

11/12/2022 от 02 декабря 2022 года

г. Рязань

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА
(первичная судебная экспертиза)
по результатам судебной экспертизы
по Арбитражному делу №А54-6568/2016

Орган, назначивший экспертизу: Арбитражный суд Рязанской области

Исполнитель: ООО «Независимый центр оценки и
экспертиз»

Эксперт: Семизаров А.Е.

Дата и время начала производства экспертизы: 14 ч. 00 мин. «26» августа 2022 года

Дата и время окончания производства экспертизы: 10 ч. 00 мин. «02» декабря 2022 года

ПОДПИСКА ЭКСПЕРТА

Я, эксперт Семизаров Алексей Евгеньевич, являясь руководителем экспертной организации ООО «Независимый центр оценки и экспертиз», в связи с поручением производства судебной экспертизы по Арбитражному делу А54-6568/2016, понятны права и обязанности эксперта, предусмотренные статьей 55 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статьей 16, 17 Федерального закона №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Об уголовной ответственности в соответствии со статьей 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения предупрежден.

26.08.2022 г.

Эксперт,

Директор

ООО «Независимый центр оценки и экспертиз»

_____/Семизаров А.Е./

Обстоятельства дела:

Арбитражный суд Рязанской области в составе судьи Соловьевой С.Е., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Паршиной А.В. (в судебном заседании 06.06.2022), секретарем судебного заседания Досяк М.В. (в судебных заседаниях 14.06.2022, 16.06.2022), рассмотрев в судебном заседании в рамках дела о признании несостоятельным (банкротом) Сафонова Сергея Вячеславовича (13.03.1970 года рождения, место рождения - г. Рязань, адрес регистрации - 390000, г. Рязань, ул. Светлая, д. 16, СНИЛС № 058-212-384-49, ИНН 622900297163) заявление Сафоновой Ольги Валериевны и Сафонова Сергея Вячеславовича о разрешении разногласий по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, заявление общества с ограниченной ответственностью "Мир инструмента" о разрешении разногласий по вопросам порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, при участии в обособленном споре в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Сафоновой Ольги Валериевны (г. Рязань, ул. Светлая, д.16), АО "БМ-Банк" (г. Москва, ул. Рождественка, д.8 стр. 1).

В судебном заседании 06.06.2022 объявлялся перерыв до 15 час. 30 мин. 14.06.2022, после перерыва судебное заседание продолжалось с участием финансового управляющего и представителя кредитора ООО "Мир Инструмента". В судебном заседании 14.06.2022 объявлялся перерыв до 15 час. 05 мин. 16.06.2022, после перерыва судебное заседание продолжалось с участием тех же лиц. Информация о перерывах в судебном заседании размещена судом в информационной системе "Картотека арбитражных дел" на сайте федеральных арбитражных судов Российской Федерации.

при участии в судебном заседании:

от кредитора ООО "Мир Инструмента" - Черных М.Ю. - представитель, доверенность от 15.12.2021;

от кредитора Сартакова И.Т. - Тарасова К.А. - представитель, доверенность от 18.08.2020;

финансовый управляющий Яковлев А.Е.;

иные лица, участвующие в рассмотрении заявления, - не явились, извещены надлежащим образом,

установил:

общество с ограниченной ответственностью "Мир инструмента", общество с ограниченной ответственностью "Посудахозторг", общество с ограниченной ответственностью "ХозДом-ОПТ" обратились в арбитражный суд Рязанской области с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) Сафонова Сергея Вячеславовича в связи с наличием непогашенной задолженности в общей сумме 2 970 373 руб. 49 коп., установленной решениями Арбитражного суда города Москвы от 19.04.2016 по делу №А40-35161/2016, Арбитражного суда Вологодской области от 26.11.2015 по делу №А13-14480/2015, Арбитражного суда Нижегородской области от 23.11.2015 по делу №А43-23506/2015.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 15.11.2016 объединенное заявление кредиторов оставлено без движения.

17.11.2016 в материалы дела от заявителей поступили дополнительные документы.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 23.11.2016 заявление принято к производству.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 10.03.2017 (Резолютивная часть определения объявлена в судебном заседании 02 марта 2017 года) заявление общества с ограниченной ответственностью "Мир инструмента", общества с ограниченной ответственностью "Посудахозторг", общества с ограниченной ответственностью "ХозДом-ОПТ" о признании несостоятельным (банкротом) Сафонова Сергея Вячеславовича признано обоснованным. В отношении Сафонова Сергея Вячеславовича введена процедура реструктуризации долгов.

Финансовым управляющим Сафонова Сергея Вячеславовича утвержден Андросов Алексей Иванович.

Сообщение о введении процедуры реструктуризации долгов в отношении Сафонова Сергея Вячеславовича опубликовано в газете "Коммерсантъ" от 18.03.2017.

Решением Арбитражного суда Рязанской области от 14.03.2018 (резолютивная часть объявлена в судебном заседании 06.03.2018) Сафонов Сергей Вячеславович признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура банкротства - реализация имущества гражданина, финансовым управляющим должника утвержден Андросов Алексей Иванович.

Сообщение о введении в отношении Сафонова Сергея Вячеславовича процедуры реализации имущества гражданина опубликовано 17.03.2018 в газете "Коммерсантъ" №45.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 18.01.2021 Андросов Алексей Иванович освобожден от исполнения обязанностей финансового управляющего Сафонова Сергея Вячеславовича.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 01.02.2021 (резолютивная часть от 25.01.2021) финансовым управляющим утвержден Яковлев Алексей Евгеньевич.

06.12.2021 от конкурсного кредитора общества с ограниченной ответственностью "Мир инструмента" в материалы дела поступило заявление об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации обеспеченного залогом имущества, включив в него условие об обязательном погашении текущих налоговых обязательств должника, начисление которых связано с продолжением эксплуатации залогового имущества - жилой дом, назначение - жилое, общая площадь 432,6 кв.м, площадь дома 426,2 кв.м, в том числе жилая 107,4 кв.м, с надворными строениями и сооружениями: беседка, заборы, ворота, адрес: Рязанская область, г. Рязань, Светлая ул., д. 16, номер объекта: 62:29:009 00 04:0002:17184, с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания жилого дома, общая площадь

657 кв.м адрес объекта: Рязанская обл., г. Рязань, ул. Светлая, дом 16 (Октябрьский округ), кадастровый номер: 62:29:0090004:2, в период нахождения должника в банкротных процедурах.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 13.12.2021 заявление конкурсного кредитора общества с ограниченной ответственностью "Мир инструмента" принято к производству и назначено к рассмотрению в судебном заседании. К участию в обособленном споре в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Сафонова Ольга Валериевна, АО "БМ-Банк".

07.12.2021 от Сафоновой Ольги Валериевны и Сафонова Сергея Вячеславовича в материалы дела поступило заявление об утверждении начальной продажной стоимости жилого дома, назначение - жилое, общая площадь 432,6 кв.м, площадь дома 426,2 кв.м, в том числе жилая 167,4 кв.м, с надворными строениями и сооружениями: беседка, заборы, ворота, адрес: Рязанская область, г. Рязань, Светлая ул., д. 16, кадастровый номер объекта: 62:29:009 00 04:0002:17184, с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания жилого дома, общая площадь 657 кв.м адрес объекта: Рязанская обл., г. Рязань, ул. Светлая, дом 16 (Октябрьский округ), кадастровый номер: 62:29:0090004:2, исходя из ее действительной рыночной стоимости.

Одновременно, заявители просят назначить судебную экспертизу по установлению рыночной стоимости указанного жилого дома с земельным участком.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 14.12.2021 заявление Сафоновой Ольги Валериевны и Сафонова Сергея Вячеславовича принято к производству и назначено к рассмотрению в судебном заседании, для совместного рассмотрения в одно производство объединены заявление конкурсного кредитора общества с ограниченной ответственностью "Мир инструмента" и заявление Сафоновой Ольги Валериевны и Сафонова Сергея Вячеславовича о разрешении разногласий по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога.

24.02.2022 в материалы дела от Сафоновой О.В. и Сафонова С.В. поступило ходатайство о назначении судебной экспертизы. Просят поручить ее проведение частнопрактикующему оценщику Четвертакову Евгению Михайловичу, стоимость проведения экспертизы 10 000 руб., срок проведения экспертизы 10 рабочих дней. Поставить перед экспертом следующие вопросы:

"1. Определить рыночную стоимость жилого дома, назначение - жилое, общей площадью 432,6 кв. метров, с надворными строениями и сооружениями: беседка, заборы, ворота, расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Светлая, д.16.

2. Определить рыночную стоимость земельного участка площадью 657 кв. метров, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование для обслуживания жилого дома, адрес объекта: г. Рязань, ул. Светлая, д.16."

Одновременно, от Сафоновой Ольги Валериевны и Сафонова Сергея Вячеславовича в материалы дела поступило ходатайство о восстановлении срока на подачу заявления о разрешении разногласий. В обоснование заявленного ходатайства заявители указывают на введение в их заблуждение АО "БМ-Банк", который указывал на отсутствие необходимости реализации спорного имущества в связи с достаточностью конкурсной массы супруга должника на погашение реестровых требований банка, а также, соблюдение должником и членами его семьи требований самоизоляции в соответствии с Указом Президента от 02.04.2020 №239.

12.05.2022 в материалы дела от третьего лица АО "БМ-Банк" поступили письменные пояснения, в которых кредитор возражает по заявленной кандидатуре эксперта, а также, ссылаясь на определение ВС РФ №305-ЭС16-11170 от 05.12.2016, указывает на отсутствие значительной разницы между кадастровой стоимостью предметов залога (12 922 640,94 руб.) и определенной банком начальной продажной стоимостью (18 000 000 руб.).

По ходатайству финансового управляющего в судебном заседании 13.05.2022 к материалам дела приобщена копия изменения к положению от 14.08.2018 г. в редакции от 19.08.2018 г. о порядке, сроках и условиях проведения открытых торгов в форме аукциона по реализации имущества, являющего предметом залога по требованиям конкурсного кредитора АО "БМБАНК".

Финансовый управляющий по заявлениям и по ходатайству о назначении судебной экспертизы не возражал, указал, что 04.04.2022 залоговым кредитором внесены изменения в Положение от 14.08.2018 в части оператора электронной площадки.

19.05.2022 в материалы дела от конкурсного кредитора ООО "Мир Инструмента" поступило ходатайство о назначении судебной экспертизы, кредитор просит поручить проведение экспертизы эксперту ООО "Независимый центр оценки и экспертиз" Семизарову Алексею Евгеньевичу, срок проведения экспертизы 15 рабочих дней, стоимость проведения экспертизы 10 000 руб.

03.06.2022 в материалы дела от АО "БМ-Банк" поступили письменные пояснения и возражения по кандидатуре эксперта Семизарова А.Е., в которых конкурсный кредитор указывает на участие эксперта Семизарова А.Е. в Рязанском региональном отделении международной общественной организации "Ассоциация молодых предпринимателей", председателем регионального отделения которой является Яковлев Павел Алексеевич, по мнению кредиторами, являющийся родственником финансового управляющего Сафонова С.В. Яковлева Алексея Евгеньевича. Кредитор полагает, что такие обстоятельства свидетельствуют о сомнениях в беспристрастности эксперта. Кредитор просит утвердить Положение в редакции, утвержденной залоговым кредитором, в связи с чем не представляет кандидатуру эксперта.

В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание проводилось в отсутствие иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, надлежащим образом извещенных о месте и времени судебного

заседания в порядке, установленном статьями 121-123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

По ходатайству представителя конкурсного кредитора Сартакова И.Т. к материалам дела приобщены пояснения и копии судебных актов.

Представитель конкурсного кредитора Сартакова И.Т. по заявленным разногласиям возражала, просила прекратить производство по заявлениям указывая, что заявителями Сафоновой Ольгой Валериевной и Сафоновым Сергеем Вячеславовичем, ООО "Мир инструмента" пропущен срок обращения с разногласиями, ходатайство о восстановлении пропущенного срока не заявлено. Также указывает, что в рамках настоящего дела эксперту Семизарову А.Е. поручалось проведение оценочных экспертиз, проведение которых продлялось по ходатайству эксперта.

Учитывая необходимость представления дополнительных пояснений, судом по собственной инициативе в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлен перерыв в судебном заседании до 15 час 30 мин. 14.06.2022, после перерыва судебное заседание продолжалось с участием финансового управляющего и представителя кредитора ООО "Мир Инструмента".

По ходатайству финансового управляющего к материалам дела приобщен отзыв на возражения залогового кредитора АО "БМ-Банк" с приложениями.

По ходатайству представителя ООО "Мир Инструмента" к материалам дела приобщены согласие на оплату проведения судебной экспертизы и доказательства внесения денежных средств на депозитный счет арбитражного суда.

Представитель заявителя ООО "Мир Инструмента" поддерживала заявленные разногласия, поддерживала заявление Сафоновых О.В. и С.В., ссылаясь на изменение стоимости недвижимого имущества и указывая, что Сафоновыми заявлено ходатайство о восстановлении срока на предъявление разногласий, поддерживала ходатайство о назначении экспертизы и кандидатуру эксперта Семизарова А.Е., полагает, что возражения по кандидатуре не подтверждены документально. Просит считать оплатой проведения экспертизы, перечисленные на депозитный счет арбитражного суда денежные средства в сумме 10 000 руб.

Финансовый управляющий не возражает по заявленным разногласиям и по ходатайству о назначении судебной экспертизы, указывает, что Яковлев Павел Алексеевич не является родственником.

Представитель кредитора Сартакова И.Т. поддержала заявленные возражения и ходатайство о прекращении производства по обособленному спору.

Учитывая необходимость представления дополнительных пояснений, судом по ходатайству заявителя в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлен перерыв в судебном заседании до 15 час 05 мин. 16.06.2022, после перерыва судебное заседание продолжалось с участием тех же лиц.

Представитель заявителя ООО "Мир Инструмента" поддерживала заявление и ходатайство о назначении судебной экспертизы, кандидатуру эксперта Семизарова А.Е.

Представитель кредитора Сартакова И.Т. заявил возражения против удовлетворения ходатайства Сафоновой О.В. и Сафонова С.В. о восстановлении процессуального срока, полагает необходимым прекратить производство по заявлению в порядке статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Финансовый управляющий не возражает по заявленным разногласиям и по ходатайству о назначении судебной экспертизы, поддерживает кандидатуру эксперта Семизарова А.Е.

В порядке статьи 112 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, лицам, пропустившим установленный федеральным законом процессуальный срок по причинам, признанным судом уважительными, пропущенный срок может быть восстановлен.

Рассмотрев ходатайство Сафоновой Ольги Валериевны и Сафонова Сергея Вячеславовича о восстановлении срока на подачу заявления о разрешении разногласий, заслушав пояснения сторон, принимая во внимание существенную разницу между кадастровой стоимостью (12 922 640, 94 руб.) и начальной продажной ценой (18 000 000 руб.), отсутствие обоснований определения залоговым кредитором начальной продажной стоимости недвижимого имущества, учитывая, что торги по реализации залогового имущества не проводились (в том числе, в связи с необходимостью внесения в Положение о начальной продажной цене, порядке, сроках и условиях продажи имущества, принадлежащего Сафонову С.В., изменений в отношении электронной площадки), суд считает причину пропуска Сафоновой Ольгой Валериевной и Сафоновым Сергеем Вячеславовичем срока, установленного законодательством о банкротстве на обращение в арбитражный суд с заявлением о разрешении разногласий, уважительной и в порядке статьи 112 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации считает возможным его восстановить.

