5566102.7		88.8841	



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 21.11.2024)
Земельные участки и земля (сотку)	71 547 руб.	+ 8 311 руб. За сотку	195 000 ... 11 000 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение	Курс доллара	Изменение
21 ноября 2024	71547.3	+2.84%	100.2192	+1.99%
07 ноября 2024	69515.5	+0.39%	98.2236	+1.61%
24 октября 2024	69245.5	+7.68%	96.6379	-0.32%
10 октября 2024	63925.5	-2.4%	96.9483	+4.7%
26 сентября 2024	65459.3	+3.48%	92.388	+1.22%
12 сентября 2024	63180.3	+3.78%	91.2653	-0.2%
29 августа 2024	60791.4	+6.05%	91.4449	+1.57%
15 августа 2024	57111.5	+7.36%	90.0055	+4.33%
01 августа 2024	52910.5	+5.26%	86.1091	-2.3%
18 июля 2024	50129.2	-1.35%	88.0872	+0.16%
04 июля 2024	50806.4	-2.12%	87.9506	+6.05%
20 июня 2024	51881.6	+0.55%	82.6282	-7.4%
06 июня 2024	51598.3	-0.47%	88.7436	-1.63%
23 мая 2024	51840.5	-3.99%	90.1887	-1.04%
08 мая 2024	53908.9	-21.84%	91.1231	-1.52%
25 апреля 2024	65682	+2.6%	92.5058	-1.97%
18 апреля 2024	63973.5	+11.11%	94.3242	+2.05%
04 апреля 2024	56869.1	+2.06%	92.3892	-0.32%
21 марта 2024	55698.2	+16.23%	92.6861	+2.53%
07 марта 2024	46656.1	-9.29%	90.3412	-2.32%
22 февраля 2024	50990.4	-3.54%	92.4387	+1.39%

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение	Курс доллара	Изменение
08 февраля 2024	52797.3	+8.36%	91.1514	+1.93%
11 января 2024	48384.7	-2.71%	89.3939	-2.59%
28 декабря 2023	49695.5	-3.9%	91.7051	+1.98%
14 декабря 2023	51631.8	-22.48%	89.8926	+1.12%
30 ноября 2023	63236.7		88.8841	

Анализ рынка квартир в Мурманской области

Цена продажи квартир в Мурманской области¹⁰



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 21.11.2024)
Квартиры в новостройках и жилых комплексах (м²)	155 154 руб.	+ 155 154 руб. За м²	1 690 000 ... 10 000 000 руб. за объект
Квартиры (вторичный рынок) (м²)	97 185 руб.	- 567 руб. За м²	1 690 000 ... 10 000 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м², руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м², руб.	Изменение	Курс доллара	Изменение
21 ноября 2024	155153.9	-0.93%	97185.1	-1.57%	100.2192	+1.99%
07 ноября 2024	156591.2	+2.58%	98706.7	-2.34%	98.2236	+1.61%

¹⁰ <https://murmanskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>



Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м ² , руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение	Курс доллара	Изменение
24 октября 2024	152558.1	-0.34%	101018.7	-1.13%	96.6379	-0.32%
10 октября 2024	153077	-2.46%	102162	-2.37%	96.9483	+4.7%
26 сентября 2024	156842.2		104579.4	-0.54%	92.388	+1.22%
12 сентября 2024	0		105142.1	+3.45%	91.2653	-0.2%
29 августа 2024	0		101511.7	-0.61%	91.4449	+1.57%
15 августа 2024	0		102129.3	-0.01%	90.0055	+4.33%
01 августа 2024	0		102143.4	+1%	86.1091	-2.3%
18 июля 2024	0		101119.2	+0.63%	88.0872	+0.16%
04 июля 2024	0		100478.7	-0.86%	87.9506	+6.05%
20 июня 2024	0		101341.7	-1.62%	82.6282	-7.4%
06 июня 2024	0		102981.5	-0.81%	88.7436	-1.63%
23 мая 2024	0		103820.1	+0.95%	90.1887	-1.04%
08 мая 2024	0		102837.4	-1.64%	91.1231	-1.52%
25 апреля 2024	0		104522.4	-0.37%	92.5058	-1.97%
18 апреля 2024	0		104909.3	+1.84%	94.3242	+2.05%
04 апреля 2024	0		102983.1	+1.14%	92.3892	-0.32%
21 марта 2024	0		101804.6	+0.57%	92.6861	+2.53%
07 марта 2024	0		101222.1	+0.66%	90.3412	-2.32%
22 февраля 2024	0		100552.4	+1.45%	92.4387	+4.5%
25 января 2024	0		99090.2	-0.25%	88.2829	-1.26%

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м², руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м², руб.	Изменение	Курс доллара	Изменение
11 января 2024	0		99341.5	+0.57%	89.3939	-2.59%
28 декабря 2023	0		98772.8	+0.05%	91.7051	+1.98%
14 декабря 2023	0		98719.3	+0.98%	89.8926	+1.12%
30 ноября 2023	0		97752.1		88.8841	

Анализ рынка транспортных средств

Продажи новых легковых автомобилей в России в октябре 2024 года

Согласно данным агентства «АВТОСТАТ», по итогам октября нынешнего года в нашей стране было реализовано 171 179 новых легковых машин, что на 52,4% больше, чем в том же месяце 2023-го. Лидерство на российском рынке со значительным отрывом сохраняет отечественная марка LADA*, на долю которой в середине осени пришлось более 26% от общего объема, что в количественном выражении составляет 44 812 проданных автомобилей. При этом год назад (в октябре 2023-го) доля LADA* превышала 30%. Среди иностранных брендов лучшим снова оказался Haval, автомобили которого во второй осенний месяц разошлись тиражом в 23 801 единицу. Далее следуют еще три «китайца» – Geely (17 163 шт.), Chery (15 140 шт.) и Changan (10 973 шт.). Шестое место занял белорусский Belgee с показателем 4 346 машин. В ТОП-10 также попали OMODA (4 186 шт.), Jetour (4 020 шт.), Toyota (3 516 шт.) и EXEED (3 424 шт.). Нельзя не отметить, что японская марка оказалась в десятке лучших впервые с марта 2024 года. Восемь из десяти брендов, попавших в число лидеров рынка, показали в октябре положительную динамику. При этом сильнее всех на низкой базе вырос Belgee (в 20 раз). А снижение продаж в ТОП-10 демонстрируют OMODA (-12,4%) и EXEED (-22,5%). За прошедшие 10 месяцев 2024 года в России было продано 1 325 957 новых легковых автомобилей – на 59,8% больше, чем в январе – октябре прошлого года. Здесь «в плюсе» находятся LADA*, Belgee и «китайцы», а отрицательную динамику имеет лишь Toyota (-15,1%).

Табл. 1. ТОП-10 марок по продажам новых легковых автомобилей (шт.)

№	Марка	Октябрь			10 месяцев			Доля рынка			
		2024	2023	Изм.	2024	2023	Изм.	Октябрь 2024	Октябрь 2023	10 мес. 2024	10 мес. 2023
1	LADA*	44 812	34 464	30,0%	361 383	260 101	38,9%	26,18%	30,69%	27,25%	31,34%
2	Haval	23 801	12 823	85,6%	160 211	81 981	95,4%	13,90%	11,42%	12,08%	9,88%
3	Geely	17 163	10 360	65,7%	129 929	69 384	87,3%	10,03%	9,23%	9,80%	8,36%
4	Chery	15 140	10 859	39,4%	133 473	94 281	41,6%	8,84%	9,67%	10,07%	11,36%
5	Changan	10 973	6 387	71,8%	94 041	33 375	181,8%	6,41%	5,69%	7,09%	4,02%
6	Belgee	4 346	216	1912,0%	29 313	238	12216,4%	2,54%	0,19%	2,21%	0,03%
7	OMODA	4 186	4 777	-12,4%	43 774	34 335	27,5%	2,45%	4,25%	3,30%	4,14%
8	Jetour	4 020	1 902	111,4%	29 653	5 539	435,3%	2,35%	1,69%	2,24%	0,67%
9	Toyota	3 516	2164	62,5%	17 079	20 126	-15,1%	2,05%	1,93%	1,29%	2,43%
10	EXEED	3 424	4 419	-22,5%	36 748	34 079	7,8%	2,00%	3,94%	2,77%	4,11%
	Всего в России	171 179	112 295	52,4%	1 325 957	829 910	59,8%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

В модельном рейтинге по-прежнему первенствуют автомобили семейства LADA Granta (в т.ч. произведенные на его базе), которые в октябре 2024-го были реализованы в количестве 21 199 единиц. Это на 14,6% больше, чем год назад. Также стоит отметить, что доля «Гранты» за год снизилась более чем на 4 процентных пункта – с 16,47% до 12,38%. Лучшей иномаркой в

стране остается китайский кроссовер Haval Jolion, результат которого в середине осени составил 11 387 машин (+81,6%). Совсем чуть-чуть уступила ему LADA Vesta – автомобили этого вазовского семейства в октябре разошлись тиражом в 11 335 экземпляров (+62,4%). Замыкают пятерку лидеров два кроссовера Chery, а именно: Tiggo 7 PRO Max (6 618 шт.; +78,5%) и Tiggo 4 PRO (5 332 шт.; +43,6%). Все модели в ТОП-10 показывают рыночный рост, причем у восьми он оказывается двузначным. Сильнее всех в октябре выросли продажи у кроссовера Haval M6 (+102,4%), а менее других прибавил внедорожник LADA Niva Travel (+9,6%).

Табл. 2. ТОП-10 моделей по продажам новых легковых автомобилей (шт.)

№	Модель	Октябрь			10 месяцев			Доля рынка			
		2024	2023	Изм.	2024	2023	Изм.	Октябрь 2024	Октябрь 2023	10 мес. 2024	10 мес. 2023
1	LADA Granta*	21 199	18 493	14,6%	170 128	164 240	3,6%	12,38%	16,47%	12,83%	19,79%
2	Haval Jolion	11 387	6 270	81,6%	73 533	40 883	79,9%	6,65%	5,58%	5,55%	4,93%
3	LADA Vesta	11 335	6 981	62,4%	105 118	27 515	282,0%	6,62%	6,22%	7,93%	3,32%
4	Chery Tiggo 7 PRO Max	6 618	3 708	78,5%	55 348	32 273	71,5%	3,87%	3,30%	4,17%	3,89%
5	Chery Tiggo 4 PRO	5 332	3 712	43,6%	43 349	25 138	72,4%	3,11%	3,31%	3,27%	3,03%
6	Geely Monjaro	5 202	3 477	49,6%	41 754	12 191	242,5%	3,04%	3,10%	3,15%	1,47%
7	LADA Niva Travel	5 013	4 575	9,6%	41 856	37 271	12,3%	2,93%	4,07%	3,16%	4,49%
8	LADA Niva Legend*	4 930	4 229	16,6%	39 208	29 836	31,4%	2,88%	3,77%	2,96%	3,60%
9	Haval M6	3 662	1 809	102,4%	31 660	4 558	594,6%	2,14%	1,61%	2,39%	0,55%
10	Geely Coolray	3 522	3 035	16,0%	23 651	30 480	-22,4%	2,06%	2,70%	1,78%	3,67%
	Всего в России	171 179	112 295	52,4%	1 325 957	829 910	59,8%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Если рассматривать динамику за 10 месяцев 2024 года, то у девяти моделей из представленных она положительная. В этот период объемы реализации упали только у Geely Coolray (-22,4%). А самый сильный их рост зафиксирован у Haval M6 (почти в 7 раз), что обусловлено довольно низкой сравнительной базой.

Источник: <https://www.autostat.ru/press-releases/58819/> © Автостат.

Рынок легковых автомобилей с пробегом в октябре 2024 года

Согласно данным агентства «АВТОСТАТ», в октябре 2024 года россияне купили 605,3 тыс. легковых автомобилей с пробегом. Это на 14,3% больше, чем месяцем ранее (в сентябре – 529,4 тыс. шт.), и на 23,8% превышает результат октября прошлого года (489,1 тыс. шт.). Лидерство среди марок на вторичном рынке сохраняет отечественная LADA – в середине осени было куплено 149,7 тыс. таких подержанных машин. Второе место принадлежит японской Toyota, показатель которой составил 61 тыс. единиц. Далее следуют корейские бренды Kia и Hyundai (35,5 тыс. и 33,2 тыс. шт. соответственно). Замыкает ТОП-5 японский Nissan (27,9 тыс. шт.). В первой десятке все марки показывают рост по отношению к уровню месячной давности. При этом только у Hyundai он оказывается менее 10%, а у остальных – больше указанного значения. Аналогичная ситуация наблюдается и при годовом сравнении, но тут меньше 10% прибавили Ford и Toyota, а вот LADA и Kia преодолели отметку в 30%.

ТОП-10 МАРОК НА РЫНКЕ ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ С ПРОБЕГОМ (шт.)

№	Марка	Октябрь 2024	Сентябрь 2024	Октябрь 2023	Изм. окт./сент., %	Изм. окт./окт., %	10 мес. 2024	10 мес. 2023	Изм., %
1	LADA	149 699	127 465	113 749	17,4	31,6	1 229 954	1 045 297	17,7
2	Toyota	60 973	54 226	55 790	12,4	9,3	515 438	573 421	-10,1
3	Kia	35 534	32 261	26 502	10,1	34,1	289 890	271 782	6,7
4	Hyundai	33 249	30 276	26 148	9,8	27,2	275 853	268 292	2,8
5	Nissan	27 871	25 141	25 044	10,9	11,3	235 531	253 868	-7,2
6	Volkswagen	25 461	22 345	20 823	13,9	22,3	209 506	211 524	-1,0
7	Chevrolet	22 286	19 035	19 126	17,1	16,5	181 265	179 557	1,0
8	Renault	21 190	18 244	16 706	16,1	26,8	174 173	166 729	4,5
9	Honda	19 757	17 186	15 562	15,0	27,0	162 048	167 664	-3,3
10	Ford	18 405	16 175	16 934	13,8	8,7	154 364	169 305	-8,8
	Всего в РФ	605 321	529 440	489 106	14,3	23,8	4 989 292	4 815 162	3,6

Самой популярной моделью среди б/у легковых автомобилей в октябре стал седан LADA 2107, причем это происходит уже девятый месяц подряд. В середине осени жители РФ приобрели 14,3 тыс. вазовских «семерок». Далее следуют «корейцы» – Kia Rio (12,2 тыс. шт.) и Hyundai Solaris (11,8 тыс. шт.). Четвертую строчку рейтинга сохранил хэтчбек LADA 2114 «Самара-2» (11,6 тыс. шт.). В пятерку лидеров вторичного рынка снова попал Ford Focus, октябрьский результат которого составил 11 тыс. единиц. В сравнении с сентябрем все представленные модели показывают положительную динамику, а лучше всего ситуация обстоит у 3-дверного внедорожника LADA 4x4 (+23,9%). Менее чем на 10% выросли рыночные объемы у Kia Rio и Hyundai Solaris. По отношению к октябрю 2023-го рост отмечен тоже у десяти моделей: наименьший он у Ford Focus (+7,3%), а наибольший – у LADA 2107 (+57,5%).

ТОП-10 МОДЕЛЕЙ НА РЫНКЕ ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ С ПРОБЕГОМ (шт.)

№	Модель	Октябрь 2024	Сентябрь 2024	Октябрь 2023	Изм. окт./сент., %	Изм. окт./окт., %	10 мес. 2024	10 мес. 2023	Изм., %
1	LADA 2107	14 282	11 771	9 069	21,3	57,5	113 510	80 987	40,2
2	Kia Rio	12 192	11 360	9 274	7,3	31,5	102 995	93 403	10,3
3	Hyundai Solaris	11 848	10 997	9 071	7,7	30,6	99 793	93 170	7,1
4	LADA 2114	11 609	9 948	10 450	16,7	11,1	101 932	96 912	5,2
5	Ford Focus	10 951	9 711	10 204	12,8	7,3	92 456	101 843	-9,2
6	LADA 4x4	10 658	8 600	8 721	23,9	22,2	83 806	74 490	12,5
7	Toyota Corolla	9 848	8 378	8 907	17,5	10,6	81 826	87 089	-6,0
8	LADA 2170	9 825	8 718	8 547	12,7	15,0	85 852	81 687	5,1
9	Toyota Camry	8 322	7 444	7 066	11,8	17,8	70 105	76 943	-8,9
10	LADA 2190	8 279	7 233	6 821	14,5	21,4	69 652	65 585	6,2
	Всего в РФ	605 321	529 440	489 106	14,3	23,8	4 989 292	4 815 162	3,6

Если рассматривать итоги 10 месяцев 2024 года, то за это время жители нашей страны стали обладателями 4 млн 989,3 тыс. легковых автомобилей с пробегом. И это на 3,6% больше, чем в январе – октябре прошлого года. Из десяти брендов-лидеров положительную динамику за указанный период показывают только LADA (+17,7%), Kia (+6,7%), Renault (+4,5%), Hyundai (+2,8%) и Chevrolet (+1%). Остальные пять марок находятся «в минусе», а Toyota (-10,1%) имеет двузначное рыночное падение. Большинство моделей демонстрируют рост, причем лучше других тут отличилась вазовская «семерка» (+40,2%). Снижение наблюдается у трех: Ford Focus (-9,2%), Toyota Camry (-8,9%) и Toyota Corolla (-6%).

Источник: <https://www.autostat.ru/press-releases/58947/> © Автостат.

2.1.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

(источник: <http://www.lire.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).

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).

Классификация и сегментация рынка недвижимости

В соответствии с концепцией формирования характеристик рынка недвижимости, все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов, разделены на 4 основные группы:

- Земельные участки;
- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов;
- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;
- Жилая недвижимость.

Таким образом, оцениваемые объекты принадлежат к сегментам рынка:

- Земельный участок – земельные участки;
- Жилое здание, квартира – жилая недвижимость;

Разнообразие функциональных, эксплуатационных и конструктивных характеристик машин и оборудования делает осуществление научно обоснованной и одновременно практически приемлемой их классификацию не простой задачей. Объективно существующая инженерно-техническая сложность данной проблемы усугубляется различием тех целей и задач, во имя которых осуществляется та или иная классификация. Всем этим объясняется наличие одновременно нескольких несовпадающих между собой классификационных систем машин и оборудования. В настоящее время действуют:

- Общероссийский классификатор продукции (ОКП), утвержденный Постановлением Госстандарта РФ от 30.12.1993 г. N 301 и введенный в действие с 1 января 1994 г. В соответствии с этим классификатором разрабатывается, в частности, статистическая отчетность;
- Общероссийский классификатор основных фондов (ОКОФ), утвержденный Постановлением Госстандарта РФ от 26.12.1994 г. N 359 и введенный в действие с 1 января 1996 г. В оценочной практике этот классификатор впервые был задействован в связи с переоценкой основных фондов по состоянию на 01.01.1996г.;
- Товарная номенклатура внешнеэкономической деятельности (ТНВЭД)
- Отраслевые классификаторы.

Главным реквизитом машин и оборудования являются модель и название. При подборе идентичных или аналогичных объектов (в зависимости от реализуемого подхода) руководствуются именно моделью объекта оценки.

Традиционно машиностроительные предприятия выпускают базовую модель, под производство которой готовится весь объем проектноконструкторской документации и организуется производство. В последующем создается совокупность моделей, модификаций, несколько иных исполнений и комплектаций по отношению к базовой модели, в машиностроении всю названную совокупность вместе с базовой моделью принято называть семейством машин. Под модификацией понимается техническое изделие однородное с определенной моделью, но имеющее новые свойства, позволяющие применять ее с новым назначением. Если изделие отличается от модели небольшими конструктивными особенностями, то речь идет об особом исполнении. При обнаружении разницы в

номенклатуре составных частей технического изделия констатируют иную комплектацию без изменения области применения и специализации.

Независимо от используемой системы классификации при оценке рыночной стоимости оборудования рекомендуется группировать его по следующим видам:

- основное технологическое;
- вспомогательное;
- автотранспортное;
- офисное – компьютерная техника, техника связи, множительная техника;
- производственный и хозяйственный инвентарь, включая мебель.

Таким образом, оцениваемый объект принадлежит к сегменту рынка:

- Транспортное средство– автотранспортное средство.

2.1.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости и тс из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки

Для проведения анализа рынка оценщик руководствовался следующими факторами:

- Аналоги подбирались максимально схожие по ценнообразующим факторам с объектом оценки;
- Дата предложения аналога должна предшествовать дате оценки.

Основные факторы для подбора аналогов для жилого дома:

- ✓ Тип объекта – жилой дом;
- ✓ Площадь – от 30 до 130 кв. м;
- ✓ Местоположение – Российская Федерация, Тульская область, Заокский р-н.

Основные факторы для подбора аналогов для земельного участка:

- ✓ Тип объекта – Земельный участок;
- ✓ Категория земельного участка – земли населенных пунктов, для ЛПХ;
- ✓ Площадь – от 1000 до 2000 кв. м;
- ✓ Местоположение – Российская Федерация, Тульская область, Заокский р-н.

Основные факторы для подбора аналогов для квартиры:

- ✓ Тип объекта – Квартира;
- ✓ Комнатность-2к и 3к квартиры;
- ✓ Площадь – от 40 до 80 кв. м;
- ✓ Местоположение – Мурманская область, р-н. Кандалакшский, нп. Белое Море.

Основные факторы для подбора аналогов для автомобиля:

- ✓ Модель – MERCEDES - BENZ GLE-CLASS;
- ✓ Год выпуска – 2020;
- ✓ Мощность двигателя – 367 л.с.;

Ниже приведены результаты анализа по продаже жилых домов, земельных участков и автомобилей, проведенного Оценщиком. В качестве источников информации использовались сайты объявлений Авито (<https://www.avito.ru/>), Домклик (<https://spb.domclick.ru/>), Циан (<https://cian.ru/>), Olan.ru (<https://olan.ru/>), Дром (<https://auto.drom.ru/>).

Таблица 8. Предложения по продаже земельных участков

№	Дата предложения	Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена за 1 кв.м., руб.	Источник
1	04.11.2024	Тульская область, м.р-н Заокский, с/п Демидовское, д Ушаковка, ул Автодорожная	1220	427 000	350	https://www.avito.ru/zaokskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_122_sot_izhs_4178165007
2	24.11.2024	Тульская область, м.р-н Заокский, с/п Демидовское, д Ушаковка, ул Автодорожная	1220	370 000	303	https://www.avito.ru/zaokskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_122_sot_izhs_4055688361
3	15.07.2024	Тульская область, Заокский район, Теряево 2-е деревня	1400	750 000	536	https://tula.cian.ru/sale/suburban/249859388/
4	12.07.2024	Тульская область, Заокский район, Теряево 2-е деревня, ул. Полевая, 14	1800	630 000	350	https://tula.cian.ru/sale/suburban/201801017/
5	21.11.2024	Тульская обл., Заокский р-н, муниципальное образование Демидовское, д. Никоновка, Южная ул., 4	1000	700 000	700	https://www.avito.ru/zaokskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3980675129
6	25.11.2024	Тульская обл., Заокский р-н, муниципальное образование Демидовское, коттеджный пос. Любовша, 47	1350	520400	385	https://www.avito.ru/zaokskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_135_sot_snt_dnp_2177546211
7	24.11.2024	Тульская обл., Заокский р-н, муниципальное образование Демидовское	1200	360 000	300	https://www.avito.ru/zaokskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2837852243
	Минимальное значение				300	
	Максимальное значение				700	
	Среднее значение				417	

Среди представленных предложений к продаже объекты №1-№4 могут быть использованы в качестве аналогов для оценки исследуемого земельного участка, т.к. сопоставимы с ним по основным ценообразующим факторам. Объект №7 находится на нижней границе ценового интервала выборки, поэтому не подходит в качестве аналога. Объекты №6 имеет отличное разрешенное использование-СНТ. Объект №5 находится на верхней границе ценового интервала выборки, поэтому не может быть использован в качестве аналога.