Рассмотрев ходатайство о назначении экспертизы, с учетом представленных в материалы дела документальных доказательств, арбитражный суд находит его подлежащим удовлетворению.

Основания для изменения судом порядка и условий продажи заложенного имущества на торгах, предложенных залоговым кредитором или конкурсным управляющим, имеются, в частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к торгам, а также, если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными.

В соответствии с нормами главы VII Закона о банкротстве основной целью конкурсного производства как ликвидационной процедуры является достижение максимального экономического эффекта при удовлетворении требований кредиторов должника, достигаемого обеспечением баланса между затратами на проведение процедуры конкурсного производства (как финансовыми, так и временными) и

ожидаемыми последствиями в виде размера удовлетворенных требований. При этом следует обеспечить и соблюдение разумного баланса имущественных интересов всех кредиторов.

В силу пункта 4 статьи 138 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) и разъяснений, содержащихся в пункте 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя", право определять порядок и условия продажи заложенного имущества является специальным правом залогодержателей.

В случае разногласий, возникших при определении порядка продажи заложенного имущества, их разрешение возможно путем обращения как залогового кредитора, так и конкурсного управляющего в порядке, установленном пунктом 4 статьи 138 Закона о банкротстве, в арбитражный суд, который вправе исходя из конкретных обстоятельств признать такой порядок реализации предмета залога целесообразным либо нет (позиция изложена в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 22.10.2014 по делу N 306-ЭС14-60).

Собственник имущества, являющегося предметом залога, вправе заявлять возражения по начальной цене продажи заложенного имущества. При наличии разногласий спор разрешает суд.

В данном случае возражения должника по начальной цене продажи заложенного имущества сводятся к тому, что без выяснения рыночной стоимости имущества, заложенного по договору залога, невозможно определить начальную продажную стоимость заложенного имущества.

Указанное свидетельствует о наличии между сторонами спора о рыночной стоимости предмета залога.

В силу статьи 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства дела, которые, согласно закону, должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

Статьей 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле. Вопрос о необходимости проведения экспертизы, согласно статье 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, относится к компетенции суда, разрешающего дело по существу, является правом, которое он может реализовать в случае, если с учетом всех обстоятельств дела придет к выводу о необходимости осуществления такого процессуального действия для правильного разрешения спора.

В силу части 2 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации круг и содержание вопросов, по которым должна быть проведена экспертиза, определяются арбитражным судом с учетом вопросов, представленных лицами, участвующими в деле.

Согласно положениям статьи 64 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключения экспертов относятся к доказательствам, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела.

Специфика заключения эксперта как доказательства по делу состоит в том, что с его помощью устанавливаются факты, требующие специальных знаний в области науки, техники, искусства и других областях, которыми ни суд, ни лица, участвующие в деле, не обладают.

В настоящем деле у сторон имеются явные разногласия о размере стоимости имущества, подлежащего реализации на торгах, интерес заявителей, должника и его супруги, как собственников имущества заключается в реализации имущества по наиболее высокой цене в целях полного удовлетворения требований залогового кредитора.

Определение рыночной стоимости спорного имущества путем проведения экспертизы позволит суду установить обстоятельства, значимые для разрешения данного обособленного спора.

Возражения АО "БМ-Банк" по кандидатуре эксперта Семизарова Алексея Евгеньевича Довод судом не принимаются, поскольку носят предположительный характер.

В соответствии с пунктом 6 Постановления Пленума ВАС РФ от 04.04.2014 № 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе", при применении части 1 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, касающейся назначения экспертизы с согласия лиц, участвующих в деле, судам необходимо иметь в виду следующее.

Если лицом, участвующим в деле, не заявлено ходатайство о назначении экспертизы и судебная экспертиза не может быть назначена по инициативе суда, для назначения экспертизы в рассматриваемом случае суду необходимо получить согласие от лиц, участвующих в деле.

Вместе с тем Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации не требует получения согласия от всех лиц, участвующих в деле, поэтому экспертиза может быть назначена при согласии хотя бы одного лица, участвующего в деле, которое вносит на депозитный счет суда денежные суммы, подлежащие выплате экспертам.

В соответствии с представленными заявителем документами суд считает необходимым поручить проведение экспертизы эксперту ООО "Независимый центр оценки и экспертиз" Семизарову Алексею Евгеньевичу.

Частью 1 статьи 108 Арбитражного процессуального кодекса процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что денежная сумма, подлежащая выплате эксперту, вносится на депозитный счет арбитражного суда лицом, заявившим соответствующее ходатайство в срок, установленный арбитражным судом.

Оплата за экспертизу произведена Черных М.Ю. на депозитный счет суда в сумме 10 000 руб., что подтверждается чеком-ордером Рязанского отделения №8606 филиала №68 Сбербанка России от 18.03.2020.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 109 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации оплата судебной экспертизы эксперту производится по ее окончании путем перечисления денежных средств с депозитного счета Арбитражного суда Рязанской области.

Учитывая необходимость проведения судебной экспертизы, а также предоставления дополнительных документов и пояснений, руководствуясь статьями 158, 184, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Удовлетворить ходатайство Сафоновой Ольги Валериевны и Сафонова Сергея Вячеславовича о восстановлении срока на подачу заявления о разрешении разногласий.

2. Назначить по делу судебную экспертизу, на разрешение эксперта поставить следующий вопросы:

- Определить рыночную стоимость жилого дома, назначение - жилое, общей площадью 432,6 кв. метров, с надворными строениями и сооружениями: беседка, заборы, ворота, расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Светлая, д.16.

- Определить рыночную стоимость земельного участка площадью 657 кв. метров, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование для обслуживания жилого дома, адрес объекта: г. Рязань, ул. Светлая, д.16.

3. Проведение судебной экспертизы поручить эксперту ООО "Независимый центр оценки и экспертиз" Семизарову Алексею Евгеньевичу.

4. Экспертное заключение, счет и реквизиты для перечисления денежных средств с депозитного счета представить в суд в срок 10 августа 2022 года.

5. Сафоновой Ольге Валериевне и Сафонову Сергею Вячеславовичу обеспечить доступ эксперта для проведения осмотра жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: г. Рязань, ул. Светлая, д.16, в срок до 08 августа 2022 года.

6. Предупредить эксперта Семизарова Алексея Евгеньевича об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения.

7. Судебное разбирательство отложить на 29 июля 2022 года на 11 час. 10 мин. в помещении суда по адресу: г. Рязань, ул. Почтовая, д.43/44, зал 6.

Сведения об органе, назначившем судебную экспертизу:

Арбитражный суд Рязанской области

ул. Почтовая, 43/44, г. Рязань, 390000; факс (4912) 275-108, <http://ryazan.arbitr.ru>

Сведения об экспертной организации и эксперте, которым поручено производство судебной экспертизы:

Сведения об экспертной организации и эксперте, которым поручено производство судебной экспертизы, представлены в Таблице 1.

Таблица 1

Сведения об экспертной организации и эксперте

Сведения об экспертной организации, в которой работает эксперт	Общество с ограниченной ответственностью «Независимый центр оценки и экспертиз» ОГРН 1026201077297 от 30.09.2002 г. Место нахождения: 390013, г. Рязань, ул. Вокзальная, д.85
Сведения об эксперте:	
Полное имя	Семизаров Алексей Евгеньевич
Образование	Высшее
Квалификация, документы о профессиональном и специализированном образовании, членство в саморегулируемой организации экспертов, страхование гражданской ответственности эксперта	1. Диплом ВСБ № 0409429 Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Рязанская государственная радиотехническая академия». Квалификация «Экономист-математик», дата выдачи 15.06.2004 г. 2. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983141, выдан НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи 26.05.2006 г. 3. Свидетельство о повышении квалификации, рег.№ ПК-917, выданное Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Тульский государственный университет», по программе «Оценочная деятельность», дата выдачи 09.10.2012г. 4. Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена № 000017- 005 от 06.09.2013 г. 5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №021123-1 от12.11.06.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Общий стаж работы	с 2004 г.
Стаж работы в области оценки	с 2006 г.
Информация о членстве в СРО оценщиков	НП «Деловой Союз Оценщиков» (рег. №0816)
Занимаемая должность	Является членом (№ по реестру 084) НП СРО «Деловой союз судебных экспертов» Директор ООО «Независимый центр оценки и экспертиз»

Вопросы, поставленные перед экспертом:

Вопрос №1:

- Определить рыночную стоимость жилого дома, назначение - жилое, общей площадью 432,6 кв. метров, с надворными строениями и сооружениями: беседка, заборы, ворота, расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Светлая, д.16.
- Определить рыночную стоимость земельного участка площадью 657 кв. метров, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование для обслуживания жилого дома, адрес объекта: г. Рязань, ул. Светлая, д.16.

На экспертизу предоставлены:

Исследуемые документы:

1. Материалы дела №А54-6568/2016.

2. Определение Арбитражного суда Рязанской области по делу №А54-6568/2016 от 16 июня 2022 года на 7-и листах.

Место производства судебной экспертизы:

Экспертиза проводилась по адресу: г. Рязань, ул. Вокзальная, д. 85. Осмотр жилого дома, земельного участка и надворных строений и сооружений, в отношении которых проводится судебная экспертиза, проводился 13 сентября 2022 года.

Перечень использованных материалов:

1. Материалы дела №А54-6568/2016;
2. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. I – IV.
4. Кодекс административного судопроизводства РФ.
5. Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31 мая 2001 года №73-ФЗ.
6. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 - ФЗ от 29 июля 1998 года;
7. Федеральные Стандарты Оценки, утвержденные Министерством экономического развития РФ (Приказы №№297, 298, 299 от 20 мая 2015 г. и № 611 от 25.09.2014г):
ФСО №1 – «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;
ФСО №2 – «Цель оценки и виды стоимости»;
ФСО №7 – «Оценка недвижимости».
8. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р).
9. «Оценка недвижимости». Учебник /под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М. Финансы и статистика, 2009.
10. Эконометрика: учебник / Под ред. И.И. Елисеевой. – М.: Финансы и статистика, 2001. – 344с.
11. Магнус Я.Р., Катышев П.К., Пересецкий А.А. Эконометрика. Начальный курс: Учеб. – 5-е изд., испр.- М.: Дело, 2001 – 400с.
12. Сивец С.А., Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости. Учебно-практическое пособие для оценщиков. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220с.
13. Доугерти К. Введение в эконометрику: Пер. с англ. – М.: ИНФРА-М, 2001. – XIV, 402с. - (Серия «Университетский учебник»).
14. «Справочник оценщика недвижимости». Лейфер Л.А. Нижний Новгород.
15. Сайты, обзоры рынка и прочие документы, упомянутые в тексте (ссылки приведены по тексту заключения).

При производстве экспертизы использовалось следующее оборудование и приборы:

- ноутбук – Lenovo T400;
 - принтер HP LaserJet P1606;
- а также следующее программное обеспечение:*

- MicrosoftOfficeExcel 2010;
- MicrosoftOfficeWord 2010;
- AdobeReader X.

Ограничивающие условия и принятые допущения:

1. Заключение эксперта подготовлено в соответствии со ст. 55 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а также Федеральным законом от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» и не является Отчетом об оценке, выполненным по форме и содержанию в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1-3, 7).
2. Заключение эксперта достоверно лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
3. Эксперт не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в результатах выполненной экспертизы и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Эксперт не несет ответственности за юридическое описание прав истца и ответчика по отношению к объекту экспертизы.
5. Эксперт предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на экспертизу. Эксперт не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. При подготовке Заключения, эксперт базируется исключительно на материалах арбитражного дела № А54-6568/2016, а также доступной на дату подготовки Заключения эксперта публичной информации о сегментах рынка исследуемого имущества.
7. Сведения, полученные экспертом и содержащиеся в настоящем Заключении эксперта, считаются достоверными и основываются на источниках, ссылки на которые указываются экспертом в Заключении.
8. В поставленном судом вопросе площадь жилого дома в размере 432,6 кв.м, указана с учетом лоджий/балконов. Для дальнейших расчетов экспертом была использована площадь по данным выписки из ЕГРН, а также свидетельства о государственной регистрации права собственности, где площадь объекта установлена в размере 426,2 кв.м.

ИССЛЕДОВАНИЕ

Вопрос, поставленный перед экспертом:

- Определить рыночную стоимость жилого дома, назначение - жилое, общей площадью 432,6 кв. метров, с надворными строениями и сооружениями: беседка, заборы, ворота, расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Светлая, д.16.
- Определить рыночную стоимость земельного участка площадью 657 кв. метров, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование для обслуживания жилого дома, адрес объекта: г. Рязань, ул. Светлая, д.16.

Описание Объектов экспертизы

Ниже приведено описание жилого дома, земельного участка, а так же надворных построек и сооружений, на основании данных материалов дела №А54-6568/2016:

- Свидетельства о государственной регистрации права общей долевой собственности 62-МД 184905 от 12.05.2010 г.;
- Свидетельства о государственной регистрации права общей долевой собственности 62 МГ 048728 от 14.05.2003 г.;
- Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ-001/2022-194022679 от 01.11.2022 г.;
- Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ-001/2022-194022770 от 01.11.2022 г.;
- Извлечение из технического паспорта на домовладение от 16.12.2002 г., данных Росреестра и публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru/>), а также данных осмотра исследуемых объектов.

Таблица 2

Описание жилого дома с кад. № 62:29:0090004:405

Наименование	Значение	Источник информации
Назначение Объекта оценки	Жилой дом	Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ-001/2022-194022679 от 01.11.2022 г.
Адрес Объекта оценки	г.Рязань, Светлая ул., д.16	Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ-001/2022-194022679 от 01.11.2022 г.
Кадастровый номер Объекта оценки	62:29:0090004:405	Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ-001/2022-194022679 от 01.11.2022 г.
Имущественные права	Право общей долевой собственности	Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ-001/2022-194022679 от 01.11.2022 г.
Номер и дата государственной регистрации права	№ 62-01/29-367/2003-34 от 14.05.2003 № 62-01/29-367/2003-33 от 14.05.2003	Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ-001/2022-194022679 от 01.11.2022 г.
Собственник	Сафонова Ольга Валериевна – доля в праве ½ Сафонов Сергей Вячеславович – доля в праве ½	Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ-001/2022-194022679 от 01.11.2022 г.
Балансовая стоимость, руб.	Не определена	Собственник объекта оценки - физическое лицо
Общая площадь, кв. м.	426,2	Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ-001/2022-194022679

Наименование	Значение	Источник информации
		от 01.11.2022 г.
Этажность	3, в том числе подземных 1	Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ-001/2022-194022679 от 01.11.2022 г.
Материал стен	Кирпич	Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ-001/2022-194022679 от 01.11.2022 г.
Состояние Объекта оценки	Хорошее	Осмотр исследуемых объектов
Информация о текущем использовании	По прямому назначению (в качестве жилого здания)	Осмотр исследуемых объектов



Здание

Дата обновления информации: 01.12.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	62:29:0090004:405
Дата присвоения кадастрового номера	15.11.2011

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Рязань, Светлая ул., д.16
Площадь, кв.м	426.2
Назначение	Жилой дом
Количество этажей	3
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	2002
Год ввода в эксплуатацию	2003

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	11650275.03
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	01.12.2020

Ранее присвоенные номера

Условный номер	62:29:0090004:0002:17184
Инвентарный номер	17184

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 62-01/29-367/2003-33 от 14.05.2003
	Общая долевая собственность № 62-01/29-367/2003-34 от 14.05.2003
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 62:29:0090004:405-62/001/2017-1 отсутствует
	Ипотека № 62-62-01/038/2014-197 от 27.01.2014
	Ипотека № 62-62-01/394/2014-178 от 13.11.2014
	Ипотека № 62-62-01/394/2014-180 от 12.11.2014
	Ипотека № 62-62-01/038/2014-196 от 27.01.2014
	Запрещение регистрации № 62:29:0090004:405-62/048/2021-6 отсутствует

Запрещение регистрации
№ 62:29:0090004:405-62/048/2021-7
отсутствует

Запрещение регистрации
№ 62:29:0090004:405-62/048/2021-9
отсутствует

№ 62-62-01/038/2014-196

№ 62-62-01/038/2014-197

№ 62-62/001-62/001/093/2015-215/1
отсутствует

№ 62-62/001-62/001/284/2015-164/1
отсутствует

№ 62-62/001-62/001/093/2015-216/1
отсутствует

Запрещение регистрации
№ 62:29:0090004:405-62/048/2022-14
отсутствует

Запрещение регистрации
№ 62:29:0090004:405-62/048/2022-15
отсутствует

Запрещение регистрации
№ 62:29:0090004:405-62/057/2022-16
отсутствует

Сведения Росреестра по объекту с кад. №62:29:0090004:405 (<https://lk.rosreestr.ru/>)

Таблица 3

Описание земельного участка с кад. №62:29:0090004:2

Наименование	Значение	Источник информации
Кадастровый номер	62:29:0090004:2	Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ-001/2022-194022770 от 01.11.2022 г.
Адрес Объекта оценки	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Рязанская, г. Рязань, (Октябрьский округ), ул. Светлая, дом 16	Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ-001/2022-194022770 от 01.11.2022 г.
Площадь участка, кв. м	657	Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ-001/2022-194022770 от 01.11.2022 г.
Имущественные права	Право общей долевой собственности	Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ-001/2022-194022770 от 01.11.2022 г.
Номер и дата государственной регистрации права	№ 62-62-01/182/2010-255 от 12.05.2010 № 62-62-01/182/2010-255 от 12.05.2010	Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ-001/2022-194022770 от 01.11.2022 г.
Собственник	Сафонова Ольга Валериевна – доля в праве ½ Сафонов Сергей Вячеславович – доля в праве ½	Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ-001/2022-194022770 от 01.11.2022 г.
Балансовая стоимость, руб.	Не определена	Собственник объекта оценки - физическое лицо
Категория	Земли населенных пунктов	Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ-001/2022-194022770

Наименование	Значение	Источник информации
		от 01.11.2022 г.
Разрешенное использование	Для обслуживания жилого дома	Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ-001/2022-194022770 от 01.11.2022 г.



Земельный участок

Дата обновления информации: 11.04.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	62:29:0090004:2
Дата присвоения кадастрового номера	29.05.2002
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Рязанская, г. Рязань, (Октябрьский округ), ул. Светлая, дом 16
Площадь, кв.м	657
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для объектов жилой застройки

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1272365.91
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер 62:29:009 00 04:0002

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 62-62-01/182/2010-255 от 12.05.2010
	Общая долевая собственность № 62-62-01/182/2010-255 от 12.05.2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 62-62-01/394/2014-179 от 13.11.2014
	Запрещение регистрации № 62:29:0090004:2-62/001/2017-1 отсутствует
	Ипотека № 62-62-01/038/2014-197 от 27.01.2014
	Ипотека № 62-62-01/038/2014-196 от 27.01.2014
	Ипотека № 62-62-01/394/2014-181 от 12.11.2014
	Запрещение регистрации № 62:29:0090004:2-62/048/2021-6 отсутствует
	Запрещение регистрации № 62:29:0090004:2-62/048/2021-7 отсутствует
	Запрещение регистрации № 62:29:0090004:2-62/048/2021-9 отсутствует
	№ 62-62-01/038/2014-196
	№ 62-62-01/038/2014-197
	№ 62-62/001-62/001/093/2015-216/1 отсутствует
	№ 62-62/001-62/001/093/2015-215/1 отсутствует
	Запрещение регистрации № 62:29:0090004:2-62/048/2022-13 отсутствует
	Запрещение регистрации № 62:29:0090004:2-62/048/2022-14 отсутствует
	Запрещение регистрации № 62:29:0090004:2-62/057/2022-15 отсутствует

Сведения Росреестра по объекту с кад. №62:29:0090004:2 (<https://lk.rosreestr.ru/>)

Таблица 4

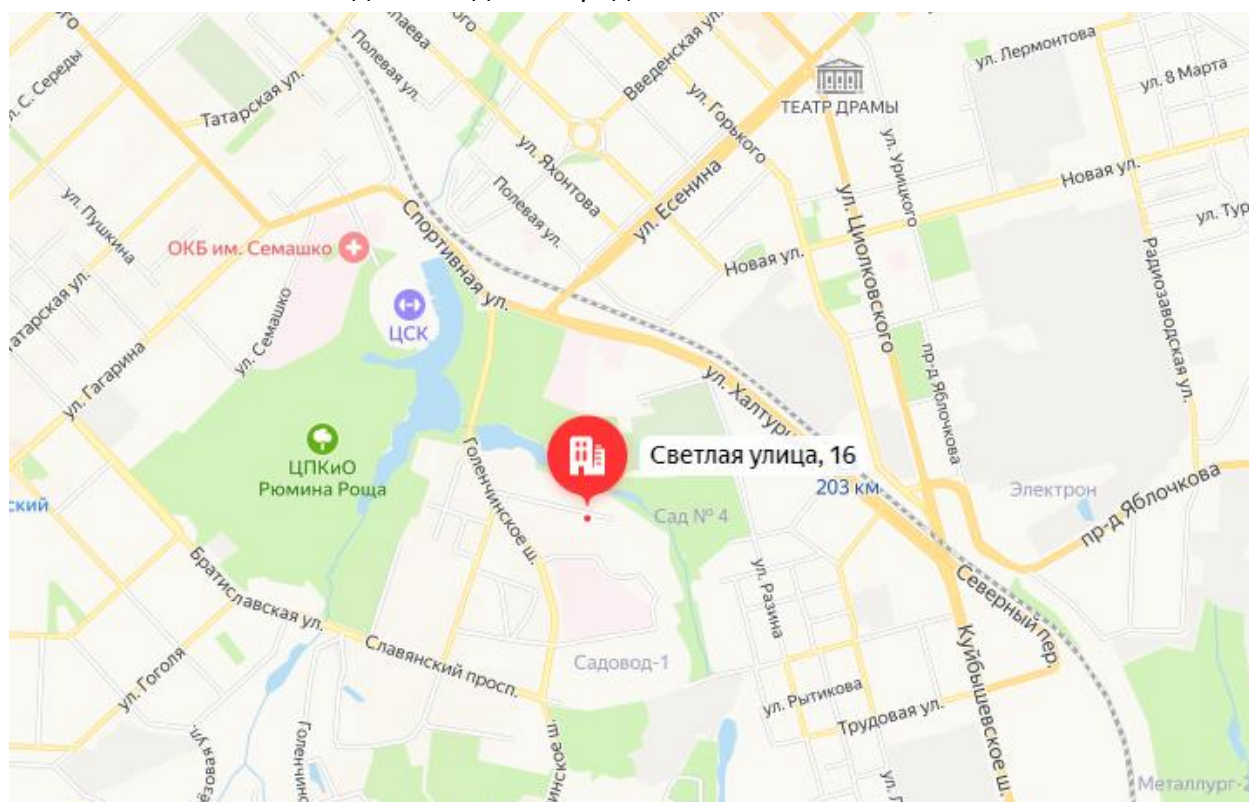
Описание надворных построек и сооружений

Наименование	Значение	Источник информации
Назначение Объекта оценки	Беседка Заборы Ворота	Копия извлечения из технического паспорта на домовладение от 16.12.2002 г.
Адрес Объекта оценки	г.Рязань, Светлая ул., д.16	Копия извлечения из технического паспорта на домовладение от 16.12.2002 г.
Площадь объектов, кв.м	Беседка – 14,3 кв.м Забор – 29,9 кв.м Забор – 156,1 кв.м Ворота – 8,8 кв.м	Копия извлечения из технического паспорта на домовладение от 16.12.2002 г.
Балансовая стоимость, руб.	Не определена	Собственник объекта оценки - физическое лицо
Материал стен	Беседка – Кирпич, столбы тёсовые Забор – Кирпич Забор – Тесовый на кирпичных столбах Ворота – Металлические прутья	Копия извлечения из технического паспорта на домовладение от 16.12.2002 г.

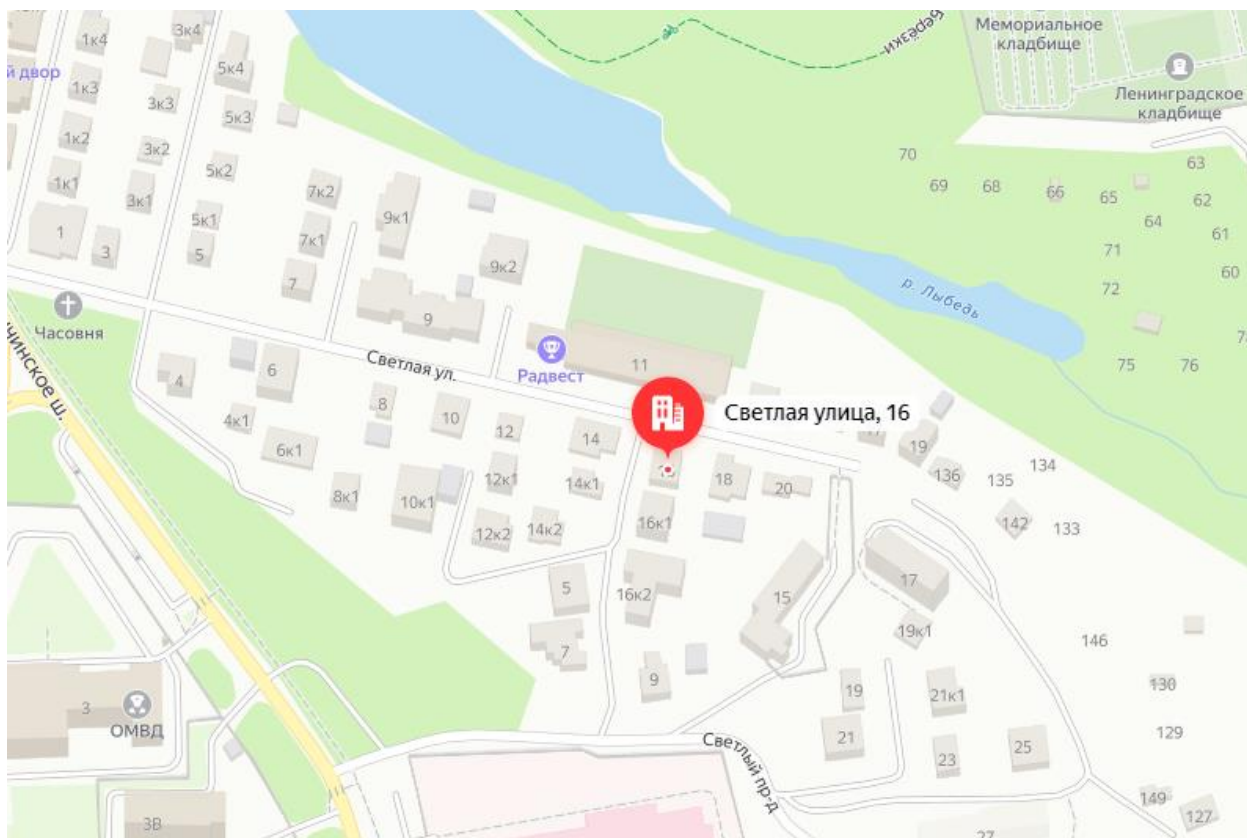
Исследуемые объекты представляют собой домовладение (жилой дом с земельным участком и надворными строениями и сооружениями). Подъездные пути к домовладению имеют асфальтовое покрытие. Ближайшее окружение помещения представлено индивидуальными жилыми домами. В пешей доступности находится крупный водный объект. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в примерно 5-и минутах ходьбы от исследуемых объектов.

Характеристика местоположения

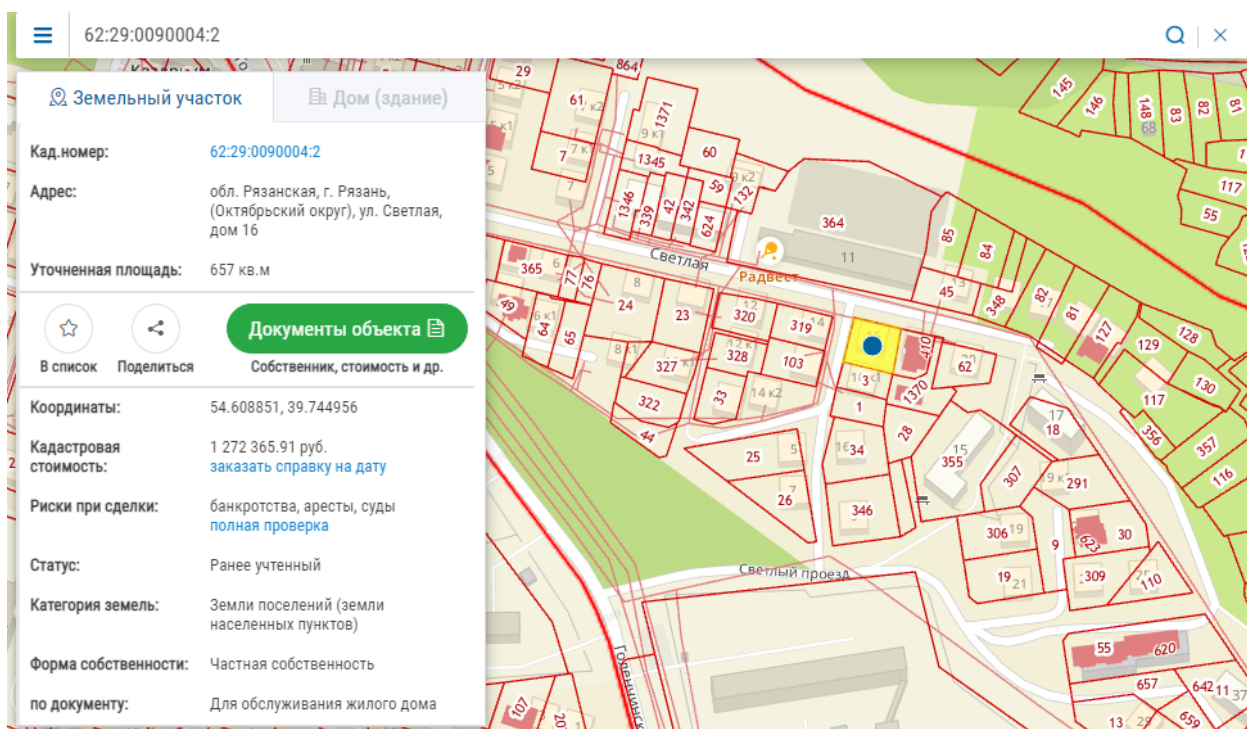
Местоположение домовладения представлено на схемах ниже.