Таблица 9. Предложения по продаже жилых домов

№	Дата предложения	Адрес	Тип дома (материал стен)	Внутренняя отделка	Площадь, кв. м	Площадь участка, кв. м	Цена, руб.	Цена за 1 кв.м., руб.	Источник
1	22.11.2024	Тульская обл., Заокский р-н, муниципальное образование Демидовское, д. Романьково, квартал А3	Деревянные здания (каркасная технология)	Улучшенная (повышенная)	78,6	1740	5 999 999	76 336	https://www.avito.ru/novogurovskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_786_m_na_uchastke_174_sot_3951717896
2	01.11.2024	Тульская обл., Заокский р-н, муниципальное образование Демидовское, д. Романьково, квартал А3, 1а	Деревянные здания (каркасная технология)	Простая (эконом)	120	1700	10 990 000	91583	https://www.avito.ru/novogurovskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_17_sot_4737556443



АНАЛИТИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№АЦ2024П-523

№	Дата предложения	Адрес	Тип дома (материал стен)	Внутренняя отделка	Площадь, кв. м	Площадь участка, кв. м	Цена, руб.	Цена за 1 кв.м., руб.	Источник
3	24.11.2024	Тульская обл., Заокский р-н, д. Романьково, квартал АЗ	Деревянные здания (каркасная технология)	Простая (эконом)	97,1	1510	7 000 000	72 091	https://www.avito.ru/novogurovskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_971_m_na_uchastke_151_sot._2622753342
4	16.11.2024	Тульская обл., Заокский р-н, муниципальное образование Демидовское, д. Ушаковка, Запрудная ул., 5	Деревянные здания (каркасная технология)	Простая (эконом)	36	1290	3600 000	100000	https://www.avito.ru/zaokskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_36_m_na_uchastke_129_sot._4258891209
5	09.11.2024	Тульская обл., Заокский р-н, д. Лесновка, 2	Кирпичные здания	Без отделки	340	1700	11 000 000	32 353	https://www.avito.ru/zaokskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_340_m_na_uchastke_17_sot._2684404841
6	27.11.2024	Тульская область, Заокский район, Демидовское муниципальное образование, Теряево 2-е деревня, ул. Центральная, 10	Газосиликатный кирпич	Простая (эконом)	125	2600	10 000 000	80 000	https://tula.cian.ru/sale/suburban/256764158/
7	09.11.2024	Тульская обл., Заокский р-н, муниципальное образование Демидовское	Деревянные здания	Простая (эконом)	60	700	6 355 000	105 917	https://www.avito.ru/novogurovskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_7_sot._4586000817
	Минимальное значение							32 353	
	Максимальное значение							105 917	
	Среднее значение							79 754	

Среди представленных предложений к продаже объекты №1-№4 могут быть использованы в качестве аналогов для оценки исследуемых домов, т.к. сопоставимы с ним по основным ценообразующим факторам. Объект №5 находится на нижней границе ценового интервала выборки, поэтому не подходит в качестве аналога. Объект №7 находится на верхней границе ценового интервала выборки, поэтому так же не может быть использован в качестве аналога. Объекты №6 не могут быть использованы в качестве аналогов по материалу стен дома.

Таблица 10. Предложения по продаже транспортных средств



АНАЛИТИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№АЦ2024П-523

№	Дата предложения	Адрес	Этаж	Площадь, кв. м	Материал стен	Цена за 1 кв.м., руб.	Цена, руб.	Источник
1	19.11.2024	Мурманская обл., Кандалакшский р-н, городское поселение Кандалакша, населённый пункт Белое Море, 5	1 из 5	61,7	Панельный	16207,45543	1000000	https://www.avito.ru/kandalaksha/kvartiry/3-k_kvartira_617_m_15_et._4194941035
2	27.11.2024	Мурманская обл., Кандалакшский р-н, городское поселение Кандалакша, населённый пункт Белое Море, 1	1 из 5	72	Кирпичный	25000	1800000	https://www.avito.ru/kandalaksha/kvartiry/3-k_kvartira_72_m_15_et._4375673412
3	07.11.2024	Мурманская обл., Кандалакшский р-н, городское поселение Кандалакша, населённый пункт Белое Море, 5	5 из 5	47,3	Панельный	21141,64905	1000000	https://www.avito.ru/kandalaksha/kvartiry/2-k_kvartira_473_m_55_et._4245736760
4	16.09.2024	Мурманская обл., Кандалакшский р-н, городское поселение Кандалакша, населённый пункт Белое Море, 5	4 из 5	44	Панельный	19318,18182	850000	https://murmansk.cian.ru/sale/flat/303541982/
5	15.11.2024	Мурманская обл., Кандалакшский р-н, городское поселение Кандалакша, населённый пункт Белое Море, 1	3 из 5	43	Кирпичный	34883,72093	1 500 000	https://www.avito.ru/kandalaksha/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_35_et._2996536300
6	14.08.2024	Мурманская обл., Кандалакшский р-н, городское поселение Кандалакша, населённый пункт Белое Море, 2	5 из 5	45	Кирпичный	14444,44444	650000	https://www.avito.ru/kandalaksha/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_55_et._4266609280
	Минимальное значение					14 444		
	Максимальное значение					34 884		
	Среднее значение					21 833		

Среди представленных предложений к продаже объекты №1-№4 могут быть использованы в качестве аналогов для оценки исследуемого объекта, т.к. сопоставимы с ним по основным ценообразующим факторам. Объект №6 находится на нижней границе ценового интервала выборки, поэтому не подходит в качестве аналога. Объект №5 находится на верхней границе ценового интервала выборки, поэтому не может быть использован в качестве аналога.

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

Таблица 11. Предложения по продаже автомобилей

№	Дата предложения	Адрес	Год выпуска	Мощность двигателя, л.с.	Цена, руб	Источник
1	16.11.2024	MERCEDES - BENZ GLE-CLASS	2020	367	8 687 000	https://auto.drom.ru/moscow/mercedes-benz/gle_coupe/710451884.html
2	29.10.2024	MERCEDES - BENZ GLE-CLASS	2020	367	9 700 000	https://auto.drom.ru/grozniy/mercedes-benz/gle_coupe/755618169.html
3	07.11.2024	MERCEDES - BENZ GLE-CLASS	2020	367	10 300 000	https://auto.drom.ru/vladivostok/mercedes-benz/gle_coupe/303284232.html
4	20.11.2024	MERCEDES - BENZ GLE-CLASS	2020	367	7 000 000	https://auto.drom.ru/spb/mercedes-benz/gle_coupe/461945135.html
5	29.10.2024	MERCEDES - BENZ GLE-CLASS	2020	367	10 950 000	https://auto.drom.ru/surgut/mercedes-benz/gle_coupe/319256815.html
	Минимальное значение				7 000 000	
	Максимальное значение				10 950 000	
	Среднее значение				9 327 400	

Среди представленных предложений к продаже объекты №1-№3 могут быть использованы в качестве аналогов для оценки исследуемого автомобиля, т.к. сопоставимы с ним по основным ценообразующим факторам. Объект №4 находится на нижней границе ценового интервала выборки, поэтому не подходит в качестве аналога. Объект №5 находится на верхней границе ценового интервала выборки, поэтому не может быть использован в качестве аналога.

2.1.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно разделить на несколько групп:

Объективные факторы.

Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);
- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи недвижимости:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;
- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)
- престижность района;
- экологическая обстановка в районе;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- социальная однородность дома;
- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);
- юридическая «чистота» объекта.

При определении стоимости объектов недвижимости сейчас в обязательном порядке учитываются скидки на торг. Среднерыночные показатели дисконтов по тому или иному сегменту определяются на основе анализа информации, полученной в риэлторских агентствах. Эта информация сравнивается с ценами предложения, и на основе этого выявляется рыночная стоимость с поправкой на торг. В период кризиса резко выросли скидки на торг, их значение могло достигать 25-35%. Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. При этом многие участники рынка оценивали риск дальнейшего снижения цен на недвижимость как высокий. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом, ввиду увеличившейся стоимости заемных средств. В посткризисный период, при постепенном восстановлении экономики, в том числе рынка недвижимости, началось снижение скидок, и на данный момент их значение установилось в диапазоне от 1% до 15%.

Одним из факторов ценообразования можно отнести открывающийся вид из окон. Наибольшими предпочтением пользуется вид на парк, на реку или же на панораму города. Соответственно вид на мусорные контейнеры, гаражи, пустырь, промышленную зону, железнодорожные ветки, шумные магистрали или трубы электростанции, понижают привлекательность района и данной квартиры. Однако покупатели жилья в эконом-классе не всегда готовы платить за вид из окон. В бизнес-классе ситуация иная. Объект с хорошим видом из окон может стоить на 20-30% дороже. Однако самый большой отрыв приходится в элитном сегменте: не редкость, когда цена на квартиру, из окон которой открывается красивая панорама, возрастает в 1,5-2 раза.

Таблица 12. Ценообразующие факторы для объектов недвижимости

Наименование ценообразующих факторов	Возможный диапазон	Зависимость
Параметры сделки		
Возможность торга	2%-32%	Жесткая цена/возможность торга. Определяется на основании статистики сделок агентств недвижимости и анализа рынка.
Объем передаваемых прав	0%	Собственность/ Право требования/Аренда/Пожизненное содержание. Зависимость определяется сроками и условиями реализации каждой категории прав. Для расчетов всегда используются объекты с одинаковым объемом прав.
Условия финансирования сделки	0%	Оплата по факту совершения сделки/ипотека/рассрочка. Данные факторы влияют на стоимость исходя из величины и стоимости заемных ресурсов, а также срока их привлечения. Обычно выбираются аналоги с одинаковыми условиями.
Особые условия предложения	0%-7%	Чистая продажа/альтернатива. Предложения с "альтернативой", т.е. объекты для обмена, отличаются более высоким сроком экспозиции, который практически невозможно определить без наличия информации по всей цепочке обменных операций. Обычно выбираются аналоги с одинаковыми условиями.
Период предложения	0%	Корректировка определяется на основании динамики цен на рынке. Используются действующие аналоги в пределах 1 месяца, когда динамика незначительна.
Параметры местоположения		
Округ/район	До 15%	Зависит от престижности района. Поправки определяются по рейтингу районов/округов. Обычно подбираются аналоги в том же или сравнимом по рейтингу районе.
Параметры дома		
Тип дома	До 50%	Учитывает разницу в цене на объекты, отличные по материалу стен, перекрытий и этажности. Определяется по аналитическим данным профессиональных участников рынка. Существенные отличия наблюдаются при сравнении кирпичных/монолитных/панельных домов.
Благоустройство дома	До 13%	Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости.
Состояние дома	До 30%	Поправка рассчитывается как соотношение остаточной стоимости зданий соответствующего состояния (Новое; Хорошее; Удовлетворительное; Неудовлетворительное; Ветхое; Негодное). Аналоги выбираются преимущественно одного уровня
Инженерные системы	До 5%	Отсутствие централизованного горячего водоснабжения и при наличии колонки поправка составляет 3,5%. Поправка на наличие газа по сравнению с электричеством - 1,5%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости.
Параметры дома		
Общая площадь	1% на 10 кв.м. общей 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). Вносится только в случае, если площадь Объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 10 кв.м. и составляет 1% на каждые 10 кв.м. превышения над отклонением.
Высота потолка	1% на каждые 20 см.	Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания"
Состояние отделки	До 20%	Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ

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

Мотивации покупателей и продавцов

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд, сдачи в аренду либо получения дохода от объекта иным способом.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Ликвидность объекта оценки

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости. Срок экспозиции дома определяется на основании информации из Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 11.10.2024 г.) (<https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/343-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2024-g/3576-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-10-2024-goda>).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ³	По регионам ⁴		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью до <u>100 кв.м.</u> с земельным участком	3	9	5	4	5	8
2	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	3	11	6	4	6	9
3	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	6	20	11	8	10	17
4	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	12	40	22	16	21	35
5	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью до <u>150 кв.м.</u> с земельным участком	2	8	4	3	4	6
6	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	3	10	5	4	5	8
7	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	6	25	14	10	13	22
8	Садовый участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	1	9	5	4	5	8
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	2	14	6	4	6	9

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. Дача - здание, аналогичное индивидуальному жилому дому по степени капитальности, оборудованию и отделке, расположенное на участке для дачного строительства

3. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади;

- верхняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большей общей площадью, или с завышенными ценовыми ожиданиями продавца, другие факторы низкой ликвидности.

4. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил

влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

2.1.7. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости

Отказ от использования методов доходного подхода

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

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. Так же 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 достоверностью определить арендную ставку, и, следовательно, эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода не достоверным. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

Применение методов сравнительного подхода.

Сравнительный подход используется там, где достаточно рыночных данных для определения рыночной стоимости посредством свидетельств, основанных на рынке.

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

Рынок жилой недвижимости, земельных участков и автомобилей региона расположения объектов оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже домов, земельных участков и автомобилей сопоставимых с оцениваемыми объектами. Исходя из этого, оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Вывод: при оценке рыночной стоимости объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

Отказ от использования методов затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки.

Поскольку в рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость жилого дома, земельного участка и квартиры и имеется достаточное количество предложений к продаже аналогичных

объектов, то руководствуясь п. 24 ФСО-7 Оценщик считает обоснованным не использовать затратный подход для расчета рыночной стоимости объектов.

2.1.8. Анализ факторов влияющих на стоимость автотранспортных средств.

На формирование стоимости машин и оборудования, оказывают влияние множество факторов.

Местоположение:

- транспортные расходы являются не существенными, если движимое имущество располагается на территории Российской Федерации. Однако, при доставке объекта-аналога из-за рубежа, расходы по доставке и таможенные расходы имеют существенное значение и должны быть учтены.

Условия продажи:

- особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей
- период между датами сделок (предложений) аналогов и датой оценки: при незначительном временном разрыве колебания цен незначительны. При большом временном разрыве тенденции изменения цен на рынке движимого имущества могут носить как положительный, так и отрицательный характер;
- условия торга: для рынка движимого имущества характерно ведение переговоров между покупателем и продавцом на предмет изменения стоимости купли-продажи. В результате чего, цена предложения, как правило, снижается.
- условия финансирования (продажи): условия продажи (сроки кредитования, процентные ставки, условия выделения средств и т.д.) обычно отражают мотивацию покупателя и продавца. Во многих ситуациях условия продажи существенно влияют на цену сделок. К таким специфическим условиям относятся ситуации вынужденной или срочной продажи;

Характеристики объекта:

- имущественные права: возможны различные варианты с передаваемыми правами, но наиболее распространенным является вариант продажи права собственности на движимое имущество;
- технические характеристики: объем и мощность двигателя, тип трансмиссии, тип привода, пробег, год выпуска; для спецтехники – дополнительные характеристики навесного оборудования (грузоподъемность, высота мачты, высота подъема, производительность и т.д.);
- физическое состояние транспортного средства: наличие или отсутствие дефектов и повреждений узлов объекта, качество и объем ремонта объекта, наличие/отсутствие дополнительных устройств (модернизаций, улучшений) и т.п.

Рассмотрим более подробно основные факторы, влияющие на стоимость движимого имущества.

Вторичный рынок имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости–продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Типичные скидки для легковых автомобилей могут составлять от 3% до 7%. В исключительных случаях, при вынужденной продаже, величина скидки может достигать 15% и более¹¹.

¹¹ В соответствии со «Справочником оценщика машин и оборудования» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки Лейфер Л.А. 2019 г. (стр. 49, таб. 2.2.1.1)

Поправку на уторговывание следует применять (или не применять), основываясь на проведенном анализе соответствующего сегмента рынка.

В соответствии со «Справочником оценщика машин и оборудования» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки Лейфер Л.А. 2023 г. (стр. 49) скидки на торг находятся в следующих значениях.

Средние значения и интервалы для скидки на торг, в %

**Средние значения и доверительные интервалы для
скидки «на торг» в процентах
(по результатам экспертного опроса оценщиков)**

Таблица 2.2.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	9,6%	6,9%	12,2%
Спецтехника узкого применения	11,4%	8,9%	14,0%
Железнодорожный и водный транспорт	13,0%	9,8%	16,1%
Серийное оборудование широкого профиля	11,8%	9,0%	14,5%
Узкоспециализированное оборудование	13,2%	10,4%	15,9%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13,3%	10,2%	16,4%
Электронное оборудование	13,9%	11,0%	16,8%
Инструменты, инвентарь, приборы	14,3%	11,3%	17,3%

Физическое состояние транспортных средств имеет важное ценообразующее значение и зависит от интенсивности эксплуатации, объема необходимых ремонтных работ и др. факторов.

Состояние транспортных средств можно определить следующими способами:

1. Шкала экспертных оценок.

В соответствии с РД 37.009.015-98. «Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления» (издание восьмое, переработанное и дополненное) шкала экспертных оценок для оценки физического износа АМТС представляет собой следующие диапазоны.

Таблица 13. Шкала определения физического износа

Описание технического состояния АМТС	Оценка состояния	Износ (И _{физ}), %
Новое, не зарегистрированное в органах ГИБДД, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	Новое	0 ≤ И _{физ} < 10
Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	10 ≤ И _{физ} < 25
На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей	Хорошее	25 ≤ И _{физ} < 40
С выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей; имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Удовлетворительное	40 ≤ И _{физ} < 60
Пригодно для дальнейшей эксплуатации. Требуется выполнения работ по текущему ремонту агрегатов, кузова, частичного восстановления наружной окраски	Условно пригодное	60 ≤ И _{физ} < 75
Находится в эксплуатации. Требуется значительного ремонта: номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), восстановления значительной части лакокрасочного покрытия.	Неудовлетворительное	75 ≤ И _{физ} < 80

Описание технического состояния АМТС	Оценка состояния	Износ (И _{физ}), %
Требуемый ремонт все еще экономически целесообразен		
Находится в критическом состоянии или выведено из эксплуатации. Требуемый ремонт уже экономически нецелесообразен	Предельное	80 ≤ И _{физ} < 100

1. Зависимость износа от срока эксплуатации транспортного средства.

Поправка по фактическому состоянию рассчитывается по формуле:

$$K_{ф.с.} = \frac{1 - I_{о.о}}{1 - I_{ан}} \quad (1)$$

где:

$I_{о.о}$ – коэффициент, учитывающий состояние оцениваемого объекта;

$I_{ан}$ – коэффициент, учитывающий состояние объекта аналога

Физический износ рассчитывается на основе рекомендаций, приведенных в Справочнике оценщика машин и оборудования. Корректирующие Физический износ рассчитывается на основе коэффициентов и характеристики рынка машин и оборудования. Под ред. Лейфера Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023 г

Если принять экспоненциальную модель потери стоимости, то достаточно знать значение процентной величины ежегодного снижения стоимости объекта, чтобы определить его стоимость на любую дату после его приобретения на вторичном рынке. Это позволяет представить всю динамику снижения стоимости на последующий период.

Среднее значение снижения стоимости за год эксплуатации составляет 10,6% (Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Под ред. Лейфера Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023 г.).

Таблица 14. Средние значения и доверительные интервалы коэффициента снижения стоимости за год эксплуатации, в процентах

**Средние значения и доверительные интервалы
коэффициента снижения стоимости за год
эксплуатации, в процентах**

Таблица 6.3.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10,6%	8,4%	12,8%
Спецтехника узкого применения	10,5%	8,7%	12,2%
Железнодорожный и водный транспорт	10,5%	7,7%	13,2%
Серийное оборудование широкого профиля	10,4%	8,8%	12,0%
Узкоспециализированное оборудование	11,0%	8,8%	13,1%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	12,1%	9,4%	14,8%
Электронное оборудование	16,6%	14,2%	19,0%
Инструменты, инвентарь, приборы	17,7%	14,0%	21,5%

Таблица 15. Значения физического износа в зависимости от лет эксплуатации транспортного средства

Период эксплуатации, лет	Стоимость ТС, %	Износ, %
0	100,00	0,00

Период эксплуатации, лет	Стоимость ТС, %	Износ, %
1	89,40	10,60
2	79,92	20,08
3	71,45	28,55
4	63,88	36,12
5	57,11	42,89
6	51,05	48,95
7	45,64	54,36
8	40,80	59,20
9	36,48	63,52
10	32,61	67,39
11	29,15	70,85
12	26,06	73,94
13	23,30	76,70
14	20,83	79,17
15	18,62	81,38
16	16,65	83,35
17	14,88	85,12
18	13,31	86,69
19	11,90	88,10
20	10,64	89,36

3. Отличия в технических характеристиках.

При отсутствии прямых аналогов, сопоставимых по техническим характеристикам, необходима корректировка на различие в технических характеристиках. Корректировка цен на различие в технических характеристиках обычно производится по следующей формуле:

$$K_{\text{тех}} = \left(\frac{X_0^Y}{X_1} \right) \quad (2)$$

где:

$K_{\text{тех}}$ – коэффициент, отражающий изменение стоимости объекта в зависимости от изменения технической характеристики;

X_0 – характеристика объекта оценки;

X_1 – характеристика аналога;

Y – значение степени характеристики (коэффициент торможения).

В соответствии со «Справочником оценщика машин и оборудования» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки Лейфер Л.А. 2023 г. (стр. 106) коэффициент торможения находится в следующих значениях.

Средние значения и интервалы коэффициента торможения

**Средние значения и расширенные интервалы
коэффициента торможения Y**

Таблица 4.4.1.1

Группа	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	0,72	0,44	1,01
Спецтехника узкого применения	0,69	0,39	1,00
Железнодорожный и водный транспорт	0,71	0,37	1,05
Серийное оборудование широкого профиля	0,72	0,42	1,02
Узкоспециализированное оборудование	0,68	0,35	1,01
Электронное оборудование	0,74	0,41	1,06

Источник информации:

✓ «Справочник оценщика машин и оборудования» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки Лейфер Л.А. 2023 г.

✓ Росстат (<http://www.gks.ru/>)

✓ <https://base.garant.ru/>

✓ <https://www.autostat.ru/press-releases>, <https://auto.ru/>, <https://auto.ru>, <https://www.avito.ru/>

✓ 2.1.9. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для транспортных средств

При определении рыночной стоимости собственности могут использоваться три подхода: доходный, сравнительный и затратный.