Местоположение домовладения на карте города Рязани (данным интернет портала: <https://maps.yandex.ru/>)



Локальное местоположение домовладения на карте города Рязани (данным интернет портала: <https://maps.yandex.ru/>)



Местоположение домовладения на карте города Рязани (по данным публичной кадастровой карты)

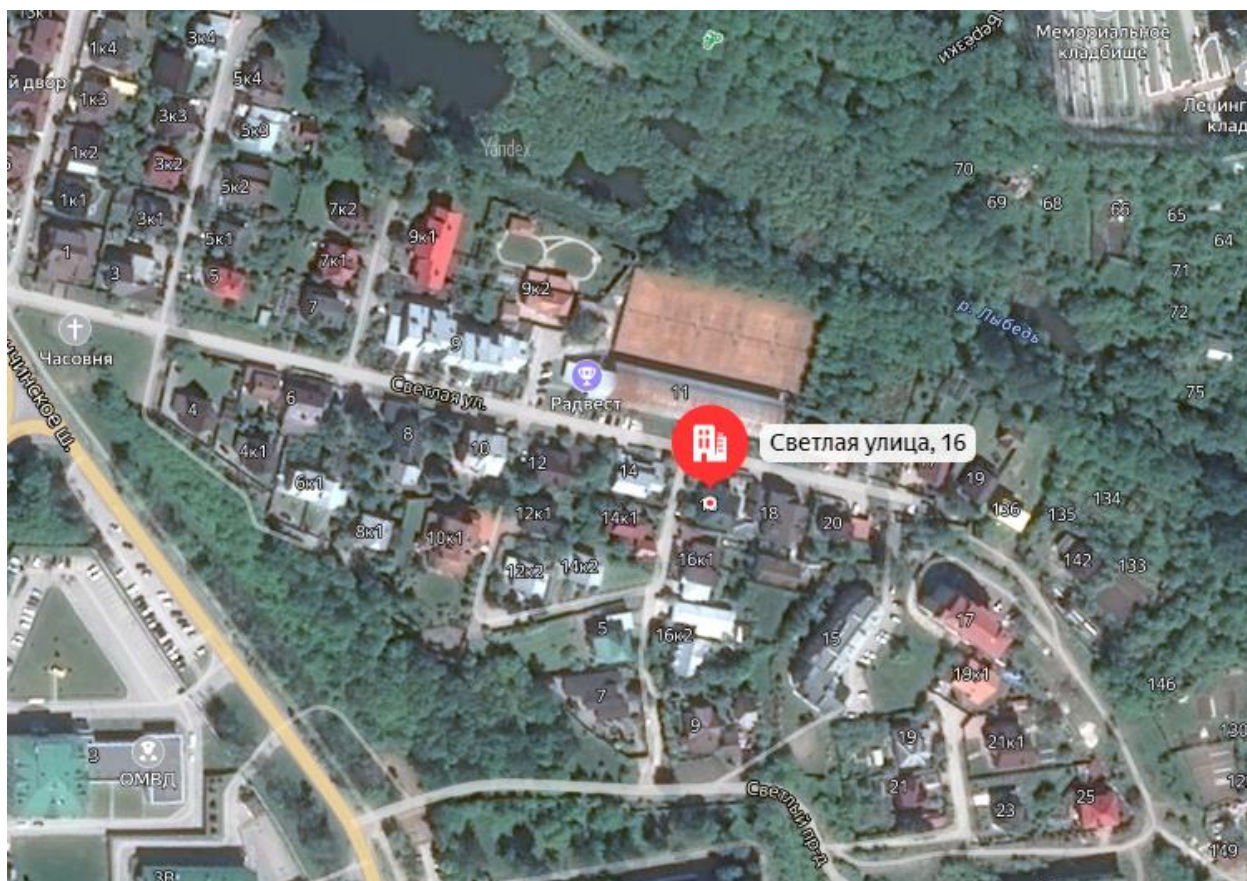
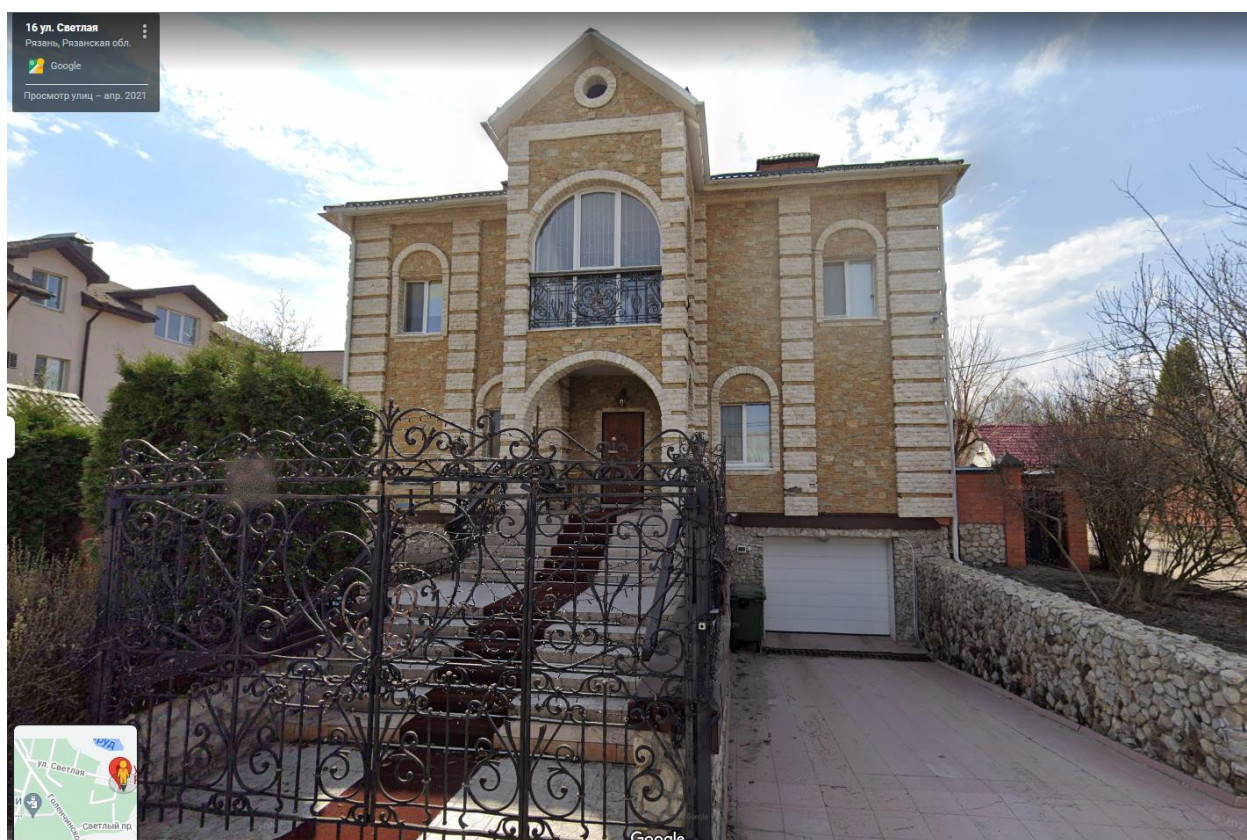
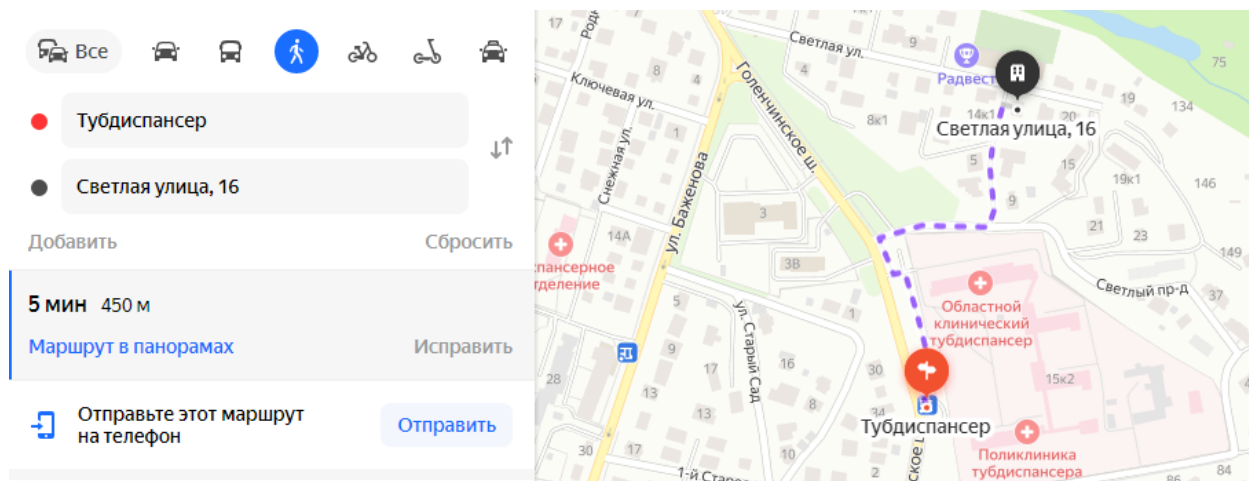


Схема расположения на космическом снимке (данным интернет портала: <https://maps.yandex.ru/>)

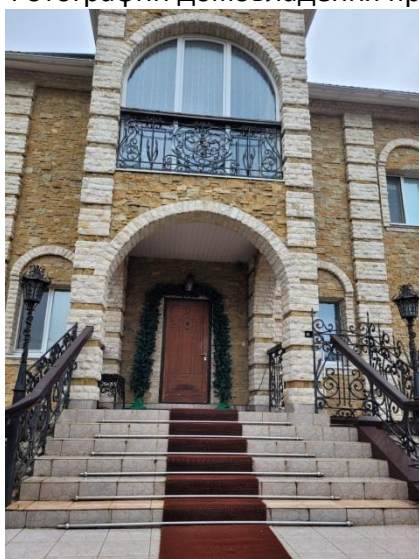


Локальное местоположение домовладения на карте города Рязани (данным интернет портала: <https://www.google.ru/maps>)

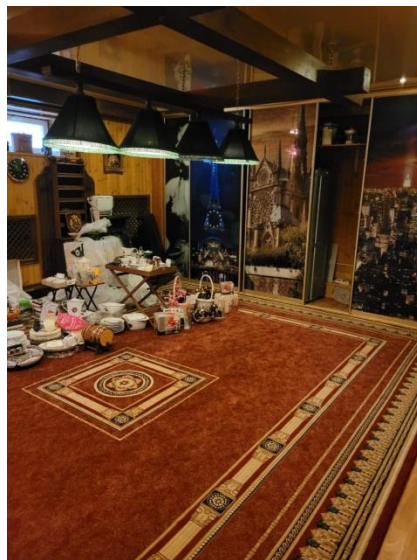


Удаление от остановки общественного транспорта (данным интернет портала:
<https://maps.yandex.ru/>)

Фотографии домовладения приведены ниже.







Имущественные права

В соответствии с имеющимися в распоряжении эксперта материалами дела и данными Росреестра, исследуемые объекты, на дату исследования находятся в общей долевой собственности Сафоновой Ольги Валериевны и Сафопова Сергея Вячеславовича (доля в праве по 1/2).

Определение сегмента рынка, к которому относятся исследуемые объекты

Исследуемые объекты относятся к рынку жилой недвижимости и земельных участков, фактически используются в качестве домовладения, то есть в качестве жилого дома с земельным участком и надворными строениями и сооружениями, следовательно, данные объекты относятся к сегменту рынка жилой недвижимости и земельных участков г.Рязань.

Анализ рынка

В рамках анализа рынка были рассмотрены макроэкономические факторы, влияющие на рынок жилой недвижимости и рынок земельных участков.

Главные макроэкономические факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости в г.Рязань, представлены ниже.

Таблица 5

Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости в Рязани

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости
Разрешения на застройку, объемы строительства	Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости

Таблица 6

Основные социально-экономические показатели развития Рязанской области в феврале 2022 года

Показатели	Январь-август 2022 г.	В % к январю-августу 2021 г.	Август 2022 г.	В % к	
				августу 2021 г.	июлю 2022 г.
Индекс промышленного производства ¹ , %	x	109,9	x	110,7	116,0
Ввод в действие жилых домов (без учета жилых домов на участках для ведения садоводства) за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	568,8	133,8	108,2	176,6	165,8
Оборот розничной торговли, млн. рублей	179 679,2	97,0	23 965,4	95,9	100,3
Индекс потребительских цен, %	x	114,8	x	114,6	99,3
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутренний	x	117,7	x	116,0	99,6

рынок ¹ *, %					
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), человек	x	x	3 704,0	70,1	97,2
1) По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».					

Анализ рынка жилой недвижимости г. Рязани¹

По итогам трех кварталов этого года Рязань вошла в пятерку российских городов с наивысшими темпами роста цен на первичное жилье.

По состоянию на конец сентября средняя цена квадрата на первичном рынке Рязани оценивалась в 96,5 тысяч рублей, а средняя стоимость квартиры — в пять млн 322 тысяч рублей. Таким образом, квартиры в новостройке подорожали за девять месяцев на 31,4%. Быстрее новостройки прибавляли в весе только в Чите, Барнауле и Владикавказе.

Впечатляющий рост цен на жилье начался еще в прошлом году. По данным Центрального агентства недвижимости, с июля 2021 по июль 2022 года стоимость вторичного жилья в Рязани выросла на 30%, до 80 028 рублей за квадратный метр, а новостройки подорожали на 60% — до 91 532 рублей за квадратный метр.

Главных факторов несколько: инфляция, внешнеполитическая ситуация, а также доступная ипотека и рост цен на стройматериалы. В апреле 2022 года количество выданных займов в Рязанской области снизилось в четыре раза по сравнению с мартом, но с мая жители снова пошли в банки. Рынок ипотеки лихорадило, но колебания спроса не заставили застройщиков снизить цены.

Благодаря поддержке банков у девелоперов нет проблем с финансированиемстроек и даже спад продаж сейчас не так опасен, как несколько лет назад. «Судя по нашей практике с помощью ипотеки покупается до 90% квартир в строящихся квартирах», — рассказал генеральный директор группы компаний «ЕДИНСТВО». Немалую часть в этом объеме составляют займы, выданные с минимальным первоначальным взносом и по низкой процентной ставке до 1% годовых.

Такие предложения есть практически у всех крупных девелоперов Рязани. Это скорее маркетинговый ход. По оценке Банка России, к августу средняя ставка по ипотеке упала до 3,7%. Приобретаемая на таких соблазнительных условиях квартира - в общем-то, дорогое удовольствие, ведь все свои риски банки и застройщики включили в конечную стоимость продукта.