В первую очередь необходимо определить подходы, которые будут использоваться нами при проведении настоящей оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов.

В соответствии с п. 14 ФСО №10 при применении затратного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

б) затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;

в) точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;

г) объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме;

д) при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ,

функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

В соответствии с п. 12 ФСО №10 при оценке машин и оборудования с применением сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом оценщик должен проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и внести соответствующие корректировки. Использование такой ценовой информации допустимо, если оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации.

В соответствии с п. 13 ФСО №10 при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки.

В соответствии с п. 15 ФСО №10 при применении доходного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

Согласование результатов

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

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов».

Выводы

При оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом оценщик должен проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и внести соответствующие корректировки. Использование такой ценовой информации допустимо, если оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации.

Анализ вторичного рынка техники, аналогичной оцениваемой, показал, что рынок достаточно развит. Оценщик пришел к выводу, что при оценке рыночной стоимости оцениваемого объекта целесообразно применение сравнительного подхода. При наличии развитого и активного

рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик пришел к заключению, что в настоящем отчете будет применен сравнительный подход.

2.2.1. Расчет стоимости объекта оценки – квартиры

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные корректируются, с учётом параметров, по которым отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;

отбор информации с целью повышения её достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;

сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;

определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который благодаря наличию на рынке недвижимости достаточного количества предложений по продаже жилых помещений, даёт наиболее объективные результаты.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, оценщик сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

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

Подбор объектов-аналогов

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилой недвижимости. На основе этого анализа была подготовлена выборка аналогов, наиболее близких по характеристикам к объекту оценки. При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, фонда жилья, общей площади, состояния объекта.

Объект-аналог №1

avito.ru/kandalaksha/kvartiry/3-k_kvartira_617_m_15_et_4194941035

Маркет Доступ ограничен Авиабилеты Яндекс Adobe Acrobat

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > История > 3-комнатные

3-к. квартира, 61,7 м², 1/5 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О квартире

Количество комнат: 3	Высота потолков: 2.5 м
Общая площадь: 61.7 м²	Санузел: раздельный
Площадь кухни: 6 м²	Окна: на солнечную сторону
Жилая площадь: 47 м²	Ремонт: косметический
Этаж: 1 из 5	Способ продажи: свободная
Тип комнат: изолированные	

1 000 000 ₽

16 207 ₽ за м²
В ипотеку от 14 687 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 938 807-57-20

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Истомина Елена
Частное лицо
На Авито с декабря 2016



Подписаться на продавца

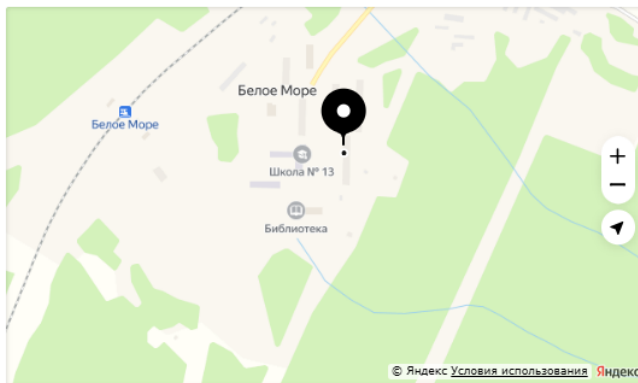


avito.ru/kandalaksha/kvartiry/3-k_kvartira_617_m_15_et_4194941035

с Маркет Доступ ограничен Авиабилеты Яндекс Adobe Acrobat

Мурманская обл., Кандалакшский р-н, городское поселение
Кандалакша, населённый пункт Белое Море, 5

Скрыть карту ^



1 000 000 ₽

16 207 ₽ за м²

В ипотеку от 14 687 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 938 807-57-20

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Истомина Елена

Частное лицо

На Авито с декабря 2016



Подписаться на продавца

Продайте недвижимость
с «Комфортной сделкой»

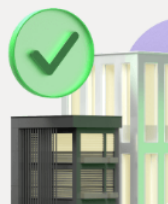
По выгодной цене и без лишнего стресса

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете [условия программы](#).
Обрабатываем ваши персональные данные согласно [политике](#).



Описание

Школа,магазины,садик,библиотека,ДК,фельдшерский пункт,рядом автобусная
остановка



avito.ru/kandalaksha/kvartiry/3-k_kvartira_617_m_15_et_4194941035

кс Маркет Доступ ограничен Авиабилеты Яндекс Adobe Acrobat

остановка

О доме

Тип дома: блочный
Этажей в доме: 5

Двор: детская площадка, спортивная площадка

Парковка: открытая во дворе

Узнать больше о доме

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
1 000 000 Р	300 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк ДОМ.РФ	Т-Банк
25%	28%
14 687 Р	16 398 Р

Перейти к анкете

Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 4194941035 · 19 ноября в 13:34 · 965 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

1 000 000 Р

16 207 Р за м²

В ипотеку от 14 687 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 938 807-57-20

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Истомина Елена

Частное лицо

На Авито с декабря 2016



Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/kandalaksha/kvartiry/3-k_kvartira_617_m_15_et_4194941035

Объект-аналог №2

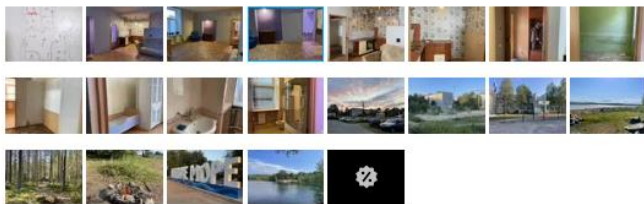
avito.ru/kandalaksha/kvartiry/3-k_kvartira_72_m_15_et_4375673412

кс Маркет Доступ ограничен Авиабилеты Яндекс Adobe Acrobat

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > История > 3-комнатные

3-к. квартира, 72 м², 1/5 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 72 м²
Площадь кухни: 28.5 м²
Этаж: 1 из 5

Высота потолков: 3 м
Санузел: совмещенный
Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону

1 800 000 ₽

25 000 ₽ за м²
В ипотеку от 24 901 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 958 603-17-63

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[Александра Мамонтова](#)

Частное лицо
На Авито с мая 2024

[Документы проверены](#)



Подписаться на продавца



avito.ru/kandalaksha/kvartiry/3-k_kvartira_72_m_15_et_4375673412

с Маркет Доступ ограничен Авиабилеты Яндекс Adobe Acrobat

Дополнительно: гардеробная
Тип комнат: смежные
Ремонт: косметический
Мебель: кухня
Способ продажи: свободная

1 800 000 Р

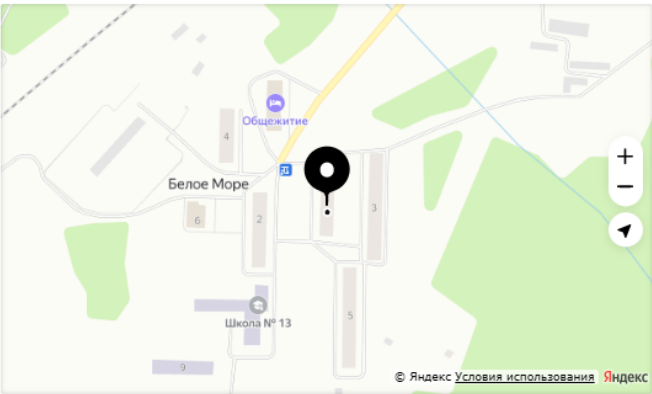
25 000 Р за м²
В ипотеку от 24 901 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Расположение

Мурманская обл., Кандалакшский р-н, городское поселение
Кандалакша, населённый пункт Белое Море, 1

[Скрыть карту](#)



8 958 603-17-63

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Александра Мамонтова](#)
Частное лицо
На Авито с мая 2024
[Документы проверены](#)



[Подписаться на продавца](#)

Продайте недвижимость
с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

[Оставить заявку](#)

Нажимая на кнопку, вы принимаете [условия программы](#).
Обрабатываем ваши персональные данные согласно [политике](#).





avito.ru/kandalaksha/kvartiry/3-k._kvartira_72_m_15_et._4375673412

с Маркет Доступ ограничен Авиабилеты Яндекс Adobe Acrobat

Описание

Продаем светлую и просторную квартиру в поселке Белое Море. Отдельный вход с улицы, по площади весь торец дома, окна на 3 стороны.

Окна - стеклопакеты, в квартире сделан тамбур, хорошие батареи, поэтому квартира теплая.

Большая площадь квартиры позволяет делать перепланировку на свой вкус. Можно даже переделать квартиру в небольшую гостиницу и сдавать туристам.

Экологически чистое и безумно красивое место. 20 минут пешком по красивой тропе до моря.

Рядом с поселком Беломорская нефтебаза и порт, есть рабочие места. В получасе езды город Кандалакша, есть вся инфраструктура.

В поселке замечательная школа, Дом культуры, магазины и фельдшерский пункт.

Грибы, ягоды, рыбалка, редкие птицы и животные, рядом огромный заповедник, чистейшие реки и озера, ну и конечно же море.

Мы живем в другом регионе, но есть ответственное лицо с ключами, которое может показать квартиру по договоренности.

Фото свежие - август 2024 года.

О доме

Тип дома: монолитно-кирпичный

Год постройки: 1973

Этажей в доме: 5

Пассажирский лифт: нет

Грузовой лифт: нет

Двор: детская площадка, спортивная площадка

Парковка: открытая во дворе

Узнать больше о доме

1 800 000 ₽

25 000 ₽ за м²

В ипотеку от 24 901 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 958 603-17-63

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[Александра Мамонтова](#)

Частное лицо

На Авито с мая 2024

[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)



№ 4375673412 · сегодня в 11:10 · 819 просмотров (+6 сегодня)

https://www.avito.ru/kandalaksha/kvartiry/3-k._kvartira_72_m_15_et._4375673412

Объект-аналог №3

avito.ru/kandalaksha/kvartiry/2-k_kvartira_473_m_55_et_4245736760

с Маркет Доступ ограничен Авиабилеты Яндекс Adobe Acrobat

2-к. квартира, 47,3 м², 5/5 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 47,3 м²
Площадь кухни: 6 м²
Этаж: 5 из 5
Тип комнат: изолированные
Санузел: раздельный
Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону

Ремонт: косметический
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Техника: холодильник, стиральная машина, водонагреватель
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

1 000 000 Р

21 142 Р за м²
В ипотеку от 14 687 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 911 302-85-73

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Паша

Частное лицо
На Авито с ноября 2017
Эковклад: -905 кг CO₂



5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

avito.ru/kandalaksha/kvartiry/2-k_kvartira_473_m_55_et_4245736760

екс Маркет Доступ ограничен Авиабилеты Яндекс Adobe Acrobat

Расположение

Мурманская обл., Кандалакшский р-н, городское поселение
Кандалакша, населённый пункт Белое Море, 5

Скрыть карту



1 000 000 ₽

21 142 ₽ за м²

В ипотеку от 14 687 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 911 302-85-73

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Паша

Частное лицо

На Авито с ноября 2017

Эковклад: ~905 кг CO₂



5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете [условия программы](#).
Обрабатываем ваши персональные данные согласно [политике](#).



Описание

теплая квартира, всё есть для проживания. Возможен съём!



avito.ru/kandalaksha/kvartiry/2-k._kvartira_473_m_55_et._4245736760

Маркет Доступ ограничен Авиабилеты Яндекс Adobe Acrobat

Тип дома: панельный
Год постройки: 1982
Этажей в доме: 5
Пассажирский лифт: нет
Грузовой лифт: нет
Двор: детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

1 000 000 Р

21 142 Р за м²
В ипотеку от 14 687 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 911 302-85-73

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья

Первый взнос

Срок ипотеки

1 000 000 Р

×

300 000 Р

×

20 лет

×

Одна заявка в несколько банков



Банк ДОМ.РФ

25%

14 687 Р



Т-Банк

28%

16 398 Р

[Перейти к анкете](#)

[Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

№ 4245736760 · 7 ноября в 19:17 · 859 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!



[А есть планировка?](#)

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

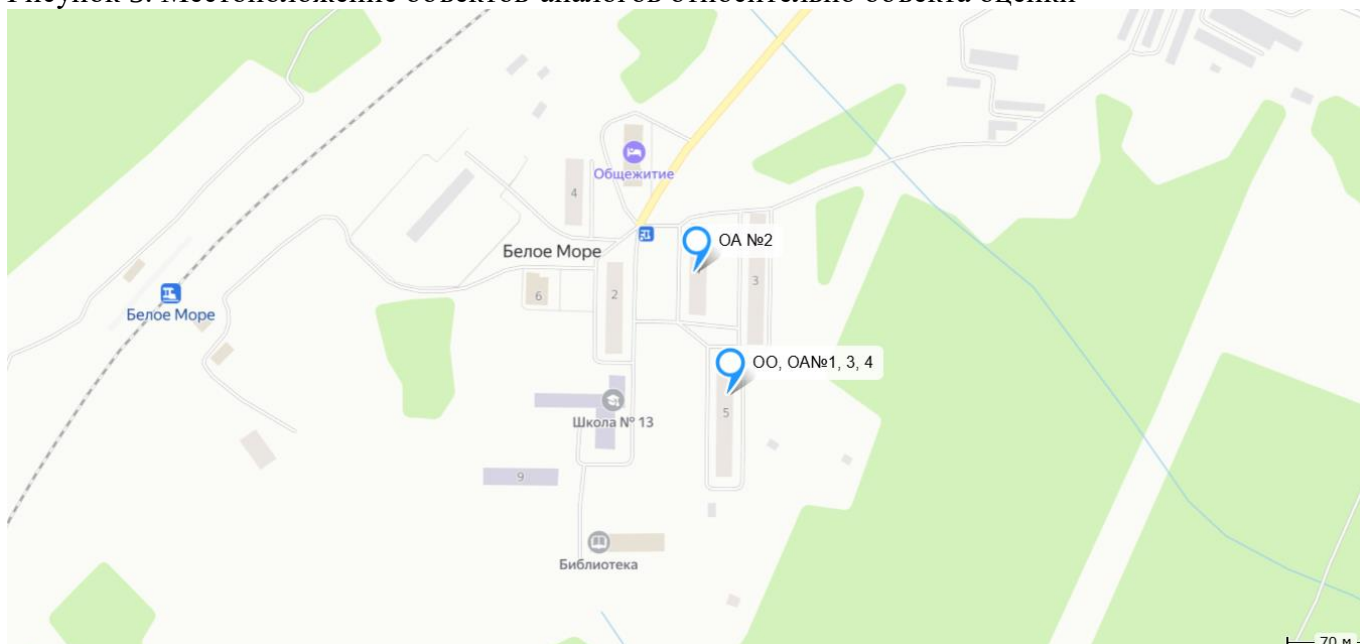
Паша

Частное лицо
На Авито с ноября 2017
Эковклад: -905 кг CO₂



https://www.avito.ru/kandalaksha/kvartiry/2-k._kvartira_473_m_55_et._4245736760

Рисунок 5. Местоположение объектов-аналогов относительно объекта оценки



Источник: https://yandex.ru/map-constructor/?from=maps_login

Обозначения:

ОО – объект оценки

ОА №1 – объект-аналог №1

ОА №2 – объект-аналог №2

ОА №3 – объект-аналог №3

ОА №4 – объект-аналог №4

Расположение объекта оценки и аналогов отмечено на карте.

Характеристики объектов-аналогов и расчет значения единицы сравнения и стоимости оцениваемого объекта представлены в таблице ниже.

Описание корректировок приведено сразу после расчетной таблицы.

Таблица 16. Характеристики объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Цена предложения, руб.	1 000 000	1 800 000	1 000 000	850 000
Источник информации	https://www.avito.ru/kandalaksha/kvartiry/3-k_kvartira_617_m_15_et_4194941035	https://www.avito.ru/kandalaksha/kvartiry/3-k_kvartira_72_m_15_et_4375673412	https://www.avito.ru/kandalaksha/kvartiry/2-k_kvartira_473_m_55_et_4245736760	https://murmansk.cian.ru/sale/flat/303541982/
Контактный номер	89388075720	89586031763	89113028573	89600582749
Дата сделки/предложения	19.11.2024	27.11.2024	07.11.2024	16.09.2024
Местоположение	Мурманская обл., Кандалакшский р-н, городское поселение Кандалакша, населённый пункт Белое Море, 5	Мурманская обл., Кандалакшский р-н, городское поселение Кандалакша, населённый пункт Белое Море, 1	Мурманская обл., Кандалакшский р-н, городское поселение Кандалакша, населённый пункт Белое Море, 5	Мурманская обл., Кандалакшский р-н, городское поселение Кандалакша, населённый пункт Белое Море, 5
Остановка / удаленность от остановки общественного транспорта	Белое море/до 5 мин пешком	Белое море/до 5 мин пешком	Белое море/до 5 мин пешком	Белое море/до 5 мин пешком
Права на недвижимость	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Тип сделки (сделка, предложение)	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные
Условия продажи	свободная	свободная	свободная	свободная
Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Площадь объекта, кв.м.	61,7	72	47,3	44
Площадь кухни, кв.м.	6	28,5	6	н/д
Этаж расположения объекта	1	1	5	4
Этажность дома	5	5	5	5
Материал стен дома	Панельный	Кирпичный	Панельный	Панельный
Благоустройство дома	металлическая дверь, домофон	металлическая дверь, домофон	металлическая дверь, домофон	металлическая дверь, домофон
Инженерные системы	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС
Состояние дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Количество комнат	3	3	2	2
Наличие балкона/лоджии	Нет	Нет	Нет	Нет
Качество отделки	Простая(Эконом-Класс)	Простая(Эконом-Класс)	Простая(Эконом-Класс)	Простая(Эконом-Класс)
Износ отделки (состояние)	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Санузел	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный
Наличие мебели и техники	Нет	Нет	Есть	Есть
Цена за 1 кв.м., руб.	16 207	25 000	21 142	19 318

Обоснование корректировок

В соответствии п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчётов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в общем случае отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м²). Данный показатель является универсальным для рынка жилой недвижимости.

Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра. Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

При расчёте в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объекта-аналога к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание отличий» в ценах.

Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

Корректировки со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения.

При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0».

Корректировка на торг

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

Таблица 17. Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 11.10.2024 г.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ 1	По регионам 2		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
7	Парковочное место, машино-место	0,87	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3567-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2024>

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные,
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Таким образом, скидка на торг принята для квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м. в размере 6% (среднее значение по РФ).

Дата сделки/продажи

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки (более 90 дней). Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта, и дата объявлений о продаже аналогов не отличаются более чем на 90 дней от даты оценки. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты аналоги сопоставимы по данному параметру.

Состав оцениваемых прав

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся объемом прав собственности.

Таблица 18. Корректировки на долевую собственность квартиры - корректировки на 11.10.2024 г.

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность одного лица на квартиру			1,00
2	Все доли в праве на квартиру <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			1,00
3	Доля в праве на квартиру (при условиях *)	0,73	0,80	0,77
4	Доля в праве на квартиру - в остальных случаях, кроме пунктов 1,2,3 данной таблицы	0,45	0,70	0,56

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3560-na-dolevuyu-sobstvennost-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

Примечания *:

1. При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением процедуры письменного извещения).
2. Если собственник продаваемой доли фактически занимает жилые комнаты площадью не менее площади, соответствующей его доле в суммарной жилой площади квартиры.
3. В расчет стоимости продаваемой площади принимается доля общей площади всей квартиры.
4. Если в качестве аналогов для сравнения принимаются аналогичные комнаты, то корректировка не производится.

Корректировка не применялась.

Условия продажи

Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 0%.

Условия продажи (особые условия)

Это процентная корректировка. Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продаётся. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Величина корректировки составляет от 1% до 7% в зависимости от сложности альтернативы.

Местоположение объекта

Данная поправка характеризует возможное различие стоимости квадратного метра объектов, расположенных в других населенных пунктах с различным уровнем развития социальной, экономической и транспортной инфраструктуры, что оказывает существенное влияние на стоимость объекта. В данном случае корректировки не вносились, т.к. - аналоги сопоставимы по данному параметру с объектом оценки.

Общая площадь

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).

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

S_a – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

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

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,739$) выявило коэффициент торможения $n = -0,13$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,13}$$

Таблица 19. Расчет корректировки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта, кв.м.	61,3	61,7	72,0	47,3	44,0
Корректировка, %		0,08%	2,11%	-3,31%	-4,22%

Этаж расположения квартиры

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Таблица 20. Корректировки на этаж расположения квартиры - корректировки на 11.10.2024 г.

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,95	1,02	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,94	1,02	0,97
	на крайних этажах:			
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,90	0,99	0,94
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,00	1,05	1,02
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,3%	11,5%	8,5%

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3562-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

Таблица 21. Расчет корректировки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж расположения объекта	4	1	1	5	4
Этажность дома	5	5	5	5	5
Корректировка, %		6,38%	6,38%	4,17%	0,00%

Материал стен

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах.

Таблица 22. Корректировки на материал стен многоквартирного жилого дома - корректировки на 11.10.2024 года.

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные	1,01	1,03	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,98	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,88	0,95	0,91

Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,52	0,68	0,56
--------------------------------	---	------	------	-------------

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3571-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

Таблица 23. Расчет корректировки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Материал стен дома	Панельный	Панельный	Кирпичный	Панельный	Панельный
Корректировка, %		0,00%	-5,00%	0,00%	0,00%

Благоустройство дома

Наличие в доме лифта увеличивает стоимость на 11%, наличие мусоропровода – на 2%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 «Жилые здания», а также статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). В зданиях, в которых расположены аналоги, присутствует такой же набор инженерного обеспечения, что и в объекте оценки.

Инженерные системы

При отсутствии централизованного горячего водоснабжения при наличии колонки корректировка составляет 3,5%. Корректировка на наличие газа по сравнению с электричеством – 1,5%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 «Жилые здания», а также статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). В объектах-аналогах присутствует такой же набор коммуникаций, что и в объекте оценки.

Состояние дома

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся классом качества квартиры.

Таблица 24. Корректировки износ многоквартирного жилого дома – корректировки на 11.10.2024года

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка ("ремонт"), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные малозаметные потертости)	0,96	0,98	0,97
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности)	0,89	0,92	0,91
Условно-удовлетворительное	С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем.	0,78	0,88	0,83

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,69	0,80	0,75

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3550-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

Объект оценки и объекты-аналоги располагаются в домах в удовлетворительном состоянии, корректировка не требуется.

Удаленность от остановки общественного транспорта

Корректировки на удаленность от общественного транспорта не применялись.

Количество комнат в квартире

При необходимости корректировка вносится на основании анализа рынка и по данным ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2023.

Таблица 141. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Количество комнат», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		1- комнатная	2-3- комнатная	4- и более комнатная
объект оценки	1- комнатная	1,00	1,09	1,17
	2-3- комнатная	0,92	1,00	1,07
	4- и более комнатная	0,86	0,93	1,00

Таблица 25. Расчет корректировки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Количество комнат	2	3	3	2	2
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на количество комнат не применялась, т.к. применена корректировка на общую площадь. Согласно справочнику ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2023, элемент сравнения «количество комнат» напрямую связан с площадью квартиры и, соответственно, с элементом сравнения «общая площадь (фактор масштаба)». Не рекомендуется использовать две эти корректировки одновременно, поскольку их совместное использование может привести к «двойному счету» и выдавать неверные результаты оценки стоимости объекта недвижимости.

Площадь кухни

Корректировка не применялась, т.к. площадь кухни объекта оценки не известна.

Наличие балкона/лоджии

Корректировка не применялась, т.к. у объекта оценки и объектов-аналогов отсутствуют балконы.

Качество отделки

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся классом качества квартиры.

**Таблица 26. Корректировки на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры –
корректировки на 11.0102024 года**

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,12	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,02	1,07	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,80	0,87	0,8

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3551-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

Таблица 27. Расчет корректировки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Качество отделки	Простая(Эконом-Класс)	Простая(Эконом-Класс)	Простая(Эконом-Класс)	Простая(Эконом-Класс)	Простая(Эконом-Класс)
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Износ отделки

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся состоянием отделки квартиры.

Таблица 28. Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка ("ремонт"), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные малозаметные потертости)	0,96	0,98	0,97
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности)	0,89	0,92	0,91
Условно-удовлетворительное	С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем.	0,78	0,88	0,83

Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,69	0,80	0,75
----------------------	---	------	------	-------------

Источник: <https://statietl.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3550-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

Таблица 29. Расчет корректировки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Износ отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Санузел

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, лоджия/балкон), отличающихся типом и количеством санузлов.

Таблица 30. Корректировки на Тип и количество Санузлов квартиры - корректировки на 11.10.2024года

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	0,98
3	Два санузла и более (туалеты, ванны и душевые - обычно отдельные) *	1,01	1,04	1,02
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (Если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры")	0,89	0,94	0,92

Источник: <https://statietl.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3552-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

Таблица 31. Расчет корректировки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Санузел	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный
Корректировка, %		0,00%	2,04%	0,00%	0,00%

Наличие мебели

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

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

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

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

Таблица 32. Корректировки на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 11.10.2024года

№	жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,00	1,05	1,03

Источник: <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3573-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

Таблица 33. Расчет корректировки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие мебели и техники	Без учета компонентов	Нет	Нет	Есть	Есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-2,91%	-2,91%

Проверка

Для определения возможности окончательного расчета и придания веса объектам-аналогам производится проверка интервала расхождения между результатами. С этой целью определяется коэффициент вариации, как показатель степени разброса значений независимо от их масштаба и единиц измерения по формуле:

$$V = \sigma P / z * 100\%$$

где V- коэффициент вариации

σP -стандартное отклонение. Рассчитывается с применением функции EXCEL: СТАНДОТКЛОН. z-средняя величина.

Допустимое значение. Если меньше 33%, то результаты возможно использовать для расчета стоимости.



Таблица 34. Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Цена за 1 кв.м., руб.		16 207	25 000	21 142	19 318
Последовательные корректировки					
Тип сделки (сделка, предложение)		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		15 235	23 500	19 873	18 159
Дата сделки/предложения	27.11.2024	19.11.2024	27.11.2024	07.11.2024	16.09.2024
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		15 235	23 500	19 873	18 159
Права на недвижимость	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		15 235	23 500	19 873	18 159
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		15 235	23 500	19 873	18 159
Условия продажи		свободная	свободная	свободная	свободная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		15 235	23 500	19 873	18 159
Независимые корректировки					
Местоположение	Мурманская область, р-н. Кандалакшский, нп. Белое Море, д. 5, кв. 11	Мурманская обл., Кандалакшский р-н, городское поселение Кандалакша, населённый пункт Белое Море, 5	Мурманская обл., Кандалакшский р-н, городское поселение Кандалакша, населённый пункт Белое Море, 1	Мурманская обл., Кандалакшский р-н, городское поселение Кандалакша, населённый пункт Белое Море, 5	Мурманская обл., Кандалакшский р-н, городское поселение Кандалакша, населённый пункт Белое Море, 5
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Остановка / удаленность от остановки общественного транспорта	Белое море/до 5 мин пешком	Белое море/до 5 мин пешком	Белое море/до 5 мин пешком	Белое море/до 5 мин пешком	Белое море/до 5 мин пешком
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое



АНАЛИТИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№АЦ2024П-523

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь объекта, кв.м.	61,3	61,7	72,0	47,3	44,0
Корректировка, %		0,08%	2,11%	-3,31%	-4,22%
Площадь кухни, кв.м.	н/д	6,0	28,5	6,0	н/д
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения объекта	4	1	1	5	4
Корректировка, %		6,38%	6,38%	4,17%	0,00%
Этажность дома	5	5	5	5	5
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Материал стен дома	Панельный	Панельный	Кирпичный	Панельный	Панельный
Корректировка, %		0,00%	-5,00%	0,00%	0,00%
Благоустройство дома	металлическая дверь, домофон	металлическая дверь, домофон	металлическая дверь, домофон	металлическая дверь, домофон	металлическая дверь, домофон
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Инженерные системы	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Количество комнат	2	3	3	2	2
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие балкона/лоджии	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Качество отделки	Простая(Эконом-Класс)	Простая(Эконом-Класс)	Простая(Эконом-Класс)	Простая(Эконом-Класс)	Простая(Эконом-Класс)
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Износ отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Санузел	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный
Корректировка, %		0,00%	2,04%	0,00%	0,00%
Наличие мебели и техники	Без учета компонентов	Нет	Нет	Есть	Есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-2,91%	-2,91%
Суммарная корректировка		6,47%	5,54%	-2,06%	-7,13%



АНАЛИТИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№АЦ2024П-523

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
ОС, по 2 гр. эл. сравнения руб. за 1 кв.м.		16 220	24 801	19 464	16 864
№ аналога	Сопоставимые объекты				
1.	16 220				
2.	24 801				
3.	19 464				
4.	16 864				
Среднее значение руб./кв.м	19 337				
Стандартное отклонение	3 380				
Коэффициент вариации	17,48%				
Допустимое значение. Меньше 33%. Результаты возможно использовать для расчета рыночной стоимости					
Qvi ; qvi	21,52%	0,08%	0,80%	7,94%	12,70%
Dvi	100,00%	33,21%	32,10%	21,04%	13,65%
Qki; gki	15	3	5	4	3
Dki	100,00%	26,67%	22,22%	24,44%	26,67%
Di	100,00%	29,94%	27,16%	22,74%	20,16%
Взвешенная стоимость по элементам сравнения, руб/м2		4 856	6 736	4 426	3 400
Стоимость 1 кв.м., руб.	19 418				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	1 190 323				
Рыночная стоимость объекта оценки, округленно, руб.	1 190 000				



Таким образом, рыночная стоимость 3-х, комнатной квартиры общей площадью 61,3 кв.м., расположенной по адресу: Мурманская область, р-н. Кандалакшский, нп. Белое Море, д. 5, кв. 11, с кадастровым номером 51:19:0020302:144 по состоянию на 28.11.2024 г., рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

1 190 000 (Один миллион сто девяносто тысяч) руб. НДС не облагается

2.2.2. Расчет стоимости объекта оценки – Земельного участка сравнительным подходом

При оценке рыночной стоимости земельных участков, согласно ФСО №7, целесообразно применение метода количественных корректировок. При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

Применение метода количественных корректировок (метода сравнимых сделок (предложений)) 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. Выполнение подбора аналогов, предлагаемых к продаже в районах, сопоставимых с районом расположения объекта оценки.
3. Анализ отличий конструктивного и объемно-планировочного решения, физического состояния и оснащения инженерными системами объектов аналогов с целью корректировки их стоимости или исключения из списка сравнимых.
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и т. д.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура.

Следует отметить, что сведения об условиях реально совершенных сделок купли-продажи ЗУ на рынке носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентировался на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта (ЗУ), проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

В оценочной практике, при оценке сравнительным подходом, принято выделять девять элементов сравнения, которые должны анализироваться: вид права на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер землепользования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Выбор объектов-аналогов.

Объекты аналоги были подобраны на основании анализа рынка продаж земельных участков из земель населенных пунктов, для ЛПХ в Заокском районе Тульской области.

На этапе сбора и анализа исходных данных для расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом были использованы следующие источники: <https://domclick.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <https://cian.ru/>, <https://onrealt.ru/>.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах аналогах и правила отбора объектов аналогов.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер, поэтому практически не доступны. Поэтому оценщик ориентировался на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Отдельно следует отметить, что в ходе исследований, Оценщиком было выявлено значительное количество объектов аналогов, однако подавляющее большинство из выявленных объектов либо имели существенные отличия от объекта оценки, либо характеризовались низкой достоверностью исходной информации, что не позволило использовать их для дальнейших расчетов.

Оценщик использовал следующие правила отбора объектов-аналогов:

- ✓ Тип объекта – Земельный участок;
- ✓ Категория земельного участка – земли населенных пунктов, для ЛПХ;
- ✓ Площадь – от 1000 до 2000 кв. м;
- ✓ Местоположение – Тульская область, Заокский район.

В результате проведенных исследований, Оценщику удалось выявить четыре объекта, удовлетворяющих указанным выше требованиям.

Объект-аналог №1

avito.ru/zaokskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_122_sot_izhs_4178165007

Маркет Доступ ограничен Авиабилеты Яндекс Adobe Acrobat

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Католиги Польза

Мои объявления

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

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

Участок 12,2 сот. (ИЖС)

427 000 ₽

35 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 932 512-29-51

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Роман
Частное лицо
На Авито с апреля 2015

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 12,2 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

avito.ru/zaokskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_122_sot_izhs_4178165007

Маркет Доступ ограничен Авиабилеты Яндекс Adobe Acrobat

Об участке

Площадь: 12,2 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

427 000 ₽

35 000 ₽ за сотку

Расположение

Тульская обл., Заокский р-н, муниципальное образование
Демидовское, д. Ушаковка

Скрыть карту



Описание

Продается земельный участок 1220 кв.м, расположенный в южной части Заокского района Тульской области в границах деревни с богатой историей - Ушаковка. Участок расположен в транспортной доступности как из Тулы, так и из Москвы, расстояние от МКАД 110 км. В 50 метрах лес с обилием грибов и ягод, прекрасное место для прогулок на свежем воздухе. В 2 км водоём с обустроенной пляжной зоной. Участок ровный, правильной прямоугольной формы. Цена 35000 за 100 кв.м (сотку).

№ 4178165007 - 4 ноября в 10:46 - 140 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/zaokskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_122_sot_izhs_4178165007



Объект-аналог №2

↗ avito.ru/zaokskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_122_sot_izhs_4055688361

кс Маркет Доступ ограничен Авиабилеты Яндекс Adobe Acrobat

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза

Мои объявления

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

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

Участок 12,2 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Об участке

Площадь: 12.2 сот. Расстояние до центра города: 7 км

370 000 ₽

30 328 ₽ за сотку

8 983 660-42-47

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен? Когда можно посмотреть?

София Частное лицо На Авито с апреля 2024

Подписаться на продавца

↗ avito.ru/zaokskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_122_sot_izhs_4055688361

кс Маркет Доступ ограничен Авиабилеты Яндекс Adobe Acrobat

Об участке

Площадь: 12.2 сот. Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Тульская обл., Заокский р-н, муниципальное образование Демидовское, д. Ушаковка

Описание

Продам участок для личного подсобного хозяйства в д. Ушаковка Тульской области. Участок свободный от построек. Можно строить жилой дом. Хорошая дорога из Москвы (примерно 120 км), Тулы. Рядом большой грибной лес. Пруд. Свет и газ по границе.

№ 4055688361 · 24 ноября в 11:15 · 146 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/zaokskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_122_sot_izhs_4055688361



Объект-аналог №3

tula.cian.ru/sale/suburban/249859388/

Яндекс Маркет Доступ ограничен Авиабилеты Яндекс Adobe Acrobat

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан

Недвижимость в Туле > Продажа > Продажа земельных участков в Тульской области > Зарский район

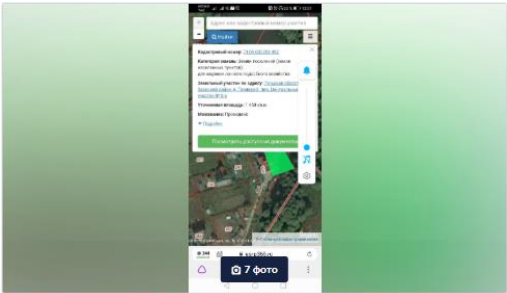
Обновлено: 15 июл, 12:16 227 просмотров, нет за сегодня, 28 уникальных с марта 2024

Только на Циан

Продается Участок, 14 сот.

Тульская область, Зарский район, Тереево 2-е деревня На карте

Покалываться



750 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 727 500

Цена за сотку 53 571 ₽/сот.

+7 960 604-10-31

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

СОВЕТНИК
ID 67478609

ЦИАН. ИПОТЕКА

Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 22,4%

Площадь участка
14 сот.

Статус участка
ИЖС

Земельный участок, в черте населенного пункта.

<https://tula.cian.ru/sale/suburban/249859388/>



Объект-аналог №4

тula.cian.ru/sale/suburban/201801017/

с Маркет

Доступ ограничен

Авиабилеты

Яндекс

Adobe Acrobat

Где находится в тulle > продажа > продажа земельных участков в тульской области > законский район > д. тереево 2-е > улица и полесва

Обновлено: 12 июл, 18:36 > 448 просмотров, нет за сегодня, 28 уникальных с марта 2024

Только на Циан

Продается Участок, 18 сот.

Тульская область, Законский район, Тереево 2-е деревня, ул. Полесва, 14 [На карте](#)

Покалываться

5 фото

Площадь участка
18 сот.

Статус участка
ИЖС

Продается участок 18 соток в деревне. Электричество и газ вдоль забора. Огорожен забором (рабица). На участке установлена бытовка. До участка асфальтовая дорога. Территория населенного пункта (возможна регистрация). На территории деревни озеро. Рядом еще два озера. В 12 км река Ока. Круглогодичный подъезд. Магазин в шаговой доступности, работает круглый год. Рядом лес (грибы, ягоды).

630 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 611 100

>

Цена за сотку 35 000 р/сот.

Показать телефон

Написать

Собственник

ID 19679036

циан.ипотека

Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 22,4%

https://tula.cian.ru/sale/suburban/201801017/

Характеристики объектов-аналогов, описание корректировок и расчет значения единицы сравнения и стоимости оцениваемого объекта представлены в таблицах ниже.

81



Таблица 35. Характеристики объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	71:09:030301:4740	71:09:030301:4741	-	-
Местоположение	Тульская область, м.р-н Заокский, с/п Демидовское, д Ушаковка, ул Автодорожная	Тульская область, м.р-н Заокский, с/п Демидовское, д Ушаковка, ул Автодорожная	Тульская область, Заокский район, Теряево 2-е деревня	Тульская область, Заокский район, Теряево 2-е деревня, ул. Полевая, 14
Права на недвижимость	собственность	собственность	собственность	собственность
Тип сделки (сделка, предложение)	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	свободная	свободная	свободная	свободная
Площадь объекта, кв.м.	1 220	1 220	1 400	1 800
Конфигурация, форма и рельеф	вполне пригодный для строительства	вполне пригодный для строительства	вполне пригодный для строительства	вполне пригодный для строительства
Категория	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
Наличие коммуникаций	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Наличие ОКС	Свободный (незастроенный)	Свободный (незастроенный)	Свободный (незастроенный)	Свободный (незастроенный)
Источник информации	https://www.avito.ru/zaokskiy/ze-melnye_uchastki/uchastok_122_somt_izhs_4178165007	https://www.avito.ru/zaokskiy/ze-melnye_uchastki/uchastok_122_somt_izhs_4055688361	https://tula.cian.ru/sale/suburban/249859388/	https://tula.cian.ru/sale/suburban/201801017/
Контактный номер	89325122951	89836604247	89606041031	8 981 860-13-47
Дата сделки/предложения	04.11.2024	24.11.2024	15.07.2024	12.07.2024
Цена предложения, руб.	427 000	370 000	750 000	630 000
Цена за 1 кв.м., руб.	350	303	536	350

Обоснование корректировок

В соответствии п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчётов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в общем случае отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м²). Данный показатель является универсальным для рынка жилой недвижимости.

Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

При расчёте в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объекта-аналога к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание отличий» в ценах.

Корректировка на передаваемые права

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

Таблица 36. Корректировки на долевую собственность земельного участка - корректировки на 01.10.2024 г.

№	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить *	0,93	0,97	0,95
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,75	0,91	0,84

При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения),

* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, не менее минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, а также возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования.

** - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, меньше минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, либо не возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования, либо невозможно по другим причинам формирование отдельного земельного участка площадью, соответствующей продаваемой доле («выделение в натуре»).

Корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае Оценщик исходил из предположения, что финансирование сделок будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на особые условия совершения сделки

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими

объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на особые условия рынка (изменение цен во времени)

Дата оценки – ноябрь 2024 г. Оценщиком были подобраны предложения к продаже, актуальные на дату оценки. Таким образом, поправка на дату предложения не производилась.

Корректировка на торг

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие участки продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его участок "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие участки никогда не продадутся по завышенной цене).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

Таблица 37. Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2024 г.

При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам		
				А группа	Б группа	В группа
Земли населенных пунктов под ИЖС¹, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Таким образом, скидка на торг принята в размере 5% (среднее значение по РФ).

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта оценки и объектов аналогов сопоставимо, корректировка не требуется.

Корректировка на различие в 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).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

Таблица 38. Корректировки на общую площадь земельного участка

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,723	-0,15	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,637	-0,17	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,612	-0,20	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,20}$
поселения до 50 тыс. человек	0,588	-0,26	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,26}$

Коэффициент торможения принят (-0,26).

Таблица 39. Корректировки на общую площадь земельного участка

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта, кв.м.	1 517	1 220	1 220	1 400	1 800
Корректировка, %		-5,51%	-5,51%	-2,07%	4,55%

Корректировка на конфигурацию, форму и рельеф

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

Таблица 40. Корректировки на конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.10.2024 г.

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов;	0,71	0,92	0,82



Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования			
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,07	1,16	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,13	1,28	1,20

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки межуются неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;

строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;

неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;

участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами, заболачивается;

если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала

и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Все сравниваемые объекты вполне пригодны для строительства, корректировка не требуется.

Корректировка на категорию участка

Все земельные участки относятся к одной категории земель населенных пунктов, следовательно, корректировка на категорию земель не применялась.

Корректировка на разрешенное использование (функциональное назначение)

Вид разрешенного использования – это главный параметр, определяющий возможные способы использования земельного участка и объектов капитального строительства.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

Таблица 41. Корректировки на разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.10.2024 г.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома , указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство	2.2	0,13	0,43	0,27

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
(приусадебный земельный участок)	сельскохозяйственной продукции ; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных				

Объекты оценки и объекты-аналоги имеют один вид разрешенного использования, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

Таблица 42. Корректировки на коммуникации земельных участков - корректировки на 01.10.2024 г.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,27	1,16
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,13	1,08
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,29	1,19
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,22	1,14

Примечания:

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

P.S.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению

составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подключения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Корректировка не применялась.

Наличие улучшений на участке

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

Таблица 43. Корректировки на снос ветхих зданий, строений и сооружений - корректировки на 01.10.2024 г.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,77	0,96	0,89

Примечание:

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

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

Корректировка не применялась.

Проверка

Для определения возможности окончательного расчета и придания веса объектам-аналогам производится проверка интервала расхождения между результатами. С этой целью определяется коэффициент вариации, как показатель степени разброса значений независимо от их масштаба и единиц измерения по формуле:

$$V = \sigma P / z * 100\%$$

где V- коэффициент вариации

σP -стандартное отклонение. Рассчитывается с применением функции EXEL: СТАНДОТКЛОН. z- средняя величина.

Допустимое значение. Если меньше 33%, то результаты возможно использовать для расчета стоимости.

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения

Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right),$$

где: D – удельный вес, %,

Q – суммарное отклонение,

q – отклонение по данному аналогу,

n – количество аналогов.

Результаты расчета весов объектов-аналогов приведены в конце таблиц расчета стоимости сравнительным подходом.



Таблица 44. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена за 1 кв.м., руб.		350	303	536	350
Последовательные корректировки					
Тип сделки (сделка, предложение)		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		333	288	509	333
Дата сделки/предложения	27.11.2024	04.11.2024	24.11.2024	15.07.2024	12.07.2024
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		333	288	509	333
Права на недвижимость	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		333	288	509	333
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		333	288	509	333
Условия продажи		свободная	свободная	свободная	свободная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		333	288	509	333
Независимые корректировки					
Местоположение	Тульская область, р-н Заокский, д Ушаковка, ул Запрудная, уч 6	Тульская область, м.р-н Заокский, с/п Демидовское, д Ушаковка, ул Автодорожная	Тульская область, м.р-н Заокский, с/п Демидовское, д Ушаковка, ул Автодорожная	Тульская область, Заокский район, Теряево 2-е деревня	Тульская область, Заокский район, Теряево 2-е деревня, ул. Полевая, 14
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь объекта, кв.м.	1 517	1 220	1 220	1 400	1 800
Корректировка, %		-5,51%	-5,51%	-2,07%	4,55%
Конфигурация, форма и рельеф	вполне пригодный для строительства	вполне пригодный для строительства	вполне пригодный для строительства	вполне пригодный для строительства	вполне пригодный для строительства
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Категория	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Разрешенное использование	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие коммуникаций	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие ОКС	Свободный (незастроенный)	Свободный (незастроенный)	Свободный (незастроенный)	Свободный (незастроенный)	Свободный (незастроенный)



АНАЛИТИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№АЦ2024П-523

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Суммарная корректировка		-5,51%	-5,51%	-2,07%	4,55%
ОС, по 2 гр. эл. сравнения руб. за 1 кв.м.		315	272	498	348
№ аналога	Сопоставимые объекты				
1	315				
2	272				
3	498				
4	348				
Среднее значение руб./кв.м	358				
Стандартное отклонение	85				
Коэффициент вариации	23,74%				
Допустимое значение. Менее 20%. Результаты возможно использовать для расчета рыночной стоимости					
$Q_{vi} ; q_{vi}$	27,89%	10,00%	10,23%	7,09%	0,57%
D_{vi}	100,00%	21,38%	21,11%	24,86%	32,65%
$Q_{ki} ; g_{ki}$	8	200,00%	2	2	2
D_{ki}	100,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
D_i	100,01%	23,19%	23,06%	24,93%	28,83%
Взвешенная стоимость по элементам сравнения, руб/м2		73	63	124	100
Стоимость 1 кв.м., руб.	360				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	546 120				

Таким образом, стоимость Земельного участка с кадастровым номером: 71:09:030201:924, определенная сравнительным подходом, округленно составляет:

546 000 (Пятьсот сорок шесть тысяч) рублей.