Что будет с ценами на жилье до конца года, прогнозировать достаточно сложно. «До конца года не исключено небольшое снижение стоимости из-за сокращения спроса. Цены скорректируются в пределах 3%,— считает директор по маркетингу Центрального агентства недвижимости.— Уменьшение стоимости квадратного метра может пройти

¹ Источник информации: <https://www.rzn.info/articles/skolko-stoyat-ryazanskie-novostrojki-i-pochemu-oni-dorozhayut-59437.html>

за счет разницы между ценой предложения (цена лота на старте продажи) и ценой сделки (фактическая цена, по которой прошла сделка)».

Генеральный директор группы компаний «ЕДИНСТВО» допускает рост в 3-5% на первичное жилье, делая поправку на внешнеполитические факторы, возможный спад интереса к ипотеке на фоне частичной мобилизации и удорожание некоторых групп строительных материалов.

Как считают эксперты в сфере ипотечного кредитования, льготные кредиты с государственной поддержкой по прежнему востребованы, да и предложения ЦБ ограничить выдачу займов по сверхнизким ставкам пока не реализовано. Как показали весна и лето этого года, даже снижение спроса на ипотеку не оказало фатального влияния на рост цен первичного жилья. Явных предпосылок для заметного снижения цен на рязанские новостройки до конца года не видно.

Эксперты сходятся во мнении, что доступность жилья в ближайшие месяцы будет зависеть от того, как участники рынка – банки, застройщики, покупатели адаптируется к сегодняшним экономическим реалиям.

Проведенный анализ рынка домовладений г.Рязани, в частности домовладений в непосредственной близости от исследуемых объектов, развит в достаточной степени. На рынке представлено достаточное количество предложений о продаже аналогичных домовладений. Ниже представлены данные о предложениях по продаже домовладений в г.Рязани актуальные на дату оценки.

Таблица 7

Предложения о продаже домовладений в г.Рязань

№	Адрес	Площадь, м2	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб./кв.м	Источник	Возможность использования в дальнейших расчетах
1	г.Рязань, ул.Снежная	180,0	16 000 000	88 889	https://dom.mirkvartir.ru/280600199/	Принят к расчету
2	г.Рязань, ул. Светлая, д. 18 (62:29:0090004:637)	294,3	18 000 000	61 162	https://dom.mirkvartir.ru/285558928/	Принят к расчету
3	г. Рязань, Ключевая ул., 18 (62:29:0070021:217)	285,8	24 900 000	87 124	https://dom.mirkvartir.ru/254950379/	Принят к расчету
4	г. Рязань, Голенчинское шоссе	272,0	24 400 000	89 706	https://www.avito.ru/ryazan/doma_dachi_kottedzhi/dom_269m_na_uchastke_8sot._2584794270	Принят к расчету
5	обл. Рязанская, г. Рязань, (Октябрьский район), 1-й Старосадский проезд, дом 10	283,0	20 000 000	70 671	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_kottedj_ploschadyu_283_kvm_ploschadyu_7_sotok_ryazanskaya_ryazan_1-y_starosadskiy_pr_10_6879501328/#	Принят к расчету

Анализ рынка земельных участков г. Рязани и Рязанской области

Рязанская область находится в центре Европейской части России (к юго-востоку от Москвы). Площадь Рязанской области – 3960,5 тыс. га, что составляет 0,2 % площади Российской Федерации и 6,1% площади ЦФО. Река Ока делит территорию области на две

части: северную – лесную, и южную, включающую зоны широколиственных лесов и лесостепи.

В область входит 29 муниципальных образований. Административный центр – г. Рязань (расположен в 200 километрах к юго-востоку от Москвы). Область разделена на 25 районов. Рязанская область расположена в понижении между Среднерусской и Приволжской возвышенностями в центральной части Русской равнины. Река Ока делит территорию области на две части: северную – лесную и южную, включающую зоны широколиственных лесов и лесостепи. Северная часть - пониженная (входит в Мещеру), высота 140-100 м над уровнем моря.

Рязанская область граничит с 7 областями: Владимирской, Липецкой, Московской, Нижегородской, Пензенской, Тамбовской, Тульской и республикой Мордовия. Экономика области создавалась в тесной увязке с потребностями столичного региона – основного рынка капитала, товаров, услуг, рабочей силы.



Административно-территориальное деление

Рынок земельных участков в г. Рязани и Рязанской области еще недостаточно хорошо развит, однако по сравнению с рынками земельных участков других регионов он преуспевает в своем развитии. Темпы развития данного рынка снижены в связи с тем, что многие земельные участки находятся в муниципальной собственности, что препятствует операциям с ними на рынке.

В обществе сформировано устойчивое мнение, что земельная реформа в России завершена. Однако нарушение монополии государственной собственности на землю, введение платности ее использования - обязательные, но лишь первые шаги. Реформа

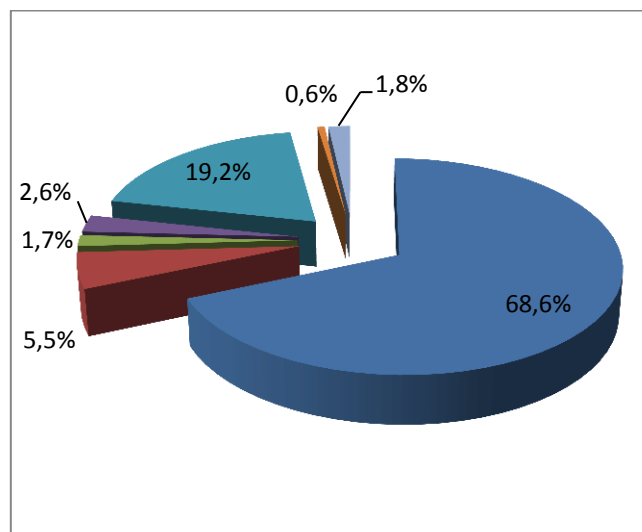
может считаться законченной, когда созданы механизмы, позволяющие ресурсу - земле - с низкими транзакционными издержками перераспределяться между собственниками и пользователями в условиях обеспечения общественного интереса. А здесь сразу возникают вопросы, на которые нужно ответить, прежде чем оценивать полноценность оборота сельскохозяйственных земель. Главный - сформулирован ли общественный интерес в отношении сельскохозяйственных земель? На него можно ответить декларативно, заглядывая в Конституцию Российской Федерации и Земельный Кодекс: земли, в первую очередь, сельскохозяйственные угодья, являются национальным достоянием и подлежат особой охране, цели использования их ограничены, а перевод в другие категории земель - затруднен. В тех местах, где нет спроса на землю ни для ведения сельскохозяйственного производства, ни для иных - она заброшена, не действуют государственные программы поддержки консервации земель. Так что общественный интерес, выражающийся в защите и разумном использовании ценного природного ресурса, того, что дает еду и занятость для сельского населения, не очень проглядывается.

Во-вторых, для оборота земель нужно, как минимум, иметь объект оборота. Это - земельный участок. Как сказано в Земельном Кодексе, границы у него должны быть «определены в соответствии с федеральными законами». Но границы участков сельскохозяйственных земель, которые сформированы до введения в действие современного законодательства, практически, всегда им не соответствуют. Так что объект еще только нужно сформировать. Не будем напоминать, сколько это стоит.

В-третьих, для сделки с участком нужны документы, подтверждающие права собственности на него. Большая часть документов выдана до 1998 года. В 1998 году функции по ведению реестров прав на участки переданы от земельных комитетов учреждениям юстиции. Только передача функций не сопровождалась передачей информации о правах. Собственник может, теоретически, на основании старых документов заключить сделку. Регистрация сделки или переход права на участок к другому лицу потребует регистрации ранее возникшего права, а это - непростого сбора целого комплекта документов, которые сопровождали формирование участка 20 и более лет назад. То есть, для совершения сделки, ранее выданных документов недостаточно.

Распределение земельного фонда области по категориям земель

В земельном фонде области большую часть площади занимают земли сельскохозяйственного назначения - 68,6% или 2 716,9 тыс. га, земли населенных пунктов - 5,5% или 217,8 тыс. га, земли промышленности, транспорта и иного несельскохозяйственного назначения - 1,7% (67,3 тыс. га), земли особо охраняемых территорий - 2,6% или 103 тыс. га, земли лесного фонда - 19,2% (760,4 тыс. га), земли водного фонда - 0,6% (23,8 тыс. га) и земли запаса - 1,8% или 71,3 тыс. га.



**Распределение земельного фонда Рязанской области по категориям земель
Земли сельскохозяйственного назначения**

Сельскохозяйственные земли занимают большую часть Рязанской области - 2 716,9 тыс. га

Современную ситуацию, сложившуюся на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения, отличает ярко выраженный дисбаланс спроса и предложения, который характеризуется, прежде всего, наличием максимально разнообразного количества объектов и отсутствием должного спроса на данный тип участков.

В настоящее время на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения представлены крупномасштабные земельные наделы площадью свыше 1000 Га, а также небольшие земельные участки до 10 Га для организации небольших подсобных хозяйств.

Тем не менее, процент сделок, совершенных на рынке земель сельскохозяйственного назначения, ничтожно мал по сравнению с докризисными показателями, инвесторы пока не спешат вкладывать денежные средства в агропромышленный сектор Рязани.

По площади можно выделить следующие категории земельных участков:

1. До 30 Га;
2. От 30 до 200 Га;
3. От 200 Га до 1000 Га;
4. Свыше 1000 Га;

Цена на объект будет зависеть в первую очередь от следующих критериев:

- Площадь объекта
- Плодородность почвы
- Местоположение
- Обеспеченность инженерными коммуникациями.

Пользуются спросом крупные земельные массивы площадью свыше 200 Га, расположенные в Захаровском, Милославском районах – т.е. тех, районах, где максимально плодородная почва (чернозем).

С точки зрения востребованности наименее перспективными являются небольшие участки площадью до 30 Га. Чаще всего данный тип участков приобретается частными лицами для организации небольших хозяйств для личных нужд – ЛПХ (садоводство, огородничество).

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов используются преимущественно как территориальный базис и предназначены для размещения жилых строений, промышленных и сельскохозяйственных предприятий, объектов социальной и транспортной инфраструктуры, органов государственной власти и местного самоуправления. Часть земель выделяется для организации отдыха граждан на природе и поддержания благоприятного экологического микроклимата.

Общая площадь земель населенных пунктов в Рязанской области составляет 217,8 тыс. га, из которых на 400 га расположились леса.

Рынок земельных участков, предназначенных под жилую застройку, в Рязани сегодня стал многообразнее, чем несколько лет назад. Он содержит как предложения небольших по площади объектов под точечную застройку, так и предложения крупномасштабных земельных участков, предназначенных под комплексную жилую застройку.

На рязанском рынке земельных участков, предназначенных под жилищное строительство, наблюдается диспропорция предложения в зависимости от площади по количеству представленных объектов – наличие достаточного количества крупных и небольших по размерам объектов и явный недостаток объектов из средней категории площадью от 1 до 3 Га.

Следует отметить, что на рынке земли Рязанского региона представлено большое количество земельных участков, предназначенных под комплексное жилищное строительство.

Цена на участки под жилое строительство в достаточной степени дифференцирована и находятся в прямой зависимости от следующих факторов:

- От планируемого к постройке объекта на данном участке
- От района города и местоположения участка
- От площади участка
- От наличия рядом с участком основных коммуникаций

Необходимо учитывать, что цена 1 кв.м. земельного участка напрямую зависит от площади возводимого объекта.

Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения.

Земельные участки промышленности занимают 67,3 тыс. га Рязанской области. Из них лесная растительность занимает 8,6 тыс. га земли данного назначения.

На фоне общего снижения спроса на рынке земли Рязанского региона, сегмент промышленных земель находится в наиболее выгодном положении, в отличие от сегмента земель сельхозназначения и земель, предназначенных под многоэтажное жилое строительство. Спрос формируют как новые инвесторы, так и предприятия, выводимые из Москвы.

То есть в данном сегменте рынка земли Рязанского региона наблюдается своеобразный баланс спроса и предложения.

Земли особо охраняемых территорий и объектов

Земли особо охраняемых территорий – это земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, изъятые постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и гражданского оборота (для них установлен особый правовой режим).

К таким землям относятся земельные участки:

- а) природно-заповедного фонда;
- б) природоохранного назначения;
- в) оздоровительного назначения;
- г) рекреационного назначения;
- д) историко-культурного назначения;
- е) особо ценные.

На этих землях запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов и не предусмотренная ФЗ и законами субъектов РФ. На других землях этого фонда допускается ограниченная хозяйственная и рекреационная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом. Изъятие земель природно-заповедного фонда для нужд, противоречащих их целевому назначению, не допускается.

Общая площадь земель особо охраняемых территорий в Рязанской области составляет 103 тыс. га. Вся территория земель данной категории покрыта лесной растительностью.

На территории Рязанской области располагаются 3 особо охраняемые природные территории федерального значения: Окский государственный природный биосферный заповедник, Национальный парк «Мещерский», государственный природный заказник федерального значения «Рязанский».

Земли лесного фонда

Общая площадь земель лесного фонда Рязанской области составляет 760,4 тыс. га, расчетная лесосека составляет 1356,7 тыс. м³. Площадь земель, покрытых лесной растительностью – 735,4 тыс. га. В области находится уникальный экологически чистый лесной район Мещеры, находящийся на значительном удалении от крупных промышленных центров. Для его охраны созданы Окский биосферный заповедник, имеющий международное значение и национальный парк «Мещерский».

По данным Государственного лесного реестра Рязанской области за период с 2008г. по 2012 г. общая площадь земель лесного фонда не изменилась. Площадь, покрытая лесной растительностью, уменьшилась на 67,1 тыс. га. Уменьшение этого показателя, главным образом, связано с разработкой горельников 2010 года и повлекло за собой также снижение общего запаса древесины в лесах лесного фонда Рязанской области.

Большая часть лесов Рязанской области (78,9%) расположена на землях лесного фонда. На землях особо охраняемых природных территорий расположено 9,3% лесов Рязанской области. На землях обороны и безопасности – 0,8% (8,6 тыс. га). На землях населенных пунктов – 400 га. Остальные леса, согласно государственному лесному реестру, расположены на землях иных категорий.

Земли водного фонда

К землям водного фонда относят земли, занятые водными объектами, а также земли, выделяемые под полосы отвода гидротехнических, водохозяйственных и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов.

Общая площадь земель относящихся к водному фонду Рязанской области составляет 23,8 тыс. га.

Земли запаса

Под землями запаса понимаются все земли, которые в силу каких-либо причин оказались вне сферы пользования и наличия чьих-либо прав на них (права собственности, аренды и т.п.). Так, к землям запаса относятся земельные участки, право собственности, владения и пользования которыми прекращено по основаниям, предусмотренным законом (ст. 96 ЗК). Эти земли принадлежат на праве собственности государству.

Общая площадь земель данной категории в Рязанской области составляет порядка 71,3 тыс. га.

Проведенный Экспертом анализ рынка земельных участков г.Рязани, в частности земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, развит в достаточной степени. На рынке представлено достаточное количество предложений о продаже земельных участков под ИЖС. Ниже представлены данные о предложениях по продаже земельных участков под ИЖС в г.Рязани актуальные на дату оценки.