2.2.3. Расчет стоимости объектов оценки - Жилого здания 115 кв.м. с кадастровым номером: 71:09:030201:2100 сравнительным подходом

Сравнительный подход основан на определении рыночной стоимости Объекта оценки путем его сравнения с аналогичными объектами, стоимость которых уже известна (имеются публичные котировки, предложения, заключены договоры и т. д.). В связи с тем, что абсолютно идентичных объектов капитального строительства не бывает, при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом предусматриваются определенные корректировки и корреляции стоимости аналогичных объектов.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;

расчет рыночной стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При сравнительном подходе с применением корректировок стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{сравнит}} = \sum_{i=1}^n (C_i \times K_j = 1 + m) \times V_i$$

где:

C_i - стоимость i -ого аналога;

$K_j = 1 + m$ - корректировки к стоимости аналога;

V_i - весовой коэффициент к стоимости аналога (сумма всех весовых коэффициентов равна 1,0).

Методы расчета поправок (корректировок)

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После

иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. Обоснование выбора единицы сравнения.

Обоснование выбора единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 кв. м общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке жилой недвижимости, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 кв. м общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

При выборе порядка внесения корректировок, Оценщик руководствовался методологическими принципами, изложенными в монографии Фридман Дж. Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» на стр. 291-293 (далее монография Фридмана).

В данной монографии указывается на возможность использования двух видов корректировок: последовательные (кумулятивные); независимые.

При проведении корректировок на такие группы факторов, как:

- местоположение;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- использование объекта;
- наличие дополнительных компонентов стоимости.

Оценщик счел целесообразным применить независимые корректировки.

Это выбор обусловлен тем, что «покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик» (монография Фридмана стр. 292).

Так, например, такие характеристики как площадь объекта и местоположение, очевидно, являются независимыми характеристиками. Как следует из монографии Фридмана «как только определены все поправки в процентах, они складываются вместе. Затем продажная цена сопоставимого аналога умножается на полученный процент...» (монография Фридмана стр. 292).

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Так к первой группе элементов сравнения обычно относят следующие корректировки: Состав передаваемых прав на объект, Особые условия, условия финансирования, условия продажи, ко второй группе корректировок относят все остальные корректировки, перечисленные в вышеприведенной таблице.

Описание объема доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Согласно п. 226 ФСО №7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми основными физическими и экономическими характеристиками.

В качестве объектов-аналогов, после мониторинга рынка жилых домов, были выбраны объекты, представляющие собой жилые дома, имеющие схожие характеристики с Объектом оценки. Все предложения представлены в Разделе 2.1.4. «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки».

По состоянию на дату оценки Оценщиком не было найдено аналогичных по ценообразующим факторам объектов-аналогов, поэтому Оценщик счел возможным использовать в расчете аналоги, отличающиеся от Объекта оценки. Однако с помощью корректировок данные различия нивелируются.

Для расчетов были отобраны дома, наиболее близкие к Объекту оценки.

Обоснование использования в расчёте лишь части доступных аналогов

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости¹².

12 Подробный анализ приведен в разделе 2.1.4. Настоящего Заключения.

Объект-аналог №1

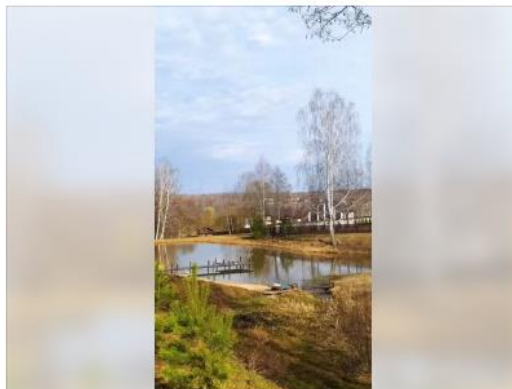
avito.ru/novogurovskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_786_m_na_uchastke_174_sot_3951717896

жет Доступ ограничен Авиабилеты Яндекс Adobe Acrobat

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

Дом 78,6 м² на участке 17,4 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О доме

Количество комнат: 3	Электричество: есть
Площадь дома: 78,6 м²	Отопление: электрическое
Площадь участка: 17,4 сот.	Водоснабжение: колодец
Этажей в доме: 1	Газ: нет
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Канализация: септик
Год постройки: 2021	Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Материал стен: брус	Парковка: парковочное место
Терраса или веранда: есть	Транспортная доступность: асфальтированная дорога
Санузел: в доме	Способ продажи: возможна ипотека
Ремонт: евро	Расстояние до центра города: 14 км

5 999 999 ₽

76 336 ₽ за м²
В ипотеку от 91 192 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 462-61-93

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Oksana

Риелтор

На Авито с декабря 2022

Документы проверены

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

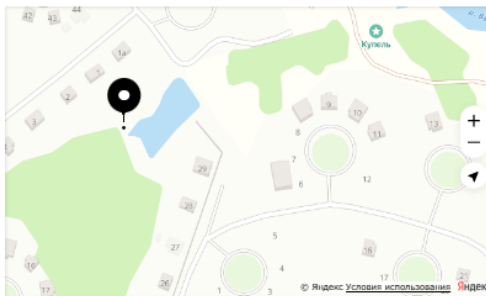
avito.ru/novogurovskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_786_m_na_uchastke_174_sot_3951717896

Маркет Доступ ограничен Авиабилеты Яндекс Adobe Acrobat

Расположение

Тульская обл., Заокский р-н, муниципальное образование
Демидовское, д. Романьково, квартал А3

Скрыть карту



5 999 999 ₽

76 336 ₽ за м²
В ипотеку от 91 192 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 462-61-93

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



avito.ru/novogurovskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_786_m_na_uchastke_174_sot_3951717896

с Маркет Доступ ограничен Авиабилеты Яндекс Adobe Acrobat

Описание

Предлагаю на продажу дом 78.6 кв.м. на участке ИЖС 17.4 сот Посёлок М202 .
Дом построен на фундаменте залита плита, каркасная технология , обшит + утеплен. Дом продается с мебелью ,и техникой готов для постоянного круглогодичного проживания.
В доме 2- спальни , просторная гостиная с кухонной зоной , сан.узел , бойлерная ,прихожая. Теплые полы во всем доме, натяжные потолки , сделан качественный ремонт.
Электричество 15 кВт, вода колодец , есть в поселке и централизованная ,канализация септик, газ центральный подключение в августе .
Летняя веранда с прекрасным видом на пруд и лесок , в пруду можно ловить рыбу ,пляж для детей, на поляне можно собирать лесную малину .Есть еще зона отдыха большое озеро, рыбалка ,лодочная станция, пляж, туристические тропы для прогулки как пешком так и на велосипеде, родники , купель. Посёлок окружен лесом , грибные места .
Посёлок охраняется круглосуточно , свое КПП.Новая асфальтовая дорога .
1 взрослый собственник !
Быстрый выход на сделку !

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
5 999 999 Р	1 800 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк ДОМ.РФ	Совкомбанк	ВТБ
25,9%	27,99%	29,5%
91 192 Р	98 353 Р	103 554 Р

Перейти к анкете Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3951717896 - 22 ноября в 20:53 - 1604 просмотра (+0 сегодня) Пожаловаться

5 999 999 Р

76 336 Р за м²
В ипотеку от 91 192 Р/мес.
Посмотреть скидки

8 958 462-61-93

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Оксана
Риелтор
На Авито с декабря 2022
Документы проверены
6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/novogurovskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_786_m_na_uchastke_174_sot_3951717896

Объект-аналог №2

avito.ru/novogurovskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_17_sot_4737556443

кс Маркет Доступ ограничен Авиабилеты Яндекс Adobe Acrobat

Дом 120 м² на участке 17 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О доме

Количество комнат: 3
Площадь дома: 120 м²
Площадь участка: 17 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Год постройки: 2022
Материал стен: брус
Терраса или веранда: есть
Санузел: в доме
Ремонт: дизайнерский
Электричество: есть
Отопление: электрическое
Водоснабжение: центральное
Газ: нет
Канализация: септик
Парковка: парковочное место
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, железнодорожная станция
Инфраструктура: магазин
Способ продажи: возможна ипотека
Расстояние до центра города: 15 км

10 990 000 Р

91 585 Р за м²
В ипотеку от 167 033 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 965 135-69-98

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Нина
Частное лицо
На Авито с мая 2017

Подписаться на продавца

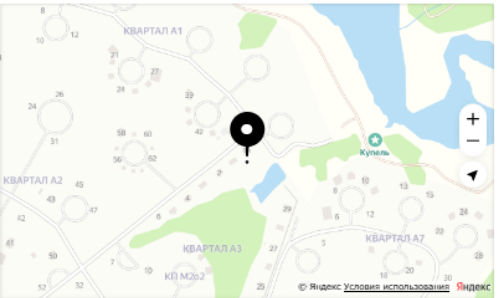
avito.ru/novogurovskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_17_sot_4737556443

кс Маркет Доступ ограничен Авиабилеты Яндекс Adobe Acrobat

Расположение

Тульская обл., Заокский р-н, муниципальное образование
Демидовское, д. Романьково, квартал А3, 1а

Скрыть карту



10 990 000 Р

91 585 Р за м²
В ипотеку от 167 033 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 965 135-69-98

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[avito.ru/novogurovskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_17_sot._4737556443](https://www.avito.ru/novogurovskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_17_sot._4737556443)[Маркет](#) [Доступ ограничен](#) [Авиабилеты](#) [Яндекс](#) [Adobe Acrobat](#)

Описание

Уютный дом в современном стиле с качественным ремонтом для круглогодичного проживания, расположенный в новом коттеджном поселке М202 на берегу большого озера.

В доме имеется вся необходимая для жизни мебель и техника: Холодильник Haier, стирально-сушильная машина Haier, электрическая варочная панель Haier, телевизор Samsung, кровати с латексным и ортопедическим матрасами, кухонный гарнитур, шкафы, стол, стулья и многое другое.

Вся мебель и техника новая с гарантией.

Отопление электрическое от котла на 12 Квт (Thermex Tesla 6-12) с возможностью переподключения на ГАЗ (будет проведен весной и за нее уже внесена предоплата за подключение).

Водоснабжение в поселке с центральной скважины, установлен водонагреватель на 150 литров.

Вся разводка воды и отопления выполнена скрытым способом сшитым полиэтиленом.

Rehau. Установлены высокие, немецкие дизайнерские трубчатые радиаторы. Панорамные окна Rehau Delight с двусторонней черной ламинацией (самая теплая линейка профилей Rehau).

Входная дверь финская морозостойкая деревянная, которая не промерзает даже в сильные морозы.

Внутренняя отделка комбинированная: ГКЛ в два слоя/ имитация бруса. В доме есть отдельное техническое помещение площадью 7 м2, где размещены котел, бойлер, электрощиток и стабилизатор, стиральная машина, лаз на чердак. Также отдельно выделено помещение под сауну (5м2), которое при желании можно переделать в кладовую.

Большим преимуществом именно этого участка является наличие соседей только с одной стороны. С террасы открывается прекрасный вид на озеро, лес и малый пруд.

Вид с террасы не будет преграждать, так как три участка перед ним выкуплены под строительство одного одноэтажного дома, который, к тому же, будет находиться ниже по склону.

В поселке есть КПП с охраной и множество возможностей для активного и спокойного отдыха: пляж, рыбалка, пешая тропа, купель, зоны для кемпингов, родник, трасса для катания на кайте, прокат велосипедов, сапов, лодок и катамаранов.

Дом строился для себя, поэтому на материалах, технике, мебели и отделке не экономили. Это является тоже огромным преимуществом.

10 990 000 Р ▾

91 583 Р за м²
В ипотеку от 167 033 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 965 135-69-98

[Написать сообщение](#)[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

[А есть планировка?](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)[Нина](#)

Частное лицо
На Авито с мая 2017

[Подписаться на продавца](#)

№ 4737556443 · 1 ноября в 20:38 · 306 просмотров (*1 сегодня)

https://www.avito.ru/novogurovskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_17_sot._4737556443



Объект-аналог №3

avito.ru/novogurovskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_971_m_na_uchastke_151_sot_2622753342

кс Маркет Доступ ограничен Авиабилеты Яндекс Adobe Acrobat

Дом 97,1 м² на участке 15,1 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



7 000 000 Р

72 091 Р за м²
В ипотеку от 106 391 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 958 764-86-34

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Еще продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юрий
Частное лицо
На Авито с ноября 2010



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 4	Электричество: есть
Площадь дома: 97,1 м ²	Отопление: электрическое
Площадь участка: 15,1 сот.	Водоснабжение: центральное
Этажей в доме: 1	Канализация: септик
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Интернет и ТВ: телевидение
Год постройки: 2021	Парковка: парковочное место
Материал стен: экспериментальные материалы	Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция
Санузел: в доме	

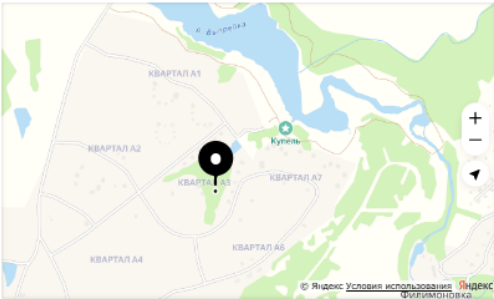
avito.ru/novogurovskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_971_m_na_uchastke_151_sot_2622753342

кс Маркет Доступ ограничен Авиабилеты Яндекс Adobe Acrobat

Расположение

Тульская обл., Заокский р-н, д. Романьково, квартал А3

[Скрыть карту](#)



7 000 000 Р

72 091 Р за м²
В ипотеку от 106 391 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 958 764-86-34

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



avito.ru/novogurovskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_971_m_na_uchastke_151_sot_2622753342

Яндекс Маркет Доступ ограничен Авиабилеты Яндекс Adobe Acrobat

Описание

В доме 3- спальные комнаты, гостиная с кухней, ванная, бойлерная, 2-туалет, на кухне электрическая и газовая плита., на участке молодой сад есть яблони груши вишня алыча слива калина актинидия лимонник грецкий орех розы лаванда вдоль забора посажена туя и малина, есть парник 3х8 ход. Блок 3*6, выплачен взнос за газ в размере 230000р., подключение 2024-25 год, клубника, кусты черной и красной смородины, в 50м чистый пруд чуть дальше зона отдыха большое озеро, лодочная станция, пляж, туристические тропы для прогулки как пешком так и на велосипеде.к дому подведено электричество 380в-15 ват счетчик 3- х тарифный Т-3 - 2.34руб. центральное водоснабжение, помимо его есть колодец с подводкой в дом водопровода Дом продается с новой мебелью ,готов для постоянного проживания. Дом построен на шведском утепленном фундаменте, внешние стены - 300мм, за газ внесен первоначальный взнос 230 руб. есть утепленная бытовка, септик Альта-био на 5 человек. Всего два соседа -с право и с лево сзади дома овраг протекает ручей и чистый пруд где можно ловить рыбу не большая поляна и лесок где можно собирать лесную малину Новая асфальтовая дорога к КПП. Заезд через КПП - автоматический шлагбаум. Парковочное место - до 5 машин.Вся дорога от дачи до Москвы (метро Каховская) занимает не более 1ч.30мин. (без пробок и без нарушение скоростного режима) если не устраивает цена предложите свою!

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
7 000 000 Р	2 100 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк ДОМ.РФ	Совкомбанк	ВТБ
25,9%	27,99%	29,5%
106 391 Р	114 745 Р	120 813 Р

Перейти к анкете Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2622753342 - 24 ноября в 13:41 - 1260 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

7 000 000 Р

72 091 Р за м²
В ипотеку от 106 391 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 958 764-86-34

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юрий
Частное лицо
На Авито с ноября 2010



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/novogurovskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_971_m_na_uchastke_151_sot_2622753342

Объект-аналог №4

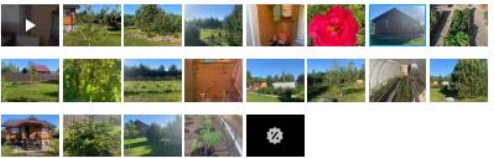
avito.ru/zaokskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_36_m_na_uchastke_129_sot_4258891209

экс Маркет Доступ ограничен Авиабилеты Яндекс Adobe Acrobat

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

Дом 36 м² на участке 12,9 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



3 600 000 ₽

100 000 ₽ за м²
В ипотеку от 54 715 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 958 472-81-61

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей

Частное лицо
На Авито с июня 2011



Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 3	Отопление: электрическое
Площадь дома: 36 м²	Водоснабжение: скважина
Площадь участка: 12,9 сот.	Газ: нет
Этажей в доме: 1	Канализация: септик
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Год постройки: 2016	Парковка: парковочное место
Материал стен: брус	Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция
Санузел: в доме	Расстояние до центра города: 7 км
Ремонт: косметический	
Электричество: есть	

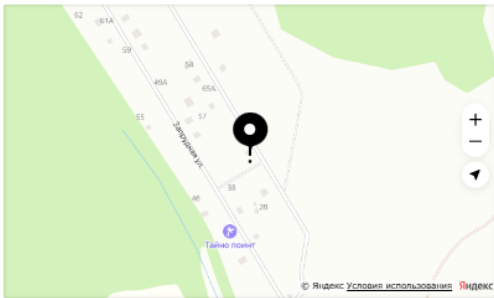
avito.ru/zaokskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_36_m_na_uchastke_129_sot_4258891209

экс Маркет Доступ ограничен Авиабилеты Яндекс Adobe Acrobat

Расположение

Тульская обл., Заокский р-н, муниципальное образование Демидовское, д. Ушаковка, Запрудная ул., 5

[Скрыть карту](#)



3 600 000 ₽

100 000 ₽ за м²
В ипотеку от 54 715 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 958 472-81-61

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



avito.ru/zaokskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_36_m_na_uchastke_129_sot_4258891209

жс Маркет Доступ ограничен Авиабилеты Яндекс Adobe Acrobat

Описание

Продается дом на участке 12,9 соток. Земля ИЖС - земли населённых пунктов. Адрес дома - Тульская обл., Заокский р-н, муниципальное образование Демидовское, деревня Ушаковка, ул. Запрудная, 5. Кадастровые номера: Участок - 71:09:030201:909; Дом - 71:09:030201:2211. От Москвы от МКАДа примерно 110км. В 17км от участка расположен р.п. Заокский; в 15 км - п.Пахомово. Ближайшие ж.д. станции - в р.п. Заокский станция Тарусская; в п.Пахомово станция Пахомово. В этих населенных пунктах есть магазины Пятёрочка, Верный. Ближайший магазин Верный в 5км в п.Ненашево. Дом одноэтажный по проекту Витязь-1 (6мх7м, 36кв.м., каркасная технология) от компании Терем. Фундамент свайный, стены, потолок, пол 150 мм утепления. Дата постройки дома 2016 год. Дом пригоден для круглогодичного проживания, имеются электрические конвекторы для отопления. Сами мы зимой приезжали 1-2 раза в месяц, плюс Новый Год. Комфортное проживание круглый год. В доме имеется вся необходимая мебель в комнатах для проживания, в доме следующие удобства: - ванная комната оборудована унитазом, душевой кабиной, раковиной, водонагревателем, полотенцесушителем; - оборудованная кухня с возможностью готовки на электрической плите; - подключена стиральная машина; - кондиционер; - интернет - подключен по волоконно-оптическому кабелю в дом, тариф безлимитный 35Мб + 260 ТВ каналов через приложение Смартрешка. Коммуникации: 1. Электричество 15кВ (3х-фазное), заведено в дом, ТулЭнерго. 2. Септик на участке - Астра 5, вывод очищенной воды в ливневую канаву, без запаха. 3. Водоснабжение от скважины, кессон на участке, напор воды 1куб. примерно за 35-40 мин. 4. Горячая вода в доме от водонагревателя. На участке: - бытовка для хранения инвентаря и других мелочей; - летний туалет (когда не было септика); - теплица 3мх6м (сделан капельный полив от еврокуба); - 4 молодых яблони, уже есть урожай яблок; - 1 груша, 2 сливы, 1 терн. - 6 кустов черной смородины, 4 куста красной смородины; - 10-15 кустов малины; - 4 куста голубики; 3 куста ежевики; - 20 грядок для клубники, чеснока, лука, зелени, моркови, свеклы; - по периметру участка забор из профлиста толщиной 0,5мм и высотой 1,6м (от Мастеровит). Въездные ворота шириной 3,5м, калитка 1м. На участке есть место чтобы поставить беседку, дом-баню (баню); гараж, бассейн, мангальную зону. Недалеко от участка (7мин, 4км) платный пляж, рыбалка. Также для покупки рассады, деревьев, грунта и многого другого есть магазин Заокские питомники. Строительные магазины в р.п. Заокский, Ненашево и другие.

3 600 000 Р

100 000 Р за м²
в ипотеку от 54 715 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 958 472-81-61

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей
Частное лицо
На Авито с июня 2011



Подписаться на продавца

№ 4258891209 · 16 ноября в 14:52 · 759 просмотров (+4 сегодня)

https://www.avito.ru/zaokskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_36_m_na_uchastke_129_sot_4258891209

Характеристики объектов-аналогов, описание корректировок и расчет значения единицы сравнения и стоимости оцениваемого объекта представлены в таблицах ниже.



Таблица 45. Характеристики объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наименование	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Местоположение	-	-	-	71:09:030201:2211
Права на недвижимость:	-	-	-	71:09:030201:909
на земельный участок	Тульская обл., Заокский р-н, муниципальное образование Демидовское, д. Романьково, квартал А3	Тульская обл., Заокский р-н, муниципальное образование Демидовское, д. Романьково, квартал А3, 1а	Тульская обл., Заокский р-н, д. Романьково, квартал А3	Тульская обл., Заокский р-н, муниципальное образование Демидовское, д. Ушаковка, Запрудная ул., 5
на объект капитального строительства				
Тип сделки (сделка, предложение)	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия продажи	предложение	предложение	предложение	предложение
Площадь жилого дома, кв.м.	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Площадь земельного участка, кв.м.	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип дома (материал стен)	78,6	120	97,1	36
Качество отделки	1 740	1 700	1 510	1 290
Инженерные коммуникации	Деревянные здания (каркасная технология)	Деревянные здания (каркасная технология)	Деревянные здания (каркасная технология)	Деревянные здания (каркасная технология)
Физическое состояние дома	Улучшенная (повышенная)	Простая (эконом)	Простая (эконом)	Простая (эконом)
Внешняя отделка	электричество, водоснабжение, канализация	электричество, водоснабжение, канализация	электричество, водоснабжение, канализация	электричество, водоснабжение, канализация
Хозяйственные постройки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Мебель, бытовая техника	Фасады с простой отделкой	Фасады с простой отделкой	Фасады с простой отделкой	Фасады с простой отделкой
Источник информации	Нет	Нет	Есть	Есть
Контактный номер	Есть	Есть	Есть	Есть
Дата сделки/предложения	https://www.avito.ru/novogurovskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_786_m_na_uchastke_174_sot._3 951717896	https://www.avito.ru/novogurovskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_17_sot._47 37556443	https://www.avito.ru/novogurovskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_971_m_na_uchastke_151_sot._2 622753342	https://www.avito.ru/zaokskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_36_m_na_uchastke_129_sot._42588912 09
Цена предложения, руб.	89 584 626 193	89651356998	89587648634	89584728161
Цена за 1 кв.м., руб.	22.11.2024	01.11.2024	24.11.2024	16.11.2024

При расчёте рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых Объекта недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- Обеспеченность земельным участком
- Тип сделки (сделка, предложение)
- Дата сделки/предложения
- Права на недвижимость
- Условия финансирования
- Условия продажи
- Локальное местоположение
- Площадь дома
- Материал стен дома
- Качество отделки
- Инженерные системы
- Физическое состояние дома
- Благоустройство участка
- Наличие хозяйственных построек
- Компоненты, не относящиеся к недвижимости (мебель, бытовая техника)

Обоснование корректировок

Корректировка на торг

Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта.

Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки.

Корректировка вводилась на основании данных Портала недвижимости «СтатРиэлт».

Таблица 46. Скидка на торг при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.10.2024 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ 2	По регионам 3		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>до 100 кв.м.</u> с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,91
2	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,84	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей	0,80	0,97	0,90	0,92	0,91	0,88

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ 2	По регионам 3		
					А группа	Б группа	В группа
	площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком						
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,71	0,92	0,84	0,86	0,84	0,80
5	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>до 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,86	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,77	0,94	0,88	0,89	0,88	0,84
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,88	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,82	0,93	0,88	0,90	0,89	0,85

Примечания:

1. Учитывались Дачные дома, соответствующие индивидуальным жилым домам по капитальности, классу качества и отделке, расположенные на земле для садового (дачного) строительства.

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большой общей площадью,
 - верхняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Таким образом, скидка на торг принята в размере 8% (среднее значение по РФ).

Время продажи (дата сделки/предложения)

Это процентная корректировка. Под данной поправкой понимается учет изменения стоимости объекта недвижимости во времени.

Данный фактор учитывает изменение цен на рынке между датами сделки или оферты аналогов и датой проведения оценки. В период кризиса, снижения объемов кредитования, количество сделок с объектами снижается, и сроки экспозиции, казалось бы, ликвидных (в условиях вне кризиса) объектов могут существенно увеличиваться, т.е. ликвидность объекта недвижимости уменьшается. Требуется анализ изменений времени экспозиции объектов.

Срок экспозиции определен на основании данных информационного портала недвижимости Статриелт (Statrielt):

Таблица 47. Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка индивидуальных домов и гаражей на 01.10.2024 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница		По регионам 4
---	----------------------	----------------	-----------------	--	---------------



				Среднее значение по РФ 3	А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>до 100 кв.м.</u> с земельным участком	3	9	5	4	5	8
2	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	3	11	6	4	6	9
3	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	6	20	11	8	10	17
4	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	12	40	22	16	21	35
5	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>до 150 кв.м.</u> с земельным участком	2	8	4	3	4	6
6	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	3	10	5	4	5	8
7	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	6	25	14	10	13	22
8	Садовый участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	1	9	5	4	5	8
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	2	14	6	4	6	9

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади;

- верхняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большей общей площадью, или с завышенными ценовыми ожиданиями продавца, другие факторы низкой ликвидности.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

4. Дача - здание, аналогичное индивидуальному жилому дому по степени капитальности, оборудованию и отделке.

Таким образом, срок экспозиции для индивидуальных жилых домов на вторичном рынке общей площадью от 350 кв.м. находится в диапазоне от 10 до 37 мес. Среднее значение по РФ составляет 22 мес.

Расчет периода экспозиции принятых к расчету сравнительным подходом аналогов представлен в таблице ниже:

Таблица 48. Расчет периода экспозиции

Число дней в году	365	
Число месяцев в году	12	
Среднее число дней в месяце	30,42	
Объект оценки	Ноябрь 2024	Период до даты оценки, мес.
Объект-аналог №1	Ноябрь 2024	-0,3
Объект-аналог №2	Ноябрь 2024	0,4
Объект-аналог №3	Ноябрь 2024	-0,3
Объект-аналог №4	Ноябрь 2024	-0,1

Таким образом, срок экспозиции объектов-аналогов №№1-4 находится в пределах срока экспозиции, определенного на основании проведенного выше анализа. Корректировка не требуется.

Корректировка на передаваемые права на недвижимость

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и на земельный участок. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. д.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Таблица 49. Корректировка на долевую собственность на 01.10.2024 года

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на дом и участок			1,00
2	Все доли в праве на дом и участок при их совместной продаже по согласию всех сосособственников			1,00
3	Доля в праве на дом и участок	0,77	0,90	0,84

Корректировка не производилась, т.к. для объекта оценки оценивается право собственности, и все аналоги принадлежат субъектам права на праве собственности

Корректировка на условия финансирования

Это процентная корректировка. Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 0%.

Условия продажи (особые условия)

Это процентная корректировка. Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки составляет от 2% до 7% в зависимости от сложности альтернативы. Корректировка 0%.

Корректировка на расположение

Ценовое зонирование – это анализ территорий с целью формирования ряда зон с общими ценовыми характеристиками или моделями ценообразования. Ценовое зонирование учитывает категорию престижности микрорайона, определяемую удаленностью от центра города, локальных центров, определяющая ценность зоны. Данный фактор учитывается при сопоставлении объектов с существенным отличием в местоположении, т.е. соответственно находящихся в разных ценовых зонах.

Месторасположение объекта является главным фактором, влияющим на стоимость жилой недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населённый пункт, микрорайон, ближайшее окружение. Объекты-аналоги и Объекты оценки имеют аналогичные характеристики и находятся в аналогичных районах, корректировка 0%.

Обеспеченность земельным участком.

Расчет корректировки можно выполнить по следующему алгоритму:

1. Определяется обеспеченность земельным участком по объекту оценки и объектам-аналогам. Отношение площади земельного участка к общей площади строений – т.е. фактически рассчитывается величина, обратная коэффициенту застройки.
2. Определяется рыночная стоимость земельного участка (определена выше).
3. Величина корректировки будет определяться как разница между обеспеченностью земельным участком по объекту оценки и объектам-аналогам, умноженная на стоимость земельного участка.

Таблица 50. Расчет корректировки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь здания, кв.м.	115	78,6	120	97,1	36
Площадь земельного участка, кв.м.	1 517	1 740	1 700	1 510	1 290
Стоимость земельного участка, руб./кв.м.	360				
Коэффициент обеспеченности земельным участком, кв. м/ кв. м	13,1913	22,1374	14,1667	15,551	35,8333
Корректировка, руб./кв.м.		-3 221	-351	-849	-8 151
Корректировка, %		-4,59%	-0,42%	-1,28%	-8,86%

Корректировка на площадь

Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платёжеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Общая площадь объекта состоит из суммы площади всех частей такого объекта, включая площадь помещений вспомогательного использования. Различие в площади объектов имеет существенное влияние на цену объекта.

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

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

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

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

S– общая площадь дома, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,626$) выявило коэффициент торможения $n = -0,16$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,16}$$

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.

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

Таблица 51. Расчет корректировки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв.м.	115,0	78,6	120,0	97,1	36,0
Ks		-5,90%	0,70%	-2,70%	-17,00%

Тип дома (материал стен)

Это процентная корректировка. Учитывает разницу в цене на объекты, отличные по материалу стен. Определяется на основании анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка.

Таблица 52. Корректировки на материал стен, конструкцию индивидуального дома - корректировки на 01.10.2024 года

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно каменные (частично - из легких блоков), с облицовкой или оштукатуренные)			1,00
2	Монолитные и сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, связи, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены наружные - монолитные, кирпичные или блочные, утепленные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,01	1,06	1,03
3	Облегченные здания	Фундамент — каменный. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,90	0,98	0,94
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные	0,72	0,85	0,78
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,61	0,80	0,70

Таблица 53. Расчет корректировки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип дома (материал стен)	Деревянные здания (каркасная технология)	Деревянные здания (каркасная технология)	Деревянные здания (каркасная технология)	Деревянные здания (каркасная технология)	Деревянные здания (каркасная технология)
Ks		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Инженерные системы

Корректировка принята на основании данных портала «СтатРиэлт».

Таблица 54. Корректировки на Коммуникации индивидуального дома - корректировки на 01.10.2024 года

№ п/п	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт" (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98

№ п/п	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,93	0,96	0,95
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,93	0,95	0,94
4	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,85	0,90	0,88
5	Угольное, пропановое или пеллетное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,89	0,94	0,92
6	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,90	0,93	0,92
7	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,98	1,00	0,99
8	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,86	0,91	0,88

Корректировка не производилась, т.к. набор инженерных коммуникаций у всех объектов сравнения сопоставим.

Состояние дома

Корректировки удельной рыночной стоимости на Состояние индивидуального (жилого, дачного, садового) дома.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение и тип и класс качества, общая площадь), отличающихся техническим состоянием (износом) конструкций и отделки дома.

Корректировка принята на основании данных портала «СтатРиэлт».

Таблица 55. Корректировки Износ (состояние элементов, функциональное и моральное соответствие рынку) дома, отделки и инженерных коммуникаций - корректировки на 01.10.2024 года

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,90	1,00	0,95
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,70	0,89	0,79
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,45	0,70	0,57
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,06	0,40	0,18

Таблица 56. Расчет корректировки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Физическое состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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. Ссылка на результаты исследования <https://ba.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf>

Корректировка рассчитана на основании анализа рынка и по данным Статриелт - Statrielt-информационного портала недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка).

Таблица 57. Корректировки на качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома - на 01.10.2024 года

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома			

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены, покрытые высококачественным кирпичом; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом, блокхаусом	1,04	1,08	1,06
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,07	1,13	1,10
		На внутреннюю отделку помещений и оборудование			
4	Без внутренней отделки	Здание со стенами, оконными блоками и наружными дверными блоками, с выровненными стяжкой полами, крышей и кровлей, при наличии систем коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, вентиляция), без инженерного оборудования (котлов, кухонных плит, сантех. приборов, светильников, кондиционеров), без внутренних дверных блоков, без шпатлевки и финишной отделки	0,72	0,80	0,76
5	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпатлёваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование. Отделочные материалы - эконом-класса качества			1,00
6	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,07	1,05
7	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное	1,08	1,17	1,12

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		оборудование самого высокого качества (премиум-класса)			

Таблица 58. Расчет корректировки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Качество отделки	Простая (эконом)	Улучшенная (повышенная)	Простая (эконом)	Простая (эконом)	Простая (эконом)
Корректировка, %		-4,76%	0,00%	0,00%	0,00%

Таблица 59. Расчет корректировки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Внешняя отделка	Фасады с простой отделкой	Фасады с простой отделкой	Фасады с простой отделкой	Фасады с простой отделкой	Фасады с простой отделкой
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на наличие хозяйственных построек

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

Таблица 60. Корректировка на наличие хозяйственных построек

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Дачи 2. Дома 3. Таунхаусы 4. Коттеджи		
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого нет хозяйственных построек, к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозпостройки (баня, гараж и т.д.)	0,87	0,85 0,88

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. Жилые дома. Полная версия. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г., с. 184.

Таблица 61. Расчет корректировки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Хозяйственные постройки	Нет	Нет	Нет	Есть	Есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-13,00%	-13,00%

Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости

Корректировка принята на основании данных портала «СтатРиэлт».

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет.

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

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

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

Таблица 62. Корректировки на мебель, бытовую технику индивидуальных домов (наличие / отсутствие) - на 01.10.2024 года

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

Таблица 63. Расчет корректировки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие мебели	Без учета компонентов	Есть	Есть	Есть	Есть
Ks		-2,91%	-2,91%	-2,91%	-2,91%

Проверка

Для определения возможности окончательного расчета и придания веса объектам-аналогам производится проверка интервала расхождения между результатами. С этой целью определяется коэффициент вариации, как показатель степени разброса значений независимо от их масштаба и единиц измерения по формуле:

$$V = \sigma P / z * 100\%$$

где V- коэффициент вариации

σP -стандартное отклонение. Рассчитывается с применением функции EXEL: СТАНДОТКЛОН. z- средняя величина.

Допустимое значение. Если меньше 33%, то результаты возможно использовать для расчета стоимости.

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения

Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right),$$

где: D – удельный вес, %,

Q – суммарное отклонение,

q – отклонение по данному аналогу,

n – количество аналогов.

Результаты расчета весов объектов-аналогов приведены в конце таблиц расчета стоимости сравнительным подходом.



Таблица 64. Расчет рыночной стоимости объекта оценки – жилого дома

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена за 1 кв.м., руб.		76 336	91 583	72 091	100 000
Последовательные корректировки					
Тип сделки (сделка, предложение)		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		70 229	84 256	66 324	92 000
Дата сделки/предложения	14.11.2024	22.11.2024	01.11.2024	24.11.2024	16.11.2024
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		70 229	84 256	66 324	92 000
Права на недвижимость:					
на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		70 229	84 256	66 324	92 000
на объект капитального строительства	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		70 229	84 256	66 324	92 000
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		70 229	84 256	66 324	92 000
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		70 229	84 256	66 324	92 000
Независимые корректировки					
Местоположение	Российская Федерация, Тульская область, Заокский р-н, д. Ушаковка, ул. Запрудная	Тульская обл., Заокский р-н, муниципальное образование Демидовское, д. Романьково, квартал А3	Тульская обл., Заокский р-н, муниципальное образование Демидовское, д. Романьково, квартал А3, 1а	Тульская обл., Заокский р-н, д. Романьково, квартал А3	Тульская обл., Заокский р-н, муниципальное образование Демидовское, д. Ушаковка, Запрудная ул., 5
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Коэффициент обеспеченности земельным участком, кв. м/ кв. м	13	22	14	16	36
Корректировка, %		-4,59%	-0,42%	-1,28%	-8,86%
Площадь жилого дома, кв.м.	115,0	78,6	120,0	97,1	36,0
Корректировка, %		-5,90%	0,70%	-2,70%	-17,00%
Тип дома (материал стен)	Деревянные здания (каркасная технология)	Деревянные здания (каркасная технология)	Деревянные здания (каркасная технология)	Деревянные здания (каркасная технология)	Деревянные здания (каркасная технология)



АНАЛИТИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№АЦ2024П-523

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Качество отделки	Простая (эконом)	Улучшенная (повышенная)	Простая (эконом)	Простая (эконом)	Простая (эконом)
Корректировка, %		-4,76%	0,00%	0,00%	0,00%
Инженерные коммуникации	электричество, водоснабжение, канализация	электричество, водоснабжение, канализация	электричество, водоснабжение, канализация	электричество, водоснабжение, канализация	электричество, водоснабжение, канализация
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физическое состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Внешняя отделка	Фасады с простой отделкой	Фасады с простой отделкой	Фасады с простой отделкой	Фасады с простой отделкой	Фасады с простой отделкой
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Хозяйственные постройки	Нет	Нет	Нет	Есть	Есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-13,00%	-13,00%
Мебель, бытовая техника	Без учета компонентов	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		-2,91%	-2,91%	-2,91%	-2,91%
Суммарная корректировка		-18,16%	-2,63%	-19,89%	-41,77%
ОС, по 2 гр. эл. сравнения руб. за 1 кв.м.		57 475	82 040	53 132	53 572
№ аналога	Сопоставимые объекты				
1	57 475				
2	82 040				
3	53 132				
4	53 572				
Среднее значение руб./кв.м	61 555				
Стандартное отклонение	11 947				
Коэффициент вариации	19,41%				
Допустимое значение. Менее 20%. Результаты возможно использовать для расчета рыночной стоимости					
$Q_{vi} ; q_{vi}$	107,9%	24,71%	10,42%	26,30%	46,43%
D_{vi}	100,0%	25,70%	30,11%	25,21%	18,99%
$Q_{ki} ; g_{ki}$	19	5	4	5	5
D_{ki}	100,0%	24,56%	26,32%	24,56%	24,56%
D_i	100,0%	25,13%	28,22%	24,89%	21,78%
Взвешенная стоимость по элементам сравнения, руб/м ²		14 443	23 152	13 225	11 668
Стоимость 1 кв.м., руб.	62 488				



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	7 186 120				
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб., округленно	7 186 000				
в том числе:					
Земельный участок	546 000				
Жилой дом	6 640 000				

Таким образом, рыночная стоимость жилого дома на земельном участке, определенная сравнительным подходом, округленно составляет:

7 186 000 (Семь миллионов сто восемьдесят шесть тысяч) рублей.

2.2.4. Расчет стоимости объекта оценки - Транспортное средство MERCEDES - BENZ GLE-CLASS сравнительным подходом

Сравнительный подход применим в том случае, когда для оцениваемых объектов можно подобрать близкий аналог или несколько аналогов, для которых известны цены. Центральное место в данном подходе занимает анализ цен, на основе которого получают значения корректировок к ценам аналогов.

В общем случае стоимость сравнительным подходом определяется по формуле:

$$S = C_{ан} \times K_{ком} \times K_{ф.с} \times K_1 \times K_2 \times \dots \times K_m - C_{эд.} - (C_{агр.} \times K_y) - УТС \quad (3)$$

где:

$C_{ан}$ – цена объекта-аналога на момент продажи;

$K_{ком}$ – коммерческая поправка;

$K_{ф.с.}$ – поправка, учитывающая техническое состояние объектов;

$K_1, K_2, \dots, K_m$ – корректирующие параметрические коэффициенты, учитывающие отличия в значениях технических параметров, у оцениваемого объекта и аналога;

$C_{эд.}$ – поправка, учитывающая наличие эксплуатационных дефектов у объекта оценки.

$C_{агр.}$ – поправка, учитывающая ремонт основных агрегатов или их отсутствие на оцениваемом транспортном средстве, руб.;

K_y – коэффициент устаревания;

$УТС$ – дополнительная утрата товарной стоимости для транспортного средства, руб.

Выбор аналогов осуществлялся по следующим критериям:

- Классификационное сходство;
- Функциональное сходство;
- Схожесть по конструктивному исполнению;
- Идентичность по марке изготовителя;
- Сопоставимость модельных рядов;
- Сопоставимость по году выпуска;
- Сопоставимость по комплектации.

В качестве исходных данных для расчета стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом использованы данные предложений к продаже, опубликованные на сайтах сети Интернет: <https://www.drom.ru/>.

Для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта были выбраны объекты сравнения сопоставимой модели базовой комплектации с сопоставимыми техническими характеристиками.

Поэтому при расчете были применены следующие поправки:

$K_{ком}$ – коммерческая поправка на уторговывание;

$K_{ф.с.}$ – корректировка, учитывающая фактическое техническое состояние объектов;

$K_{тех.хар.}$ – корректировка, учитывающая различие в технических характеристиках объектов;

$C_{эд.}$ – поправка, учитывающая наличие эксплуатационных дефектов у объекта оценки.

UTC - дополнительная утрата товарной стоимости для транспортного средства, руб.

В данном случае стоимость объекта оценки сравнительным подходом определяется по формуле:

$$S = C_{ан} \times K_{ком} \times K_{ф.с.} \times K_{тех.хар.} - C_{эд.} - UTC \quad (4)$$

Объект-аналог №1

auto.drom.ru/moscow/mercedes-benz/gle_coupe/710451884.html

Ларкет Доступ ограничен Авиабилеты Яндекс Adobe Acrobat

Дром Санкт-Петербург Автомобили Грузовики и спецтехника Мотоциклы Запчасти Отзывы Каталог Шины Еще Подать объявление

Дром > Продажа авто в Москве > Mercedes-Benz > GLE Coupe > Объявление 710451884

★ Продажа Mercedes-Benz GLE Coupe, 2020 год в Москве



8 687 000 Р нормальная цена

В лизинг от 106 514 Р в месяц

Двигатель	Бензин, 3.0 л, гибрид
Мощность	387 л.с., налог
Коробка передач	АКПП
Привод	4WD
Цвет	Белый
Пробег	72 124 км
Руль	левый
Поколение	2 поколение
Комплектация	450 4MATIC

Отчет по VIN-коду
VIN*****

- ✓ Характеристики совпадают с ПТС
- ✓ 1 запись о регистрации
- ⚠ Не стоит на учете в ГИБДД
- ⚠ Не был во владении у юр. лица
- ✓ Последний период владения больше 3 лет
- ✓ Не числится в розыске
- ✓ Ограничений не обнаружено
- 🔒 2 предыдущих объявления
- 🔒 49 фотографий авто
- 🔒 Поиск ДТП
- 🔒 Проверка наличия залогов
- 🔒 Еще 17 проверок в полном отчете

Получить полный отчет

Добавить в избранное Показывать на это объявление Продвинуть объявление Поделиться объявлением

Объявление 710451884 от 10.11.2024 58

Мерседес GLE купе средняя оценка 9.3

Отзывы владельцев Мерседес GLE купе

Тест-драйвы Мерседес GLE купе

Технические характеристики Мерседес GLE купе

Запчасти на Мерседес GLE купе в Москве

Мнения владельцев Mercedes-Benz GLE Coupe

19 коротких отзывов

Отзывы владельцев Mercedes-Benz GLE Coupe



GLE Coupe, 2018

Всем доброго времени суток. Приобретение данного автомобиля (либо BMW X8 в кузове F16) планировалось...