Таблица 8

Предложения о продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в г.Рязань

№	Адрес	Площадь, м2	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб./кв. м	Назначение	Источник	Возможность использования в дальнейших расчетах
1	обл. Рязанская, г. Рязань, проезд Светлый (Октябрьский округ)	1525,2	4 500 000	2 950	Строительство индивидуального жилого дома и других строений и	https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs	Участок застроен – на участке имеется фундамент

№	Адрес	Площадь, м2	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб./кв. м	Назначение	Источник	Возможность использования в дальнейших расчетах
	(62:29:0090004:658 62:29:0090004:15)				сооружений для его обслуживания в соответствии с согласованным в установленном порядке проектом	_2447085977	
2	Российская Федерация, Рязанская область, г Рязань, ул. 9-й район, участок 19 (62:29:0040004:561)	900	1 999 000	2 221	Для индивидуального жилищного строительства	https://ryazan.domclick.ru/card/sale_lot_1437143430	Принят к расчету
3	Рязанская область, г Рязань, ул. Интернатская, д 31 (Московский район) (62:29:0060016:936)	680	1 400 000	2 059	Для обслуживания индивидуального жилого дома	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ryazan-3250271990	Принят к расчету
4	Рязанская область, г Рязань, 12-й район (Советский округ) (62:29:0040001:106)	600	3 600 000	6 000	Строительство индивидуальных жилых домов	https://ryazan.vsn.ru/sale-land-lot/individual-housing-construction/66423877-6-0-sot-3600000-rub-rayon-borki-12-rayon	Экстремальное значение удельной стоимости 1 кв.м
5	обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Голенинская, дом 52, (Октябрьский округ) (62:29:0090039:13)	2 345,4	16 000 000	6 822	Для обслуживания жилого дома	https://ryazan.vsn.ru/sale-land-lot/individual-housing-construction/66435880-23-0-sot-16000000-rub-ul-golenchinskaya	Экстремальное значение удельной стоимости 1 кв.м, застроен объектами капитального строительства (жилой дом, гараж)
6	Рязанская область, г Рязань, 3-й район (Советский округ)	1 301	3 690 000	2 836	Строительство индивидуальных жилых домов	https://ryazan.domclick.ru/card/sale_lot_258893534	Принят к расчету

Ценообразующие факторы и обоснование их значений, диапазонов значений²

В качестве основных ценообразующих факторов на рынке жилой недвижимости Рязанской области можно выделить:

1. Наличие дополнительных хозяйственных построек
2. Объем передаваемых прав
3. Финансовые условия
4. Условия продажи
5. Снижение цены в процессе торгов
6. Дата предложения
7. Местоположение и окружение
8. Размер объекта
9. Наличие мебели/техники
10. Наличие дополнительных хозяйственных построек

² По материалам: <http://www.issledovanie.ru>

11. Наличие коммуникаций
12. Материал стен
13. Физическое состояние, состояние отделки

Объем передаваемых прав. Разница между исследуемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Финансовые условия. Характер финансовых расчетов указывает на то, что цена сделки в отношении объектов недвижимости зависит от выбранного сторонами способа расчетов. Действующее законодательство предполагает использование различных способов расчетов. Расчеты по сделкам могут быть денежные, ценными бумагами или натуральные (бартер). Оплата при проведении расчетов может предусматриваться единовременно одним платежом или с рассрочкой. Также возможен вариант наличия временного интервала между датой заключения сделки в отношении объектов недвижимости и датой проведения расчетов по заключенной сделке. Последнее часто встречается в случаях использования ипотечных (кредитных) средств для расчетов по сделке. Продавцов жилых домов наиболее привлекает оплата денежными средствами и без предоставления рассрочки.

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отклонения цены предложения от цены сделки.

Условия продажи. Примером фактора условия продажи объектов являются условия, когда 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.

Тип цены (цена сделки или цена предложения). Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» – эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя. Вместе с тем, существует ряд случаев, когда продавец принципиально не идет на уступки. На основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости»³ диапазон значений скидки на торг на активном рынке для коттеджей составляет от 8,3% до 9,8%.

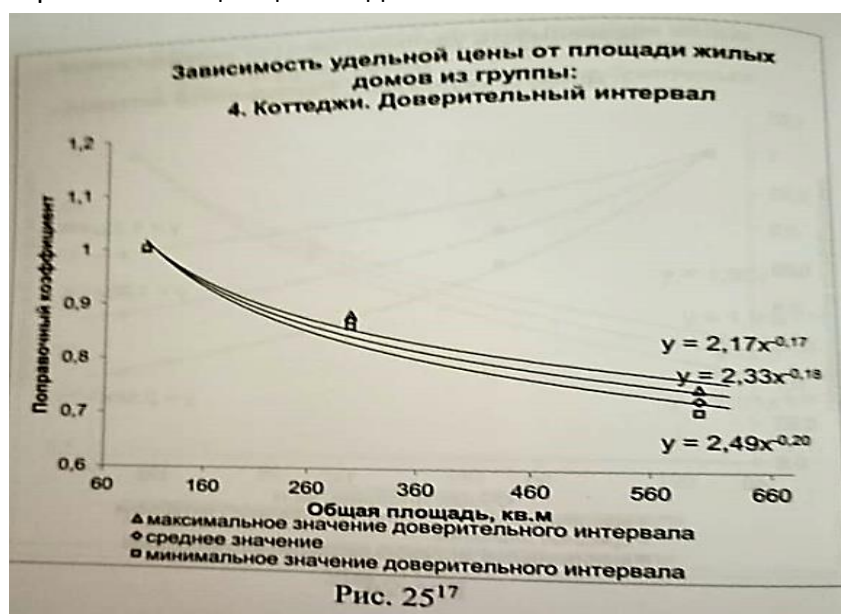
³ «Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома». Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2019 г.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 122			
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,2%	8,3%	10,0%
2. Дома	8,2%	7,5%	8,8%
3. Таунхаусы	8,7%	7,9%	9,5%
4. Коттеджи	9,1%	8,3%	9,8%

Дата предложения. Цены даже на одни и те же жилые дома могут отличаться от года к году. В то же время, если срок экспозиции объектов-аналогов не превышает среднерыночного срока экспозиции для аналогичных объектов, то данный фактор не оказывает влияния на стоимость.

Местоположение и окружение. Как было во все времена, важным моментом при выборе жилого дома является его окружение. Выбирая жилой дом, люди отдают предпочтение живописным местам возле воды или лесопарковой зоны, где возможен полноценный отдых.

Размер объекта. Следующим этапом после определения местоположения объекта встает вопрос о его площади. Чем больше площадь объекта недвижимости, тем ниже удельная стоимость за 1 кв.м. Данная зависимость стоимости от размера объекта приведена в «Справочнике оценщика недвижимости»⁴.



Наличие дополнительных хозяйственных построек. Большое влияние на стоимость оказывает наличие дополнительных хозяйственных построек. Домовладения (жилые дома с земельным участком) с дополнительными хоз.постройками стоят значительно дороже домовладений без таких построек.

Наличие коммуникаций. Большое влияние на стоимость оказывает наличие подведенных коммуникаций, а также их разводка по жилому дому. Диапазон значений

⁴ «Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома». Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2019 г.

корректировок на наличие/отсутствие разводки по жилому дому на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости»⁵ составляет от -18,0% до 22,0%

Матрица коэффициентов Таблица 86

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи

Разводка коммуникаций		аналог		
		Выполнена разводка всех коммуникаций	Выполнена разводка только электричества	Не выполнена разводка всех коммуникаций
объект оценки	Выполнена разводка всех коммуникаций	1,00	1,15	1,22
	Выполнена разводка только электричества	0,87	1,00	1,06
	Не выполнена разводка всех коммуникаций	0,82	0,94	1,00

Материал стен. Жилые дома с деревянными стенами стоят значительно ниже аналогичных капитальных домов. По данным «Справочник оценщика недвижимости»⁶ диапазон значений корректировок на материал стен составляет от -26% до 35%.

Матрица коэффициентов Таблица 62

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи

Материал стен		аналог					
		кирпичные	шлакоблочные	каркасно-деревянные	из клееного бруса	бревенчатые	из пенобетонных блоков
объект оценки	кирпичные	1,00	1,18	1,35	1,22	1,25	1,15
	шлакоблочные	0,85	1,00	1,15	1,04	1,06	0,98
	каркасно-деревянные	0,74	0,87	1,00	0,90	0,93	0,85
	из клееного бруса	0,82	0,96	1,11	1,00	1,03	0,94
	бревенчатые	0,80	0,94	1,08	0,98	1,00	0,92
	из пенобетонных блоков	0,87	1,02	1,18	1,06	1,09	1,00

Инженерно-техническое состояние. Жилые дома без отделки стоят значительно ниже аналогичных домов в хорошем состоянии. На основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости»⁷ значения корректировок на состояние отделки составляет от -23 026 руб./кв.м до 23 026 руб./кв.м.

⁵ «Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома». Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2019 г.

⁶ «Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома». Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2019 г.

⁷ «Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома». Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2019 г.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м
Таблица 83

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-9 862	-13 402	-22 086
Требуется капитальный ремонт	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	-5 074	-8 614	-17 298
Требуется косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 738
Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	0

В качестве основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков Рязанской области можно выделить:

1. Вид права пользования земельным участком:
 - Собственность;
 - Аренда;
 - иные виды прав в соответствии с ЗК РФ.
2. Финансовые условия
3. Условия продажи
4. Дата предложения
5. Снижение цены в процессе торгов
6. Местоположение и окружение:
 - В непосредственной близости от водного объекта;
 - В непосредственной близости лесного массива;
 - В непосредственной близости от промышленного предприятия
 - Другое окружение.
8. Размер земельного участка;
9. Категория земель:
 - Земли населенных пунктов;
 - Земли поселений;
 - Земли промышленности и иного назначения;
 - Земли особо охраняемых территорий;
 - Земли лесного фонда;
 - Земли водного фонда;
 - Земли запаса.
10. Целевое назначение земель:
 - Под индивидуальное жилищное строительство;
 - Под коттеджное строительство;

- Под загородные дома и резиденции;
- Под садово-огородническое хозяйство;
- Под фермерское хозяйство;
- Под административно-производственные цели;
- Прочее.

11. Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

Вид права пользования земельным участком. Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Финансовые условия. Характер финансовых расчетов указывает на то, что цена сделки в отношении земельных участков зависит от выбранного сторонами способа расчетов. Действующее законодательство предполагает использование различных способов расчетов. Расчеты по сделкам с земельными участками могут быть денежные, ценными бумагами или натуральные (бартер). Оплата при проведении расчетов может предусматриваться единовременно одним платежом или с рассрочкой. Также возможен вариант наличия временного интервала между датой заключения сделки в отношении земельных участков и датой проведения расчетов по заключенной сделке. Последнее часто встречается в случаях использования ипотечных (кредитных) средств для расчетов по сделке. Продавцов земельных участков наиболее привлекает оплата денежными средствами и без предоставления рассрочки.

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отклонения цены предложения от цены сделки.

Условия продажи. Примером фактора условия продажи объектов являются условия, когда 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.

Дата предложения. Цены даже на одни и те же земельные участки могут отличаться от года к году. В то же время, если срок экспозиции объектов-аналогов не превышает среднерыночного срока экспозиции для аналогичных объектов, то данный фактор не оказывает влияния на стоимость.

Тип цены (цена сделки или цена предложения). Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» – эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя. Вместе с тем, существует ряд случаев, когда продавец принципиально не идет на уступки.

По данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2», Н.Новгород, 2020 г., выпущенного Приволжским центром методологического и информационного обеспечения оценки, значение скидки на торг для земельных участков находится в диапазоне от 7,2% до 12,2%.

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

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Местоположение и окружение. Как было во все времена, важным моментом при выборе земли является его окружение. Выбирая участок под ИЖС/дачное строительство люди отдают предпочтение живописным местам возле воды или лесопарковой зоны, где возможен полноценный отдых.

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельных участков: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, промышленности (за исключением земель обороны), земли лесного фонда предоставляются в аренду, имеются особенности оборота земель водного фонда. При этом качество земли влияет на ценообразование земельных участков для участков сельхозназначения.

Размер земельного участка. Следующим этапом после определения местоположения земельного участка встает вопрос о его площади. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей

использования земли. Площади более двадцати соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента. Самые большие участки, представленные на рынке, как правило, относятся к землям сельскохозяйственного назначения.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2», Н.Новгород, 2020 г., выпущенного Приволжским центром методологического и информационного обеспечения оценки, значения корректировок на масштаб находятся в диапазоне от -32,0% до 47,0%.

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

Расположение относительно водных объектов и леса. Важным ценообразующим фактором является расположение относительно водных объектов и лесных насаждений. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2», Н.Новгород, 2020 г., выпущенного Приволжским центром методологического и информационного обеспечения оценки, значения корректировок на расположение относительно водных объектов и леса находятся в диапазоне от -23,1% до 30,0%.

Таблица 114			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,22	1,13	1,30

Наличие подведенных коммуникаций. Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Согласно проведенному анализу рынка исследуемых объектов, с учетом их местоположения, стоимость аналогичных земельных участков находится в диапазоне от 2 059 до 6 822 руб./кв.м, в зависимости от основных ценообразующих факторов, без учета скидки на торг, а сопоставимых домовладений – от 61 162 до 89 706 руб./кв.м.

Описание процесса оценки объектов оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Понятие рыночной стоимости

Виды стоимости определены в п. 5-8 Федеральных стандартов оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в

условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

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

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. На основании проведенного анализа Эксперт пришел к выводу, что сроки экспозиции для аналогичных объектов составляет 6-12 месяцев, в ряде случаев объект может выставляться на продажу и более длительный срок.

Инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен).

Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.).

Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения).

Описание и выбор подходов к оценке имущества

Для оценки недвижимости используются три основных (традиционных) подхода в соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки недвижимости путем сопоставления оцениваемого объекта и сопоставимых (т.е. аналогичных по своим свойствам) объектов после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними. Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Согласно ему для сравнения выбираются конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты. При этом, как правило, между оцениваемым и выбранным объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада. Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках

купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

В рамках данной работы для оценки объектов недвижимости возможно применение сравнительного подхода, так как рынок свободных земельных участков и домовладений г.Рязани развит в достаточном объеме. Для хозяйственных построек сравнительный подход не применялся, поскольку отсутствует рынок аналогичной недвижимости, хозяйственные постройки входят в состав домовладений (жилой дом с земельным участком) и не реализуются как самостоятельные объекты.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Как и сравнительный, затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения. Полученная затратным методом оценка более подходит к новым или с небольшим сроком эксплуатации объектам, для которых величина стоимости воспроизводства очень близка к рыночной стоимости. Кроме того, существует ряд ситуаций, в которых применение затратного подхода является наиболее целесообразным и даже единственно возможным.

Согласно п.24 подп.(в) ФСО №7: затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений о продаже аналогичных жилых домов в г.Рязань, эксперт пришел к выводу о приоритете сравнительного подхода.

Таким образом, затратный подход при расчете стоимости жилого дома не применялся.

Для земельных участков методологически затратный подход не применяется. Для расчета стоимости хозяйственных построек в рамках затратного подхода имеется вся необходимая информация, в связи с чем, в рамках данного Заключения затратный подход применяется для расчета дополнительных хозяйственных построек.

Доходный подход – В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у эксперта имелось несколько аргументов. Прежде всего, тот факт, что исследуемые объекты не относятся к доходоприносящей недвижимости.

Во-вторых, несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договоры аренды в значительном количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет эксперту собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую какого-либо подтверждения и обоснования эксперт посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

Отсутствие свободной информации о рынке аренды земельных участков, поскольку в большинстве случаев арендодателем выступает государство, не позволило использовать метод капитализации.