39

https://auto.drom.ru/moscow/mercedes-benz/gle_coupe/710451884.html

Объект-аналог №2

auto.drom.ru/grozniy/mercedes-benz/gle_coupe/755618169.html

с Маркет Доступ ограничен Авиабилеты Яндекс Adobe Acrobat

дром Санкт-Петербург Автомобили Грузовики и спецтехника Мотоциклы Запчасти Отзывы Каталог Шины Еще

Дром > Продажа авто в Грозном > Mercedes-Benz > GLE Coupe > Объявление 755618169

★ Продажа Mercedes-Benz GLE Coupe, 2020 год в Грозном



9 700 000 ₽ нормальная цена

В лизинг от 118 937 ₽ в месяц

Двигатель	бензин, 3.0 л, гибрид
Мощность	387 л.с., налог
Коробка передач	АКПП
Привод	4WD
Цвет	черный
Пробег	43 000 км
Руль	левый
Поколение	2 поколение
Комплектация	450 4MATIC

Отчет по VIN-коду

WIN*****

- ✓ Характеристики совпадают с ПТС
- ✓ 1 запись о регистрации
- ✓ Стоит на учете в ГИБДД
- ✓ Не был во владении у юр. лица
- ✓ Последний период владения больше 3 лет
- ✓ Не числится в розыске
- ✓ Ограничений не обнаружено

17 фотографий авто

Поиск ДТП

Проверка наличия залогов

Еще 18 проверок в полном отчете



Развернуть все фото

★ Добавить в избранное

👍 Пожаловаться на это объявление

🔍 Продвинуть объявление

🔗 Поделиться объявлением

Объявление 755618169 от 29.10.2024 110

Похожие автомобили



https://auto.drom.ru/grozniy/mercedes-benz/gle_coupe/755618169.html

Объект-аналог №3

auto.drom.ru/vladivostok/mercedes-benz/gle_coupe/303284232.html

Маркет Доступ ограничен Авиабилеты Яндекс Adobe Acrobat

ДРОМ

Санкт-Петербург

Автомобили

Грузовики и спецтехника

Мотоциклы

Запчасти

Отзывы

Каталог

Шины

Еще

Подать объявление

Дром > Продажа авто во Владивостоке > Mercedes-Benz > GLE Coupe > Объявление 303284232

★ Продажа Mercedes-Benz GLE Coupe, 2020 год во Владивостоке

10 300 000 ₽ нормальная цена

В лизинг от 126 296 ₽ в месяц

Двигатель бензин, 3.0 л, гибрид
Мощность 367 л.с., налог
Коробка передач АКПП
Привод 4WD
Цвет белый
Пробег 45 000 км
Руль левый
Поклоение 2 поколение
Комплектация 450 4MATIC



Развернуть все фото

★ Добавить в избранное

👤 Пожаловаться на это объявление

🔄 Продвинуть объявление

🔗 Поделиться объявлением

Объявление 303284232 от 07.11.2024 403

Отчет по VIN-коду

VIN*****

- ✓ Характеристики совпадают с ПТС
- ✓ 1 запись о регистрации
- ✓ Стоит на учете в ГИБДД
- ✓ Был во владении у юр. лица
- ✓ Последний период владения больше 3 лет
- ✓ Не числится в розыске
- ✓ Ограничений не обнаружено
- 🔒 1 предыдущее объявление
- 🔒 1 запись в истории пробега
- 🔒 132 фотографии авто
- 🔒 Поиск ДТП
- 🔒 Проверка наличия залогов
- 🔒 Еще 16 проверок в полном отчете

Mercedes
GLE coupeОтзывы владельцев
Mercedes GLE coupe

Тест-драйвы Mercedes GLE coupe

Технические характеристики
Mercedes GLE coupe

Запчасти на Mercedes GLE coupe во Владивостоке

Мнения
владельцев
Mercedes-Benz GL
Coupe

19 коротких отзывов

Отзывы владельцев
Mercedes-Benz GLE
CoupeGLE Coupe, 2018
Всем доброго времени суток.
Приобрел для своего
автомобиля (либо BMW X5
кузова F15) планировалосьhttps://auto.drom.ru/vladivostok/mercedes-benz/gle_coupe/303284232.html

Расчет поправок и корректировок

Коммерческая поправка. Как было указано в анализе рынка, вторичный рынок 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. Вторичный рынок 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.

Для объекта оценки величина коэффициента коммерческой поправки (Кком) была определена на основании таблицы «Средние значения и интервалы для скидки «на торг» в %» (Источник: Лейфер Л.А., Фролова Н.Н., Маслов С.А. Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. – Н.Новгород, 2023, (табл. 2.2.1.1, стр. 49). В таблице приведены значения скидок, выраженные в процентах от цены объекта на вторичном рынке.

Таблица 65. Средние значения и интервалы для скидки «на торг» в %

Наименование	Среднее	Доверительный интервал	
		мин	макс
Транспорт и спецтехника общего применения	9,6 %	6,9%	12,5%

Принимая во внимание техническое состояние объектов-аналогов и состояние рынка, оценщик считает целесообразным применить среднюю величину скидки на торг.

Корректировка на марку / модель ТС. Все объекты являются транспортными средствами со схожими характеристиками. Корректировка не требуется.

Корректировка, учитывающая фактическое техническое состояние объектов

В связи с тем, что в расположении оценщика отсутствуют данные о пробеге транспортного средства на дату оценки, оценщик принял решение использовать среднегодовое значение износа.

Поправка по фактическому состоянию рассчитывается по формуле:

$$K_{ф.с.} = \frac{1 - I_{о.о}}{1 - I_{ан}} \quad (5)$$

где:

$I_{о.о}$ – коэффициент, учитывающий состояние оцениваемого объекта;

$I_{ан}$ – коэффициент, учитывающий состояние объекта аналога

Физический износ рассчитывается на основе рекомендаций, приведенных в Справочнике оценщика машин и оборудования. Корректирующие Физический износ рассчитывается на основе коэффициентов и характеристики рынка машин и оборудования. Под ред. Лейфера Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023 г.

Если принять экспоненциальную модель потери стоимости, то достаточно знать значение процентной величины ежегодного снижения стоимости объекта, чтобы определить его стоимость на любую дату после его приобретения на вторичном рынке. Это позволяет представить всю динамику снижения стоимости на последующий период.

Среднее значение снижения стоимости за год эксплуатации составляет 10,6% (Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Под ред. Лейфера Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023 г.).

Таблица 66. Значения физического износа в зависимости от лет эксплуатации транспортного средства

Период эксплуатации, лет	Стоимость ТС, %	Износ, %
0	100,00	0,00
1	89,40	10,60
2	79,92	20,08
3	71,45	28,55
4	63,88	36,12
5	57,11	42,89
6	51,05	48,95
7	45,64	54,36
8	40,80	59,20
9	36,48	63,52
10	32,61	67,39
11	29,15	70,85
12	26,06	73,94
13	23,30	76,70
14	20,83	79,17
15	18,62	81,38
16	16,65	83,35
17	14,88	85,12
18	13,31	86,69
19	11,90	88,10
20	10,64	89,36

Таблица 67. Расчет корректировки, учитывающей физическое, техническое состояние

Наименование, характеристики	Оцениваемый объект	A1	A2	A3
Марка транспортного средства	MERCEDES - BENZ GLE-CLASS	MERCEDES - BENZ GLE-CLASS	MERCEDES - BENZ GLE-CLASS	MERCEDES - BENZ GLE-CLASS
Год выпуска	2020	2020	2020	2020
Износ, % (Среднегодовое снижение стоимости)	36,12%	36,12%	36,12%	36,12%
Корректировка, учитывающая фактическое техническое состояние объектов (Кф.с.)	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

Корректировка на отличие в основных технических характеристиках (К_{тех.хар.})

Данная корректировка применяется в том случае, если Оценщику не удастся выявить объектов аналогов идентичной или аналогичной марки, что и объект оценки. Корректировка цен на различие в технических характеристиках обычно производится по следующей формуле:

$$K_{\text{тех}} = \left(\frac{X_0^Y}{X_1} \right) \quad (6)$$

где:

$K_{\text{тех}}$ – коэффициент, отражающий изменение стоимости объекта в зависимости от изменения технической характеристики;

X_0 – характеристика объекта оценки;

X_1 – характеристика аналога;

Y – значение степени характеристики (коэффициент торможения).

В соответствии со «Справочником оценщика машин и оборудования» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки Лейфер Л.А. 2023 г. (стр. 104) коэффициент торможения находится в следующих значениях.

Таблица 68. Средние значения и интервалы коэффициента торможения

Характеристика	Среднее значение	Доверительный интервал	
		мин	макс
Транспорт и спецтехника общего применения	0,72	0,44	1,01

Таблица 69. Расчет корректировки на различие в технических характеристиках

Наименование, характеристики	Оцениваемый объект	A1	A2	A3
Марка транспортного средства	MERCEDES - BENZ GLE-CLASS	MERCEDES - BENZ GLE-CLASS	MERCEDES - BENZ GLE-CLASS	MERCEDES - BENZ GLE-CLASS
Мощность двигателя, л.с.	367,00	367,00	367,00	367,00
Корректировка, учитывающая отличие в основных технических характеристиках (К _{тех.хар.})	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

Поправка, учитывающая наличие эксплуатационных дефектов



Оцениваемый объект, находится в хорошем состоянии, объекты-аналоги находятся также в хорошем состоянии. Дефекты несопоставимы и корректно определить их величину не представляется возможным, корректировка не вводится, т.к. техническое состояние объектов (в частности наличие дефектов) учтено корректировкой на различие в состоянии.

Утрата товарной стоимости

Учитывая, что не определяли устранение эксплуатационных дефектов и неисправностей фактическая утрата товарной стоимости, отсутствует, равна 0.

Расчет стоимости сравнительным подходом

Рыночная стоимость объекта оценки получена как среднее значение скорректированных значений стоимостей объектов сравнения. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом приведен в таблице ниже.

Таблица 70. Расчет стоимости объекта оценки

Наименование, характеристики	Оцениваемый объект	A1	A2	A3
Марка транспортного средства	MERCEDES - BENZ GLE-CLASS	MERCEDES - BENZ GLE-CLASS	MERCEDES - BENZ GLE-CLASS	MERCEDES - BENZ GLE-CLASS
Источник		https://auto.drom.ru/moscow/mercedes-benz/gle_coupe/710451884.html	https://auto.drom.ru/grozniy/mercedes-benz/gle_coupe/755618169.html	https://auto.drom.ru/vladivostok/mercedes-benz/gle_coupe/303284232.html
Цена предложения, руб.	-	8 687 000	9 700 000	10 300 000
Год выпуска	2020	2020	2020	2020
Срок службы, лет	4	4	4	4
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Износ, как среднегодовое снижение стоимости, %	36,12%	36,12%	36,12%	36,12%
Тип кузова	Универсал	Универсал	Универсал	Универсал
Мощность двигателя, л.с.	367,00	367,00	367,00	367,00
Наименование корректировки				
Коммерческая корректировка (Кком.)	1,0000	0,9040	0,9040	0,9040
Корректировка, учитывающая фактическое техническое состояние объектов (Кф.с.)	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Корректировка, учитывающая год выпуска (Кгод вып.)	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Корректировка, учитывающая отличие в основных технических характеристиках (Ктех.хар.)	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Корректировки на условия эксплуатации (Кэспл.)	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Стоимость автомобиля		7 853 048	8 768 800	9 311 200
Поправка, учитывающая наличие		0,00	0,00	0,00



Наименование, характеристики	Оцениваемый объект	A1	A2	A3
эксплуатационных дефектов (Кустр.эд.)				
Утрата товарной стоимости (УТС)		0,00	0,00	0,00
Стоимость с учетом корректировок, руб.	8 644 349	7 853 048	8 768 800	9 311 200

Стоимость объекта оценки рассчитывается как среднее значение скорректированных стоимостей объектов сравнения.

Таким образом, стоимость легкового транспортного средства MERCEDES - BENZ GLE-CLASS, 2020 г.в., VIN код: W1N1673591A387512, определенная сравнительным подходом, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений по состоянию на дату оценки, округленно с учетом НДС, составляет:

8 644 000 (Восемь миллионов шестьсот сорок четыре тысячи) рублей.

3. ПРОЦЕДУРА СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Согласно п. 3 ФСО V, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов.

Поскольку определение рыночной стоимости каждого Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке, согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 28 ноября 2024 г., округленно составляет:

17 020 000 (Семнадцать миллионов двадцать тысяч) рублей, в том числе:

Объект оценки	Рыночная стоимость
Земельный участок с кадастровым номером: 78:40:0860302:1044	546 000 (Пятьсот сорок шесть тысяч) рублей
Жилое здание 113,2 кв.м. с кадастровым номером: 78:40:0860302:1150, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 78:40:0860302:1044	6 640 000 (Шесть миллионов шестьсот сорок тысяч) рублей
Жилое строение 60 кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 78:40:0860302:1044	1 190 000 (Один миллион сто девяносто тысяч) рублей
Транспортное средство MERCEDES - BENZ GLE-CLASS, 2020 г.в., VIN код: W1N1673591A387512	8 644 000 (Восемь миллионов шестьсот сорок четыре тысячи) рублей

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

4. ИТОГОВЫЕ ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕДЕННОГО ИССЛЕДОВАНИЯ

В соответствии с проведенным обобщением полученных результатов расчетов стоимости была определена итоговая величина рыночной стоимости.

Вывод: рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 28 ноября 2024 г., округленно составляет:

17 020 000 (Семнадцать миллионов двадцать тысяч) рублей, в том числе:

Объект оценки	Рыночная стоимость
Земельный участок с кадастровым номером: 78:40:0860302:1044	546 000 (Пятьсот сорок шесть тысяч) рублей
Жилое здание 113,2 кв.м. с кадастровым номером: 78:40:0860302:1150, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 78:40:0860302:1044	6 640 000 (Шесть миллионов шестьсот сорок тысяч) рублей
Жилое строение 60 кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 78:40:0860302:1044	1 190 000 (Один миллион сто девяносто тысяч) рублей
Транспортное средство MERCEDES - BENZ GLE-CLASS, 2020 г.в., VIN код: W1N1673591A387512	8 644 000 (Восемь миллионов шестьсот сорок четыре тысячи) рублей

Настоящие результаты необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Заключения.

Полученные в результате проведенных оценщиком исследований выводы являются достоверными для объема предоставленной оценщику информации, ее точности, надежности и достоверности. Тем не менее, нельзя исключать возможность существования дополнительной информации, способной оказать существенное влияние на выводы оценщика. Оценщик не подвергал проверке ни представленные Заказчиком копии документов, ни информацию из открытых признанных источников, исходя из предположения, что вся указанная выше информация достоверна.

Генеральный директор
ООО «Экспертные решения»

Оценщик



Е.В. Потапов

К.В.Тишкова



Приложения

Копии документов, предоставленных заказчиком оценки

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № 21.07.2020 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 1	
Всего листов выписки: 1	
Кадастровый номер:	71:09:030201:2100
Номер кадастрового квартала:	71:09:030201
Дата присвоения кадастрового номера:	07.07.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Тульская область, Заокский р-н, д. Ушаковка, ул. Запрудная
Площадь, м²:	115.0
Назначение:	Жилой дом
Наименование:	индивидуальный жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2017
Кадастровая стоимость, руб.:	2623722.25
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	71:09:030201:924
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Сергиенко Елизавета Сергеевна

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР

(полное наименование должности)

М.П.

Оружейникова Н. М.

(подпись, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Здание	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № 21.07.2020 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 1	
Всего листов выписки: 1	
Кадастровый номер:	71:09:030201:2100
1. Правообладатель (правообладатели):	Сергиенко Елизавета Сергеевна, дата рождения: 18.06.1989, место рождения: г. Великие Луки Псковская область, гражданство: Российская Федерация, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 18 № 608016, выдан 22.05.2018 ГУ МВД России по г. Москве, код подразделения 770-030
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 71:09:030201:2100-71/009/2020-3 от 21.07.2020
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельного участка с жилым домом от 05.07.2020
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР

(полное наименование должности)

М.П.

Оружейникова Н. М.

(подпись, фамилия)



АНАЛИТИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ АЦ/2024П-523

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 4

Здание	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № 21.07.2020	Раздела 4
Всего листов раздела 4:	Всего разделов:
Кadaстровый номер:	71:09:030201:2100
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):	
Масштаб 1:	данные отсутствуют
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР	
(полное наименование должности)	
Оружейникова Н. М.	
(инициалы, фамилия)	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
16 июня 2021г.	
Кадастровый номер:	51:19:0020302:144
Номер кадастрового квартала:	51:19:0020302
Дата присвоения кадастрового номера:	29.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1971; Условный номер 51:19:00 00 00:00:1969:11
Местоположение:	Мурманская область, р-н. Кандалакшский, нп. Белое Море, д. 5, кв. 11
Площадь:	61.3
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 04
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.	239592 28
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	51:19:0020302:35
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Сергиенко Дмитрий Юрьевич

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности	М.П.	О.Ю. Сергиенко



АНАЛИТИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ АЦ2024П-523

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
21.07.2020	
Кадастровый номер: 71:09:030201:924	
Номер кадастрового квартала:	71:09:030201
Дата присвоения кадастрового номера:	24.04.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Тульская область, р-н Заокский, д Ушаковка, ул Запрудная, уч 6
Площадь:	1517 +/- 27.26 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	539885.13
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	71:09:030201:2100
Категория земли:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для ведения личного подсобного хозяйства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Сергиенко Елизавета Сергеевна
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР	
(полное наименование должности)	Оружейникова Н. М.
(инициалы, фамилия)	

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
21.07.2020	
Кадастровый номер: 71:09:030201:924	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Сергиенко Елизавета Сергеевна, дата рождения: 18.06.1989, место рождения: г. Великие Луки Псковская область, гражданство: Российская Федерация, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 18 № 608016, выдан 22.05.2018 ГУ МВД России по г. Москве, код подразделения 770-030
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 71:09:030201:924-71/009/2020-2 от 21.07.2020
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельного участка с жилым домом от 05.07.2020
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР	
(полное наименование должности)	Оружейникова Н. М.
(инициалы, фамилия)	

М.П.

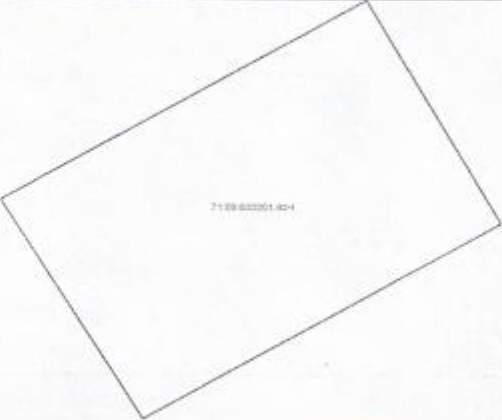
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(или объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
21.07.2020			
Кадастровый номер:		71:09:030201:924	

План (чертеж, схема) земельного участка:



71:09:030201:924

Масштаб 1: Условные обозначения:

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР	Оружейникова Н. М.
(подпись государственного регистратора)	(подпись заявителя)

М.П.



Отчет об истории MERCEDES - BENZ GLE-CLASS, 2020 год

Сформирован 28.11.2022 по VIN: W1N1673591A387512



VIN:	Номер двигателя:	Номер и серия ПТС:	Госномер:	Год:	Привод:
W1N1673591A387512	256930B0262764	164302026746121	P888AP77	2020	Полный
Трансмиссия:	Мощность:	Объем:	Цвет:	Категория ТС:	
Автомат	367 л.с.	2999 куб/см	Черный	Легковые автомобили универсал	

Сводные данные

- ✓ [2 владельца по ПТС](#)
- ✓ [Ограничений не обнаружено](#)
- ✓ [Не числится в розыске](#)
- ! [Числится в залоге](#)
- ✓ [Зарегистрированных ДТП не обнаружено](#)
- ✓ [Расчетов ремонтов не обнаружено](#)
- ✓ [Обнаружено 1 техническое обслуживание](#)
- ! [Обнаружены неоплаченные штрафы](#)
- ✓ [Обнаружено 1 объявление о продаже](#)

Периоды владения

✓ 2 владельца по ПТС

Общий срок эксплуатации: 1 год, 3 месяца и 23 дня

8 Физическое лицо 1 год, 3 месяца и 11 дней с 29.07.2021 по 09.11.2022

8 Физическое лицо 12 дней с 09.11.2022 по 21.11.2022

Сведения о периодах владения предоставляются ГИБДД, актуальны только на момент покупки отчета.



Ограничения ГИБДД

✓ Не обнаружено ограничений на регистрационные действия

Ограничения на регистрационные действия могут быть наложены следующими органами:

- Суды и приставы.
Если владелец должен денег по коммунальным услугам, кредитам, налогам, штрафам, или машина является предметом спора в суде.
- ГИБДД.
Если машина в розыске или выданный ей ПТС отменён.
- Таможенные службы.
Если вскрылось, что ввезли незаконно.
- Следственные органы.
Если машина в розыске.
- Органы социальной защиты.
Если машина изъята в пользу несовершеннолетних.

Сведения об ограничениях на регистрационные действия предоставляются ГИБДД и актуальны только на момент покупки отчёта.



Угон

✓ Не числится в базе угнанных ТС

Сведения о нахождении транспортного средства в розыске предоставляются ГИБДД, актуальны только на момент покупки отчёта.



Утилизация

✓ Не обнаружено сведений о нахождении в базе утилизированных ТС

Сведения о попадании транспортного средства в реестр утилизированных ТС предоставляются ГИБДД, актуальны только на момент покупки отчёта.



Залоги

❗ По данным Федеральной Нотариальной Палаты автомобиль находится в залоге

Дата: 04.02.2022

Номер: 2022-006-790414-737

Залогодатель: Дмитрий Юрьевич Сергиенко

Залогодержатель: Кредитный потребительский кооператив "Содействие"

Дата: 30.06.2022

Номер: 2022-007-084268-456

Залогодатель: Дмитрий Юрьевич Сергиенко

Залогодержатель: Общество с ограниченной ответственностью «АБсолюшн»

Сведения о залогах предоставляются Федеральной Нотариальной Палатой, актуальны только на момент покупки отчёта.



Лизинг

✓ Не обнаружено сведений о наличии договора финансовой аренды (лизинга)

Сведения о заключении договоров финансовой аренды предоставляются Единым федеральным реестром сведений о фактах деятельности юридических лиц.

ДТП по данным ГИБДД

- ✓ Информации об участии в ДТП не найдено

Важно! Данные о ДТП систематически собираются ГИБДД с 2015 года. Если ДТП произошло раньше или для его фиксации не вызывались сотрудники ГИБДД, то записей о ДТП в базе ГИБДД не будет.



Расчеты ремонтных работ

- ✓ Не обнаружено сведений о расчетах стоимости ремонтных работ

Если оценка стоимости ремонта производилась без участия эксперта от страховой компании, то записей о расчете ремонтных работ найти не получится.

Solego | Audatex

Отзывные кампании

- ✓ Не обнаружено сведений об участии автомобиля в отзывных кампаниях

Сведения об отзывных кампаниях предоставляются Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии и актуальны только на момент покупки отчёта.



Использование в такси

- ✓ Не обнаружено сведений о регистрации в качестве такси

Сведения об использовании машины в качестве такси собираются из 90 региональных баз зарегистрированных перевозчиков.

Использование в каршеринге

- ✓ Не обнаружено сведений об использовании в службах каршеринга

Сведения об использовании автомобиля собираются из баз крупных компаний-операторов каршеринга.

Пробеги

✓ Обнаружена 1 фиксация пробега

тыс. км

100

80

60

40

20

0

2021

2022

72 875 км

13.04.2022

Из записи о техобслуживании в СТО «Фильтр»

Мы проверяем на наличие информации о пробеге следующие источники: диагностические карты при прохождении очередного технического осмотра, объявления о продаже авто на Дроме и других сайтах, фиксации пробега ЕАИСТО ГИБДД, техническое обслуживание.

Техосмотры

? Не обнаружено информации о прохождении технического осмотра

Важно! С 1 марта 2022 года технический осмотр для легковых авто, **используемых в личных целях**, нужен только в случае регистрационных действий в ГИБДД для машин старше 4 лет либо при внесении изменений в конструкцию.

Если авто использовалось в качестве такси — первые 5 лет необходимо проводить техосмотр раз в год, для авто старше 5 лет — раз в полгода.

Если авто используется в служебных целях и старше 10 лет — технический осмотр необходимо проводить раз в год.