Оценщик принял решение отказаться от использования методов предполагаемого использования и остатка, поскольку исследуемый земельный участок не является доходоприносящей недвижимостью, способной заинтересовать девелоперов, так как имеет минимальную площадь, используется для размещения домовладения (жилого дома с хозяйственными постройками).

Аналогично с дополнительными хозяйственными постройками – данные объекты не являются доходоприносящей недвижимостью, доходный подход для оценки их стоимости не применялся.

Таким образом, эксперт пришел к выводу, что необходимо использовать сравнительный и затратный подход к оценке рыночной стоимости объектов исследования.

Определение рыночной стоимости хозяйственных построек в рамках затратного подхода

Для определения затрат на воспроизводство или замещение объекта недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются

нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади или на 1 м³ объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

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

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

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

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

В рамках настоящего раздела, расчет стоимости замещения с учетом износа объектов недвижимого имущества производился методом удельных затрат на единицу измерения с использованием данных открытых источников, по стоимости строительства аналогичных объектов «под ключ».

Описание исследуемых объектов и выбранных объектов-аналогов приведено в таблице ниже.

Таблица 9

Описание исследуемых объектов и объектов-аналогов

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Наименование объекта-аналога	Ед. изм.	СБАЗ, ед. изм.	Источник*
1	Беседка	14,3	Комбинированная беседка "Медея"	кв.м	35 625	https://newbesedki.ru/kombinirovannye-besedki/203-kombinirovannaya-besedka-medeya
			Комбинированная беседка "Рошаль"		38 333	https://newbesedki.ru/kombinirovannye-besedki/196-kombinirovannaya-besedka-roshal
			Комбинированная беседка "Примавера"		35 625	https://newbesedki.ru/kombinirovannye-besedki/207-kombinirovannaya-besedka-primavera
2	Забор (кирпич + дерево)	156,1	Деревянный забор из штакетника с кирпичными столбами	кв.м	3 361	https://ryazan.all-zabor.ru/kirpichnye_zabory/s-derevom/derevyannyj-zabor-iz-shtaketnika-s-kirpichnymi-stolbami/
			Деревянный забор из штакетника с кирпичными столбами		3 170	https://ryazan.all-zabor.ru/kirpichnye_zabory/s-derevom/kirpichnyj-zabor-so-shtaketnikom-150-metrov/
			Деревянный забор из штакетника с кирпичными столбами		3 361	https://ryazan.all-zabor.ru/kirpichnye_zabory/s-derevom/kirpichnyj-zabor-s-temno-korichnevym-shtaketnikom/
3	Забор (кирпич)	29,9	Забор из кирпича	кв.м	3 225	https://ryazan.all-zabor.ru/kirpichnye_zabory/sploshnoi/zabor-iz-shlakoblochnogo-kirpicha/
			Забор из кирпича		4 639	https://ryazan.all-zabor.ru/kirpichnye_zabory/sploshnoi/kirpichnyj-zabor-so-stolbami/
			Забор из кирпича		4 600	https://ryazan.all-zabor.ru/kirpichnye_zabory/sploshnoi/dvukhtsvetnyj-zabor-iz-dekorativnogo-kirpicha/
4	Ворота	8,8	Кованые ворота	кв.м	11 300	http://domkuznetsov.ru/catalog/vorota/
			Кованые ворота		9 800	http://domkuznetsov.ru/catalog/vorota/
			Кованые ворота		11 600	http://domkuznetsov.ru/catalog/vorota/

*Копии источников информации приведены в приложении к данному Заключению.

Ниже приведен расчет затрат воспроизводства (замещения) объектов оценки без учета износа.

Таблица 10

Средняя стоимость нового строительства беседки «под ключ»

Наименование	Стоимость строительства "под ключ", руб./кв.м		
Беседка	35 625	38 333	35 625
Источник	https://newbesedki.ru/kombinirovannye-besedki/203-kombinirovannaya-besedka-medeya	https://newbesedki.ru/kombinirovannye-besedki/196-kombinirovannaya-besedka-roshal	https://newbesedki.ru/kombinirovannye-besedki/207-kombinirovannaya-besedka-primavera
Средняя стоимость строительства "под ключ", руб./кв.м	36 528		
Средняя стоимость строительства беседки (пл. 14,3 кв.м), руб.	522 347		

Таблица 11

Средняя стоимость нового строительства деревянного забора на кирпичных столбах «под ключ»

Наименование	Стоимость строительства "под ключ", руб./кв.м		
Забор (кирпич+дерево)	3 361	3 170	3 361
Источник	https://ryazan.all-zabor.ru/kipichnye_zabory/s-derevom/derevyannyj-zabor-iz-shtaketnika-s-kipichnymi-stolbami/	https://ryazan.all-zabor.ru/kipichnye_zabory/s-derevom/kipichnyj-zabor-so-shtaketnikom-150-metrov/	https://ryazan.all-zabor.ru/kipichnye_zabory/s-derevom/kipichnyj-zabor-s-temno-korichnevym-shtaketnikom/
Средняя стоимость строительства "под ключ", руб./кв.м	3 297		
Средняя стоимость строительства забора (кирпич+дерево) (пл. 156,1 кв.м), руб.	514 725		

Таблица 12

Средняя стоимость нового строительства кирпичного забора «под ключ»

Наименование	Стоимость строительства "под ключ", руб./кв.м		
Забор (кирпич)	3 225	4 639	4 600
Источник	https://ryazan.all-zabor.ru/kipichnye_zabory/sploshnoi/zabor-iz-shlakoblochnogo-kipicha/	https://ryazan.all-zabor.ru/kipichnye_zabory/sploshnoi/kipichnyj-zabor-so-stolbami/	https://ryazan.all-zabor.ru/kipichnye_zabory/sploshnoi/dvukhtsvetnyj-zabor-iz-dekorativnogo-kipicha/
Средняя стоимость строительства "под ключ", руб./кв.м	4 155		
Средняя стоимость строительства забора (кирпич) (пл. 29,9 кв.м), руб.	124 226		

Таблица 13

Средняя стоимость нового строительства ворот «под ключ»

Наименование	Стоимость строительства "под ключ", руб./кв.м		
Ворота	11 300	9 800	11 600
Источник	http://domkuznetsov.ru/catalog/vorota/		
Средняя стоимость строительства "под ключ", руб./кв.м	10 900		
Средняя стоимость строительства ворот (пл. 8,8 кв.м), руб.	95 920		

Расчет накопленного износа объекта недвижимости

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

Физический износ - это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым. Исправимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) имеет место за счет плохой эксплуатации, а также вследствие ошибок в проекте и отступления от проекта в процессе строительства. Он включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость. В противном случае износ считается неисправимым.

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым. Функциональный износ считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неисправимым.

Внешний износ определяет уменьшение полезности здания в результате действия внешних факторов - изменения рыночных условий, изменения макроэкономической ситуации, финансового и законодательного окружения и т.д.

В общем случае, величина накопленного износа рассчитывается по следующей формуле:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{в}}),$$

где

I_{Σ} – суммарный износ объекта;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ объекта;

$I_{\text{фун}}$ – функциональный износ объекта;

I_9 – экономический (внешний) износ объекта.

Проведенный анализ объектов недвижимости позволил выявить, что они подвержены физическому износу. Признаков функционального и внешнего устаревания объектов не выявлено.

Расчет величины физического износа

Для расчета корректировки на величину физического износа были использованы данные Ассоциации «Статриелт»⁸. Поскольку хозяйственные постройки являются неотъемлемой частью домовладений, для расчета использовались данные по физическому износу жилых домов.

Все объекты находятся в хорошем состоянии, не имеют изменений несущих и ограждающих конструкций, имеют незначительный износ конструктивных элементов, в связи с чем, для расчета использован коэффициент в размере 0,91 (среднее значение).

← → ↺ statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/276-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-07-2022-g/2861-na-iznos-sostoyanie-elementov-fu

Статриелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Износ (состояние элементов, функциональное и моральное соответствие рынку) дома, отделки и инженерных коммуникаций - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 12.07.2022 г.)

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.

Итоги расчета Статриелт на основе рыночных данных за истекший квартал

№	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	0,89	0,93	0,91
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	0,73	0,87	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	0,48	0,72	0,58
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	0,11	0,34	0,21

Таблица 14

Расчет стоимости беседки в рамках затратного подхода

Наименование	Показатель
Средняя стоимость строительства беседки (пл. 14,3 кв.м), руб.	522 347
Корректировка на износ	0,91
Стоимость беседки (пл. 14,3 кв.м) с учетом износа в рамках затратного подхода, руб.	475 336

Таблица 15

Расчет стоимости деревянного забора на кирпичных столбах в рамках затратного подхода

Наименование	Показатель
Средняя стоимость строительства забора (кирпич+дерево) (пл. 156,1	514 725

⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/282-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-14-10-2022-g/2946-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktsionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynku-doma-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

Наименование	Показатель
кв.м), руб.	
Корректировка на износ	0,91
Стоимость забора (кирпич+дерево) (пл. 156,1 кв.м) с учетом износа в рамках затратного подхода, руб.	468 400

Таблица 16

Расчет стоимости забора из кирпича в рамках затратного подхода

Наименование	Показатель
Средняя стоимость строительства забора (кирпич) (пл. 29,9 кв.м), руб.	124 226
Корректировка на износ	0,91
Стоимость забора (кирпич) (пл. 29,9 кв.м) с учетом износа в рамках затратного подхода, руб.	113 046

Таблица 17

Расчет стоимости ворот в рамках затратного подхода

Наименование	Показатель
Средняя стоимость строительства ворот (пл. 8,8 кв.м), руб.	95 920
Корректировка на износ	0,91
Стоимость ворот (пл. 8,8 кв.м) с учетом износа в рамках затратного подхода, руб.	87 287

Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Расчет рыночной стоимости исследуемого земельного участка производился методом сравнения продаж. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных земельных участков, сравнении их с исследуемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и исследуемым участком. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и исследуемый участок.

Сравнительный подход к оценке земельного участка включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельного участка, которые наиболее сопоставимы с исследуемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому сопоставимому аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с исследуемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и исследуемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых земельных участков и определение показателя стоимости исследуемого объекта.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков, расположенных в г.Рязань, из земель населенных пунктов (см. выводы раздела «Анализ наиболее эффективного использования»). Наиболее предпочтительными стали свободные земельные участки с сопоставимым исследуемому объекту назначением.

Эксперт, проанализировав доступные ему данные по потенциальным объектам-аналогам, выбрал, наиболее сопоставимые с исследуемым объектом аналоги, по которым была доступна необходимая для внесения корректировок по основным ценообразующим факторам информация.

Описание сопоставимых объектов-аналогов

Краткая характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в следующей таблице.

Таблица 18
Характеристика объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.	1 999 000	3 690 000	1 400 000
Цена предложения, руб./кв.м	2 221	2 836	2 059
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Дата продажи	Актуально на дату оценки	04.02.2022	Актуально на дату оценки
Уторговывание	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Местоположение	Российская Федерация, Рязанская область, г Рязань, ул 9-й район, участок 19	Рязанская область, г Рязань, 3-й район (Советский округ)	Рязанская область, г Рязань, ул Интернатская, д 31 (Московский район)
Район расположения	Индивидуальные жилые дома	Индивидуальные жилые дома	Индивидуальные жилые дома
Категория/разрешенное использование/назначение	Для индивидуального жилищного строительства	Строительство индивидуальных жилых домов	Для обслуживания индивидуального жилого дома
Общая площадь земельного участка, кв.м..	900,0	1 301,0	680,0
Расположение относительно водных объектов и леса	В пешей доступности от крупного водного объекта	В пешей доступности от крупного водного объекта	В удалении от крупных водных объектов
Наличие ограждения	Огорожен	Не огорожен	Не огорожен
Наличие коммуникаций	Имеется возможность подведения	Имеется возможность подведения	Имеется возможность подведения
Источник*	https://ryazan.domclick.ru/card/sale_lot_1437143430	https://ryazan.domclick.ru/card/sale_lot_258893534	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ryazan-3250271990

* копии используемых объявлений с предложениями о продаже и контактной информацией продавца приведены в Приложении к Заключению

Выбор единицы сравнения

Для сравнения объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода в качестве единицы сравнения выбран 1 кв.м. На момент проведения оценки эксперт выбрал для анализа 3 аналога, сопоставимых по своим характеристикам с исследуемым объектом. Расчет проводился исходя из общей площади объектов-аналогов. Данный выбор обусловлен традиционной зависимостью стоимости объекта недвижимости от его площади. Приобретая Объект недвижимости, покупатель ориентируется, прежде всего,

на размер общей площади. Данная единица сравнения является общей для объекта исследования и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Кроме того, данный выбор обусловлен наличием информации для расчета: как правило, в объявлениях о продаже указывается общая площадь объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади». Иные единицы сравнения в расчетах не использовались по причине их неактуальности.

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Сопоставление стоимости рассматриваемых объектов-аналогов происходит по следующим параметрам:

- на объем передаваемых прав;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на дату предложения;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на местоположение;
- на назначение;
- на площадь;
- на расположение относительно водных объектов и лесных насаждений;
- наличие ограждения;
- на наличие коммуникаций.

Обоснование вводимых корректировок

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между исследуемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на их стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Объект исследования и объекты-аналоги представляют собой земельные участки, находящиеся в собственности, передаваемым правом является право собственности, в связи с чем, корректировки не производились.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

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 дату предложения

Объявления обо всех объектах-аналогах актуальны на дату оценки. Срок экспозиции предложений о продаже объектов-аналогов по состоянию на дату оценки не превышает среднерыночных сроков экспозиции для аналогичного вида имущества. Таким образом, поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Ситуация на рынке продажи земельных участков в г. Рязани такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» – эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

На основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2», Н.Новгород, 2020 г., выпущенный Приволжским центром методологического и информационного обеспечения оценки, среднее значение скидки на торг для земельных участков составляет 9,7%.

Таким образом, скидка на торг составила 9,7%.

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

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Корректировка на местоположение

На основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2», Н.Новгород, 2020 г., выпущенный Приволжским центром методологического и информационного обеспечения оценки все объекты относятся к территориальной зоне «индивидуальные жилые дома», также объекты имеют

сопоставимую транспортную доступность, окружение, в связи с чем, внесение корректировки на местоположение не требуется.

Таблица 62

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70	0,74
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,73	0,78
Многоквартирная жилая застройка	0,79	0,77	0,81
Окраины города, промзоны	0,66	0,64	0,68

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV

Корректировка на назначение

Исследуемый объект и участки-аналоги предназначены для индивидуального жилищного строительства. Таким образом, корректировка по данному фактору не вводилась.

Корректировка на общую площадь земельного участка

Все объекты имеют площадь до 1 500 кв.м, что согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2», Н.Новгород, 2020 г., выпущенного Приволжским центром методологического и информационного обеспечения оценки, не требует внесения корректировок.