Сведения о прохождении технического осмотра предоставляются ЕАИСТО ГИБДД, актуальны только на момент покупки отчёта.



ГОСАВТОИНСПЕКЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО
ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И
СЕРТИФИКАЦИИ



Договор ОСАГО

✓ Договор ОСАГО действителен

Тип: С ограничением

Страховая компания: АО "Тинькофф Страхование"

Серия и номер полиса ОСАГО: XXX 0267128729

Сведения о действующем полисе ОСАГО предоставляются Российским союзом автостраховщиков, актуальны только на момент покупки отчёта.



Техническое обслуживание

✓ Обнаружено 1 техническое обслуживание

Дата	Пробег	Регион	Источник
13.04.2022	72 875 км	Москва	Фильтр

Список работ:

- Снятие-установка защиты двигателя
- Замена масла в ДВС на легковых а/м
- Замена масляного фильтра шт.
- Замена воздушного фильтра
- Замена салонного фильтра без разбора

Список товаров:

- Масло моторное синтетическое Mobil 1 ESP 0W30, разл., ACEA C2/C3 1 литр.: 8.7 л.
- Фильтр масляный MANN-FILTER: 1 шт.
- Фильтр воздушный FILTRON: 1 шт.
- Фильтр салонный MANN-FILTER: 1 шт.
- Фильтр салонный Asakashi: 1 шт.
- Очиститель CRC Brakleen PRO тормозных механизмов 500 мл. аэрозоль 0,5 литра: 0.4 шт.
- Смазка CRC 5-56 многофункциональная 500 мл. аэрозоль 500 мл.: 0.2 шт.

Сведения о техническом обслуживании автомобиля собираются из официальных баз крупных станций технического обслуживания, автопроизводителей, импортеров и дилеров.





Штрафы

! Обнаружены неоплаченные штрафы

15.11.2022	Инициатор: Администратор Московского парковочного пространства (ГКУ АМПП) УИН: 0355431010122111501000494	5000.00 руб.	Не оплачен
13.11.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221113997646	250.00 руб.	Не оплачен
13.11.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221113498232	2000.00 руб.	Не оплачен
13.11.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221113511018	2000.00 руб.	Не оплачен
13.11.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221144124857	250.00 руб.	Не оплачен
13.11.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221113511476	250.00 руб.	Не оплачен
13.11.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221113506421	250.00 руб.	Не оплачен
13.11.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221113998472	2000.00 руб.	Не оплачен
13.11.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221144258381	250.00 руб.	Не оплачен
12.11.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221112505804	250.00 руб.	Не оплачен
12.11.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221112299481	250.00 руб.	Не оплачен
10.11.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221110186232	250.00 руб.	Не оплачен
06.11.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221106499067	250.00 руб.	Не оплачен
05.11.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221105424872	500.00 руб.	Не оплачен



АНАЛИТИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№АЦ2024П-523

05.11.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221105472580	500.00 руб.	Не оплачен
05.11.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221105424764	2000.00 руб.	Не оплачен
05.11.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221105424314	500.00 руб.	Не оплачен
05.11.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221105473773	500.00 руб.	Не оплачен
04.11.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221135248905	500.00 руб.	Не оплачен
04.11.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221135196005	500.00 руб.	Не оплачен
04.11.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221135243598	500.00 руб.	Не оплачен
03.11.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221103321690	500.00 руб.	Не оплачен
03.11.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221103179843	500.00 руб.	Не оплачен
03.11.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221103203736	500.00 руб.	Не оплачен
03.11.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221103270034	2000.00 руб.	Не оплачен
03.11.2022	Инициатор: УФК по Краснодарскому краю (УМВД России по г.Краснодару) УИН: 18810523221103113612	500.00 руб.	Не оплачен
02.11.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221102788035	500.00 руб.	Не оплачен
02.11.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221102448239	500.00 руб.	Не оплачен
02.11.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221102640350	500.00 руб.	Не оплачен
02.11.2022	Инициатор: УФК по Тульской области (УМВД России по Тульской области) УИН: 18810571221102131339	500.00 руб.	Не оплачен



АНАЛИТИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№АЦ2024П-523

02.11.2022	Инициатор: УФК по Тульской области (УМВД России по Тульской области) УИН: 18810571221102131800	500.00 руб.	Не оплачен
02.11.2022	Инициатор: УФК по Тульской области (УМВД России по Тульской области) УИН: 18810571221102126858	500.00 руб.	Не оплачен
02.11.2022	Инициатор: УФК по Московской области (УГИБДД ГУ МВД России по Московской области) УИН: 18810550221102587723	500.00 руб.	Не оплачен
01.11.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221101145887	500.00 руб.	Не оплачен
01.11.2022	Инициатор: УФК по Московской области (УГИБДД ГУ МВД России по Московской области) УИН: 18810550221101184854	500.00 руб.	Не оплачен
30.10.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221030490404	500.00 руб.	Не оплачен
30.10.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221030555743	500.00 руб.	Не оплачен
30.10.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221030777347	500.00 руб.	Не оплачен
30.10.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221030618974	500.00 руб.	Не оплачен
30.10.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221030563150	500.00 руб.	Не оплачен
30.10.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221030825015	2000.00 руб.	Не оплачен
30.10.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221030494965	2000.00 руб.	Не оплачен
30.10.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221030707055	500.00 руб.	Не оплачен
30.10.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221030602180	2000.00 руб.	Не оплачен
27.10.2022	Инициатор: УФК по Тульской области (УМВД России по Тульской области) УИН: 18810571221027078596	500.00 руб.	Не оплачен



АНАЛИТИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№АЦ2024П-523

27.10.2022	Инициатор: УФК по Тульской области (УМВД России по Тульской области) УИН: 18810571221027086653	500.00 руб.	Не оплачен
25.10.2022	Инициатор: Администратор Московского парковочного пространства (ГКУ АМПП) УИН: 0355431010122102501001404	5000.00 руб.	Не оплачен
25.10.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221025946179	500.00 руб.	Не оплачен
24.10.2022	Инициатор: УФК по Московской области (УГИБДД ГУ МВД России по Московской области) УИН: 18810550221024039050	5000.00 руб.	Не оплачен
23.10.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221023696744	500.00 руб.	Не оплачен
23.10.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221023925506	500.00 руб.	Не оплачен
23.10.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221023697538	500.00 руб.	Не оплачен
23.10.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221023767099	500.00 руб.	Не оплачен
23.10.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221023681003	500.00 руб.	Не оплачен
23.10.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221023924712	500.00 руб.	Не оплачен
22.10.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221022246567	500.00 руб.	Не оплачен
20.10.2022	Инициатор: УФК по Московской области (УГИБДД ГУ МВД России по Московской области) УИН: 18810550221020682793	2000.00 руб.	Не оплачен
20.10.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221020351924	500.00 руб.	Не оплачен
20.10.2022	Инициатор: УФК по Московской области (УГИБДД ГУ МВД России по Московской области) УИН: 18810550221020682897	500.00 руб.	Не оплачен
20.10.2022	Инициатор: УФК по Московской области (УГИБДД ГУ МВД России по Московской области) УИН: 18810550221020681866	500.00 руб.	Не оплачен



АНАЛИТИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№АЦ2024П-523

20.10.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221051066865	500.00 руб.	Не оплачен
19.10.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221019317874	500.00 руб.	Не оплачен
19.10.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221019212109	500.00 руб.	Не оплачен
18.10.2022	Инициатор: УФК по Московской области (УГИБДД ГУ МВД России по Московской области) УИН: 18810550221018578980	500.00 руб.	Не оплачен
18.10.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221018747141	500.00 руб.	Не оплачен
18.10.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221018908089	500.00 руб.	Не оплачен
17.10.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221017612089	5000.00 руб.	Не оплачен
15.10.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221015082406	500.00 руб.	Не оплачен
14.10.2022	Инициатор: УФК по Орловской области (УМВД России по Орловской области) УИН: 18810557221014022393	2000.00 руб.	Не оплачен
14.10.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221014969326	500.00 руб.	Не оплачен
13.10.2022	Инициатор: УФК по Белгородской области (УМВД России по Белгородской области) УИН: 18810531221013093861	500.00 руб.	Не оплачен
13.10.2022	Инициатор: УФК по Белгородской области (УМВД России по г.Белгороду) УИН: 18810531221013088394	5000.00 руб.	Не оплачен
10.10.2022	Инициатор: УФК по Ростовской области (ГУ МВД России по Ростовской области) УИН: 18810561221010318070	500.00 руб.	Не оплачен
10.10.2022	Инициатор: УФК по Ростовской области (ГУ МВД России по Ростовской области) УИН: 18810561221010008631	500.00 руб.	Не оплачен
10.10.2022	Инициатор: УФК по Ростовской области (ГУ МВД России по Ростовской области) УИН: 18810561221010322905	500.00 руб.	Не оплачен



АНАЛИТИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№АЦ2024П-523

07.10.2022	Инициатор: УФК по Ростовской области (ГУ МВД России по Ростовской области) УИН: 18810561221007053809	500.00 руб.	Не оплачен
06.10.2022	Инициатор: УФК по Ростовской области (ГУ МВД России по Ростовской области) УИН: 18810561221006026388	500.00 руб.	Не оплачен
05.10.2022	Инициатор: УФК по Московской области (УГИБДД ГУ МВД России по Московской области) УИН: 18810550221005857568	5000.00 руб.	Не оплачен
28.09.2022	Инициатор: УФК по Орловской области (УМВД России по Орловской области) УИН: 18810557220928000279	5000.00 руб.	Не оплачен
28.09.2022	Инициатор: УФК по Орловской области (УМВД России по Орловской области) УИН: 18810557220928000287	5000.00 руб.	Не оплачен
28.09.2022	Инициатор: УФК по Орловской области (УМВД России по Орловской области) УИН: 18810557220928000260	5000.00 руб.	Не оплачен
27.09.2022	Инициатор: УФК по Курской области (УМВД России по Курской области) УИН: 18810546220927056161	5000.00 руб.	Не оплачен
27.09.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577220927363370	5000.00 руб.	Не оплачен
05.10.2022	Инициатор: УФК по Московской области (УГИБДД ГУ МВД России по Московской области) УИН: 18810550221005665561	500.00 руб.	Оплачен
05.10.2022	Инициатор: УФК по Московской области (УГИБДД ГУ МВД России по Московской области) УИН: 18810550221005663784	500.00 руб.	Оплачен
05.10.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221036093563	500.00 руб.	Оплачен
05.10.2022	Инициатор: УФК по Ростовской области (ГУ МВД России по Ростовской области) УИН: 18810561221005095394	500.00 руб.	Оплачен
04.10.2022	Инициатор: УФК по Тульской области (УМВД России по Тульской области) УИН: 18810571221004076524	500.00 руб.	Оплачен
04.10.2022	Инициатор: УФК по Тульской области (УМВД России по Тульской области) УИН: 18810571221004059005	500.00 руб.	Оплачен
02.10.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577221033223245	500.00 руб.	Оплачен



АНАЛИТИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№АЦ2024П-523

30.09.2022	Инициатор: УФК по Тульской области (УМВД России по Тульской области) УИН: 18810571220930104492	500.00 руб.	Оплачен
30.09.2022	Инициатор: УФК по Тульской области (УМВД России по Тульской области) УИН: 18810571220930103399	500.00 руб.	Оплачен
29.09.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577220929541909	500.00 руб.	Оплачен
28.09.2022	Инициатор: УФК по Курской области (УМВД России по Курской области) УИН: 18810546220928037594	500.00 руб.	Оплачен
28.09.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577220959064316	500.00 руб.	Оплачен
27.09.2022	Инициатор: УФК по Московской области (УГИБДД ГУ МВД России по Московской области) УИН: 18810550220927553761	500.00 руб.	Оплачен
27.09.2022	Инициатор: УФК по Московской области (УГИБДД ГУ МВД России по Московской области) УИН: 18810550220927554512	500.00 руб.	Оплачен
26.09.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577220926915701	500.00 руб.	Оплачен
26.09.2022	Инициатор: УФК по г. Москве (Управление ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве) УИН: 18810577220926139175	500.00 руб.	Оплачен
24.09.2022	Инициатор: УФК по г. Санкт-Петербургу (УГИБДД ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области) УИН: 18810578220924400086	500.00 руб.	Оплачен

Сведения о штрафах предоставляются ГИБДД и ГИС ГМП.



Таможенная декларация

✓ Найдена информация о таможенной декларации

Номер VIN: W1n1673591a387512

Модель: Gle 450 4matic

Номер шасси: —

Номер кузова: W1n1673591a387512

Дата выпуска в свободное обращение: 21.05.2021

Таможенная декларация — документ, который заполняют при ввозе автомобиля на территорию РФ.

Электронный ПТС

✓ Найдена информация о регистрации электронного ПТС

Статус паспорта: Действующий

Оплата утилизационного сбора: РФ уплачен

Сведения о выпуске (таможенное оформление): Имеются

Таможенные ограничения: Отсутствуют

Прочие ограничения: Отсутствуют

Последнее регистрационное действие: РФ - снятие с регистрационного учета (21.11.2022)

С ноября 2020 года все новые ПТС (паспорт транспортного средства) на автомобили оформляются только в электронном виде.

Аукцион аварийных автомобилей

? Не обнаружено сведений об участии автомобиля в торгах на аукционе годных остатков

Сведения об участии автомобиля в аукционе годных остатков собираются из баз крупных страховых компаний.

Расшифровка VIN

? Не удалось расшифровать VIN

VIN — это уникальный идентификатор автомобиля, в котором зашифрована информация о дате выпуска, названии модели и цвете автомобиля.

История продажи

✓ Обнаружено 1 объявление о продаже

История продажи автомобиля собирается на основе ранее опубликованных объявлений в Интернете с таким же VIN и госномером. Если данный автомобиль продавался с другим VIN или госномера были закрашены (скрыты), то такие объявления найти не получится.

Дата	Цена	Пробег	Регион	Источник
17.12.2020	9 011 000 ₽		Москва	Дром

История изменения цены

29.12.2020	↑ 9 361 000 ₽
28.02.2021	↓ 9 311 000 ₽
02.04.2021	↓ 8 846 000 ₽
02.05.2021	↑ 9 311 000 ₽
27.05.2021	↑ 9 411 000 ₽
01.06.2021	↓ 8 846 000 ₽
04.06.2021	↓ 8 750 000 ₽
03.07.2021	↓ 8 650 000 ₽



В объявлении указан VIN: W1 N1673591 A387512

Описание

Модель: GLE

Комплектация: Mercedes-Benz GLE 450 Coupe 3.0T/367 9AT 5D 4WD

Mobilo Россия (253B)

VIN-номер под лобовым стеклом

Велюровые коврики

Декоративные элементы: коричневый грецкий орех с пористой структурой

Дополнительное оборудование для стран с холодным климатом

Индикатор состояния ремней безопасности задних сидений на комбинации приборов

Инструкция по эксплуатации на русском языке

Интерьер EXCLUSIVE

Кожа, чёрный цвет

Кокпит с широкоэкранными дисплеями

Компонент «системы амортизации» для подвески

Комфортная подсветка салона Ambient lighting

Летние шины

Лобовое стекло с обогревом

Многоспицевые легкосплавные колёсные диски AMG размером 53,3 см (21"), с черной лакировкой, полированные

Модельный год

Мультифункциональное рулевое колесо с обогревом

Мультифункциональное спортивное рулевое колесо с отделкой кожей наппа

Навигационная система на жёстком диске

Обивка потолка тканью чёрного цвета

Пакет Night

Панель приборов и подоконная линия дверей из искусственной кожи АРТИКО

Подготовка для спутниковой противоугонной системы MB

Подготовка для цифрового радио

Подножки в исполнении под алюминий с резиновыми накладками

Подогрев задних сидений

Постгарантийный сервисный пакет на 3-й и 4-й годы

Расширенные функции MBUX

Система экстренного вызова

Стайлинг AMG

Термопоглощающее остекление с темной тонировкой

Технический код

Упаковка автомобиля

Функция предупреждения при выходе из автомобиля

Хром-пакет "Интерьер"

Чёрный обсидиан металлик

Экстерьер AMG Line

Интерьер: Кожа, чёрный цвет

<https://moscow.drom.ru/mercedes-benz/gle-class/40725885.html>

Фотографии авто из Номераграма

В данном разделе собраны все фотографии с госномером Р888АР77, которые мы нашли в Номераграме. Они могли принадлежать нужному автомобилю.



17.12.2020

Выставлено на продажу с этим VIN

VIN: W1N1 673591A387512

Первоначальная цена: 9 011 000 ₽

История изменения цены

29.12.2020 ↑ 9 361 000 ₽

28.02.2021 ↓ 9 311 000 ₽

02.04.2021 ↓ 8 846 000 ₽

02.05.2021 ↑ 9 311 000 ₽

27.05.2021 ↑ 9 411 000 ₽

01.06.2021 ↓ 8 846 000 ₽

04.06.2021 ↓ 8 750 000 ₽

03.07.2021 ↓ 8 650 000 ₽



Описание

Модель: GLE

Комплектация: Mercedes-Benz GLE 450 Coupe 3.0T/367 9AT 5D 4WD

Mobilo Россия (253B)

VIN-номер под лобовым стеклом

Велюровые коврики

Декоративные элементы: коричневый грецкий орех с пористой структурой

Дополнительное оборудование для стран с холодным климатом

Индикатор состояния ремней безопасности задних сидений на комбинации приборов

Инструкция по эксплуатации на русском языке

Интерьер EXCLUSIVE

Кожа, чёрный цвет

Кокпит с широкоэкранными дисплеями

Компонент «системы амортизации» для подвески

Комфортная подсветка салона Ambient lighting

Летние шины

Лобовое стекло с обогревом

Многоспицевые легкосплавные колёсные диски AMG размером 53,3 см (21"), с черной лакировкой, полированные

Модельный год

Мультифункциональное рулевое колесо с обогревом

Мультифункциональное спортивное рулевое колесо с отделкой кожей наппа

Навигационная система на жёстком диске

Обивка потолка тканью чёрного цвета

Пакет Night

Панель приборов и подоконная линия дверей из искусственной кожи АРТИКО

Подготовка для спутниковой противоугонной системы MB

Подготовка для цифрового радио

Подножки в исполнении под алюминий с резиновыми накладками

Подогрев задних сидений

Постгарантийный сервисный пакет на 3-й и 4-й годы

Расширенные функции MBUX

	Система экстренного вызова Стайлинг AMG Термопоглощающее остекление с темной тонировкой Технический код Упаковка автомобиля Функция предупреждения при выходе из автомобиля Хром-пакет "Интерьер" Чёрный обсидиан металлик Экстерьер AMG Line Интерьер: Кожа, чёрный цвет Москва Источник: Дром - https://moscow.drom.ru/mercedes-benz/gle-class/40725885.html	
21.05.2021	Ввоз транспортного средства на территорию РФ Источник: ФТС	
29.07.2021	Первичная постановка на учет Тип владельца: физлицо Госномер: P888AP77 Источник: ГИБДД	
13.04.2022	Техническое обслуживание Список работ: - Снятие-установка защиты двигателя - Замена масла в ДВС на легковых а/м - Замена масляного фильтра шт. - Замена воздушного фильтра - Замена салонного фильтра без разбора Список товаров: - Масло моторное синтетическое Mobil 1 ESP 0W30, разл., ACEA C2/C3 1 литр.: 8,7 л. - Фильтр масляный MANN-FILTER: 1 шт. - Фильтр воздушный FILTRON: 1 шт. - Фильтр салонный MANN-FILTER: 1 шт. - Фильтр салонный Asakashi: 1 шт. - Очиститель CRC Brakleen PRO тормозных механизмов 500 мл, аэрозоль 0,5 литра: 0,4 шт. - Смазка CRC 5-56 многофункциональная 500 мл, аэрозоль 500 мл.: 0,2 шт. Москва 	Пробег 72 875 км
09.11.2022	Прекращение регистрации в том числе Тип владельца: физлицо Источник: ГИБДД	



Копии документов, подтверждающих правомочность подготовки настоящего
Заключения и квалификацию Специалиста



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый №0771 от 23.12.2022

ТИШКОВА
Ксения Владимировна
ИНН: 227115277144
ИНН/Паспортные данные

является членом
Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
и имеет право осуществлять оценочную деятельность
на всей территории Российской Федерации в соответствии
с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется
сроком членства в СРО Ассоциации оценщиков «СПО»

Председатель
Совета Ассоциации
Директор



В.В. Жуковский
А.Н. Луняк

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Тишкова
(фамилия, имя, отчество)
Ксения Владимировна

с **09 октября 2022** г. по **28 декабря 2022** г.

прошла(-ла) обучение в (на) **ООО «Инфоурок»**
(полное наименование)
образовательного учреждения (интернатного) дополнительного профессионального образования)

по **программе повышения квалификации**
(наименование программы, темы, программы дополнительного профессионального образования)
«Экономика предприятия: оценка эффективности деятельности»

в объеме **72 часов**
(количество часов)

Ректор (директор) **Шишко В.А.**
Секретарь **Космовская А.П.**

Город **Смоленск** Год **2022**

Регистрационный номер **456850**
ПК 00461206

Удостоверение является документом
установленного образца о повышении квалификации

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034566-2

« 18 » ноября 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Тишковой Ксении Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » ноября 2022 г. № 277

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » ноября 2025 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 97
К ДОГОВОРУ №433-191-138715/22 ОТ «19» ДЕКАБРЯ 2022 Г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования №433-191-138715/22 от «19» декабря 2022 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования и не имеет самостоятельной юридической силы.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (далее – Страхователь) Россия, 190000, Санкт-Петербург, пер. Гринцова, д. 5
СТРАХОВЩИК:	СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Страховщик) 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 ИНН 7705042179 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40 тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	Тишкова Ксения Владимировна, 659600, Алтайский край, с. Смоленское, Гражданский пер., д.40 69 14 623956, выдан отделом УФМС России по Томской области в Советском р-не гор. Томска, 27.01.2015 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных СРО Ассоциация оценщиков «СПО», членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С 01.01.2024г. по 31.12.2024 г. обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором. Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. Страховая защита по Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Застрахованного лица, имевших место в течение Периода страхования.
ФРАНШИЗА:	По условиям Договора страхования франшиза не установлена
ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере 5000000 рублей .
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования.

От Страховщика:


СТРАХОВЩИК:
СПАО «ИНГОССТРАХ»
М.П.
(Розумина О.В.)
начальник отдела страхования ответственности
филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербург,
действующий на основании доверенности
№ 9897196-191/23 от 12.01.2023г.)



12991808

ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7811R/776/50115/23

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «14» ноября 2023 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б"
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.

Страхователь

Иванникова Елена Владимировна
Дата рождения 02.03.1975
ИНН: 301801040904
Паспорт серия . номер .

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c/4/3c48bc19ff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «13» декабря 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «12» декабря 2024 г. (Период страхования)

Страховая сумма

3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора.

Страховая премия

2 100,00 (Две тысячи сто и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «13» декабря 2023 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Алпатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация

*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б



Правила страхования оценщиков