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

Корректировка на расположение относительно водных объектов и лесных насаждений

Исследуемый объект, как и объекты-аналоги №1 и 2, расположены в пешей доступности от крупного водного объекта, в окружении лесных насаждений, в отличие от объекта-аналога №3 расположенного в удалении от крупных водных объектов (в пешей доступности отсутствуют крупные водные объекты), в окружении лесных насаждений, в

связи с чем, требуется введение корректировки. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2», Н.Новгород, 2020 г., выпущенного Приволжским центром методологического и информационного обеспечения оценки, учитывая удаленность от крупного водного объекта (пешая доступность), для исследуемого объекта и объектов-аналогов №1 и 2 присвоен коэффициент в размере 1,13 (соответствует нижней границе диапазона), для аналога №3 присвоен коэффициент в размере 1,00, поскольку данный объект не имеет в пешей доступности крупных водных объектов. Таким образом, размер корректировки для объекта-аналога №3 составил: $(1,13/1,00-1)*100=13,0\%$.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,22	1,13	1,30

Корректировка на наличие ограждения

Исследуемый объект (оценивается как условно свободный), как и объекты-аналоги №2 и 3, не имеют ограждения, внесение корректировки не требуется. Аналог №1 огорожен забором из сетчатых материалов, в связи с чем, требуется введение корректировки. Корректировка вносится на основании данных Ассоциации «Статриелт»⁹, учитывая материал исполнения ограждения, размер корректировки принят на минимальном уровне (что соответствует нижней границе диапазона) и составил для аналога №1: $(1/1,04-1)*100=3,8\%$.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,19	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,00	1,17	1,08
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью: - для участков производственного и складского назначения	1,06	1,26	1,15
6	Огражденные по периметру насаженным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,07	1,27	1,16
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,04	1,09	1,06
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2893-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Корректировка на наличие коммуникаций

Все объекты расположены в черте населенного пункта, имеют сопоставимую инфраструктуру и возможность подведения всех необходимых коммуникаций, в связи с чем, внесение корректировки по данному фактору не требуется.

Согласование результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Коэффициент вариации случайных величин – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс, и определяется по формуле.

$$V = (s / x_{cp}) \times 100\%$$

где,

s – стандартное отклонение,

x_{cp} – математическое ожидание.

Поскольку полученные значения коэффициента вариации (12%) меньше допустимого значения (33%), то с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности, а потому средневзвешенное значение по выборке может использоваться для расчета стоимости.

Веса аналогов

Для каждого аналога определялась количество внесенных ненулевых корректировок (сумма аналога). Далее суммировалось общее количество корректировок по всем аналогам (общая сумма). Далее для каждого аналога определялось частное от деления общего количества к количеству внесенных ненулевых корректировок аналога, т.е. общее количество / количество аналога, что дает частное 1. Полученные значения снова складывались, что дает сумму 2 и вес определялся как отношение частное 1 к сумме 2.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам предложений сопоставимых объектов-аналогов (единицы сравнения), в итоге получаем скорректированные единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех описанных выше корректировок.

Расчет рыночной стоимости исследуемого объекта приведен в таблице ниже.

Таблица 19

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.		1 999 000	3 690 000	1 400 000
Цена предложения, руб./кв.м		2 221	2 836	2 059

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 221	2 836	2 059
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 221	2 836	2 059
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 221	2 836	2 059
Дата продажи	13.09.2022	Актуально на дату оценки	04.02.2022	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 221	2 836	2 059
Уторгование	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-9,7%	-9,7%	-9,7%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 006	2 561	1 859
Местоположение	г. Рязань, ул. Светлая, д.16	Российская Федерация, Рязанская область, г Рязань, ул 9-й район, участок 19	Рязанская область, г Рязань, 3-й район (Советский округ)	Рязанская область, г Рязань, ул Интернатская, д 31 (Московский район)
Район расположения	Индивидуальные жилые дома	Индивидуальные жилые дома	Индивидуальные жилые дома	Индивидуальные жилые дома
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 006	2 561	1 859
Категория/разрешенное использование	Для обслуживания жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	Строительство индивидуальных жилых домов	Для обслуживания индивидуального жилого дома
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 006	2 561	1 859
Общая площадь земельного участка, кв.м..	657	900,0	1 301,0	680,0
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 006	2 561	1 859
Расположение относительно водных объектов и леса	В пешей доступности от крупного водного объекта	В пешей доступности от крупного водного объекта	В пешей доступности от крупного водного объекта	В удалении от крупных водных объектов
Корректировка, %		0%	0%	13,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 006	2 561	2 101
Наличие ограждения	Не огорожен	Огорожен	Не огорожен	Не огорожен
Корректировка, %		-3,8%	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 929	2 561	2 101
Наличие коммуникаций	Имеется возможность подведения	Имеется возможность подведения	Имеется возможность подведения	Имеется возможность подведения
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 929	2 561	2 101
Весовые коэффициенты		0,250	0,500	0,250
Рыночная стоимость, руб./кв.м	2 288			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	1 503 158			

Определение рыночной стоимости жилого дома в рамках сравнительного подхода

При применении сравнительного подхода стоимость объекта исследования определяется сравнением с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Такой подход 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 предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В результате исследования рынка недвижимости г. Рязани, экспертом были учтены следующие данные по домовладениям (жилые дома с земельными участками и дополнительными хозяйственными постройками), информация о которых представлена в таблице. Наиболее предпочтительными при выборе аналогов стали предложения по продаже объектов расположенных в небольшом удалении от исследуемого объекта.

Таблица 20
Объекты-аналоги для жилого дома

Элемент сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения, руб.	16 000 000	18 000 000	24 900 000	24 400 000	20 000 000
Цена предложения, руб./кв.м	88 889	61 162	87 124	89 706	70 671
Наличие хоз.построек	Имеются	Отсутствуют	Имеются	Имеются	Имеются
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата выставления на торги	15.03.2022	22.05.2022	07.06.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	г.Рязань, ул.Снежная	г Рязань, ул. Светлая, д. 18 (кад. № 62:29:0090004:63 7)	г. Рязань, Ключевая ул., 18 (кад. № 62:29:0070021:21 7)	г. Рязань, Голенчинское шоссе	обл. Рязанская, г. Рязань, (Октябрьский район), 1-й Старосадский проезд, дом 10
Район расположения	Индивидуальные жилые дома	Индивидуальные жилые дома	Индивидуальные жилые дома	Индивидуальные жилые дома	Индивидуальные жилые дома
Общая площадь, м ²	180,0	294,3	285,8	272,0	283,0
Площадь ЗУ, кв.м	500	648 (кад. № 62:29:0090004:13 70)	613,4 (кад. № 62:29:0070021:36)	800	557,7 (кад. № 62:29:0090042:81)
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Материал стен	Кирпич	Крупноблочные	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Техническое состояние	Комфортный	Без отделки	Комфортный	Комфортный	Без отделки
Источник*	https://dom.mirkvartir.ru/280600199/	https://dom.mirkvartir.ru/285558928/	https://dom.mirkvartir.ru/254950379/	https://www.avito.ru/ryazan/doma_dachi_kottedzhi/dom_269m_na_uchastke_8sot_25847	https://ryazan.mosreg.ru/objects/prodaetsya_kottedj_ploschadyu_283_kv_m_ploschadyu_7_

Элемент сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
				94270	sotok_ryazanskaya _ryazan_1- y_starosadskiy_pr _10_6879501328/ #

* Копии страниц выбранных объявлений представлено в приложении настоящего Заключения.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и исследуемого объекта в цены аналогов могут вводиться корректировки по основным ценообразующим факторам.

Корректировка на стоимость земельного участка

В настоящем Отчете, стоимость права собственности на земельные участки объектов-аналогов определялась на основе стоимости права собственности на исследуемый земельный участок площадью до 1 500 кв.м., определенной выше.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка в цены аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как площадь, местоположение, наличие коммуникаций у земельного участка и прочие.

Площади земельных участков у объектов-аналогов являются сопоставимыми, в связи с чем, введение корректировки не требуется.

Все объекты расположены в пешей доступности от крупного водного объекта, в окружении лесных насаждений, введение корректировки не требуется.

Расчет рыночной стоимости права собственности на земельные участки объектов-аналогов, с учетом примененных корректировок, представлен в таблице ниже.

Таблица 21

Расчет стоимости земельных участков объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения, руб.	16 000 000	18 000 000	24 900 000	24 400 000	20 000 000
Адрес	г.Рязань, ул.Снежная	г.Рязань, ул. Светлая, д. 18	г. Рязань, Ключевая ул., 18	г. Рязань, Голенчинское шоссе	обл. Рязанская, г. Рязань, (Октябрьский район), 1-й Старосадский проезд, дом 10
Площадь жилого дома, кв.м	180	294,3	285,8	272	283
Площадь земельного участка, кв.м	500	648	613,4	800	557,7
Корректировка на площадь ЗУ, %	0	0	0	0	0
Стоимость земельного участка, руб./кв.м	2 288	2 288	2 288	2 288	2 288
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв.м	2 288	2 288	2 288	2 288	2 288
Стоимость земельного	1 143 956	1 482 567	1 403 405	1 830 329	1 275 968

Элемент сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
участка, руб.					
Стоимость жилого дома без учета ЗУ, руб.	14 856 044	16 517 433	23 496 595	22 569 671	18 724 032
Стоимость жилого дома без учета ЗУ, руб./кв.м	82 534	56 124	82 213	82 977	66 163

Корректировка на наличие хозяйственных построек

Исследуемый объект, как и объекты-аналоги №1, 3-5, выбранные для сравнения, имеют хозяйственные постройки, следовательно, введение корректировок не требуется. Аналог №2 продается без типовых хозяйственных построек, в связи с чем, по данному фактору требуется введение корректировки. В качестве размера корректировки использована общая стоимость хозяйственных построек, рассчитанная выше. Таким образом, размер корректировки для объекта-аналога №2 составляет 1 144 069 рублей (475 336 + 468 400 + 113 046 + 87 287).

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между исследуемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на их стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как в объем передаваемых прав на объекты-аналоги и исследуемый объект входит право собственности.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

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 условия рынка

Ситуация на рынке продажи домовладений в г.Рязань такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» – эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

На основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости»¹⁰ среднее значение скидки на торг на активном рынке для коттеджей составляет 9,1%.

Таким образом, скидка на торг составила 9,1%.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 122			
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,2%	8,3%	10,0%
2. Дома	8,2%	7,5%	8,8%
3. Таунхаусы	8,7%	7,9%	9,5%
4. Коттеджи	9,1%	8,3%	9,8%

Корректировка на дату предложения

Объявления обо всех объектах-аналогах актуальны на дату оценки. Срок экспозиции предложений о продаже объектов-аналогов по состоянию на дату оценки не превышает среднерыночных сроков экспозиции для аналогичного вида имущества. Таким образом, поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение

Исследуемый объект и все объекты-аналоги расположены в небольшом удалении друг от друга, имеют сопоставимую транспортную доступность, окружение и инфраструктуру, вследствие чего введение корректировки не требуется.

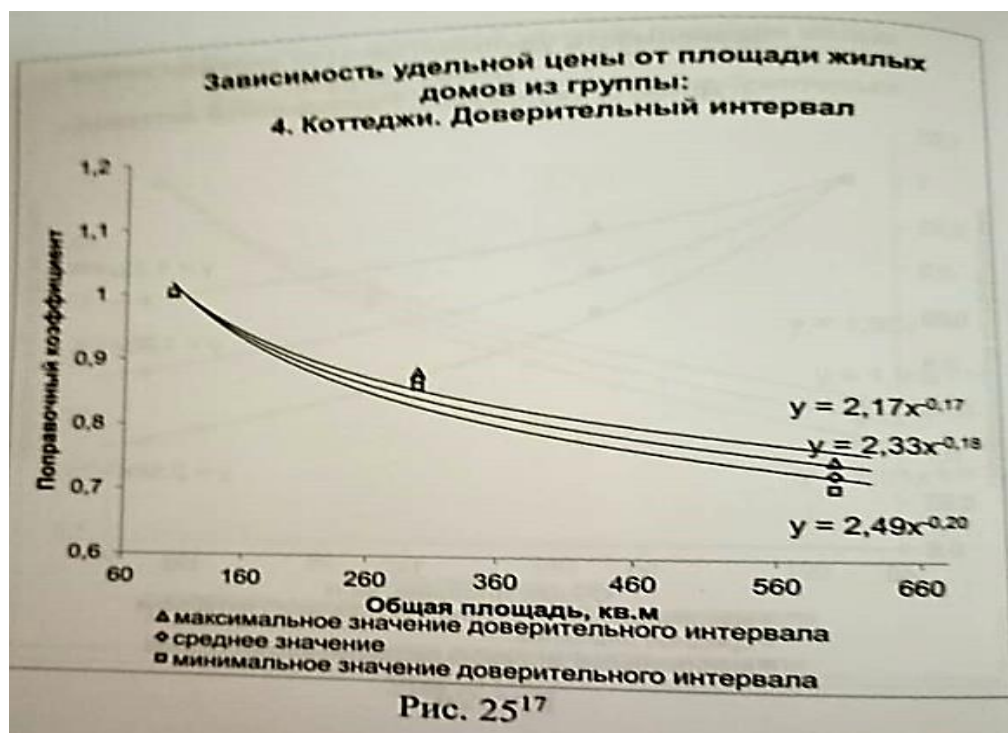
Корректировка на размер объекта

Площади аналогов не вполне сопоставимы с площадью исследуемого объекта, поэтому оценщик применил корректировку на масштаб.

Размер корректировки был рассчитан на основе исследования зависимости цены на коттедж от размера¹¹.

¹⁰ «Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома». Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2019 г.

¹¹ «Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома». Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2019 г.



Экспертом была использована формула зависимости коэффициента поправки на площадь от площади объекта, которая приведена ниже:

$$K_s = 2,33 * S^{-0,18}, \text{ где}$$

K_s – коэффициент поправки на площадь, %;

S – площадь объекта, кв.м.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_n = (C_{00}/C_{0A} - 1) * 100\%, \text{ где:}$$

K_n – размер корректировки на общую площадь объекта;

C_{00} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости оцениваемого объекта на размер его площади для объекта исследования, руб.;

C_{0A} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта-аналога на размер его площади для объекта-аналога, руб.

Расчет корректировки на площадь представлен в таблице ниже.

Таблица 22

Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Объекты сравнения				
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь помещений, м2	426,2	180,0	294,3	285,8	272,0	283,0
Расчётное значение	0,783	0,915	0,837	0,842	0,849	0,843
Корректировка на общую площадь помещений, %	-	-14,4	-6,4	-6,9	-7,8	-7,1

Корректировка на наличие коммуникаций

Все объекты сопоставимы по данному параметру (имеют все необходимые коммуникации), внесение корректировки не требуется.

Корректировка на материал стен

Объект исследования построен из кирпича, как и объекты-аналоги №1, 3-5, в то время как объект-аналог №2 имеет иной материал стен. Таким образом, требуется введение корректировки.

На основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости»¹² размер корректировки для аналога №2 составляет: $(1,15-1)*100=15,0\%$.

Матрица коэффициентов

Таблица 62

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи

Материал стен		аналог					
		кирпичные	шлакоблочные	каркасно-деревянные	из клееного бруса	бревенчатые	из пенобетонных блоков
объект оценки	кирпичные	1,00	1,18	1,35	1,22	1,25	1,15
	шлакоблочные	0,85	1,00	1,15	1,04	1,06	0,98
	каркасно-деревянные	0,74	0,87	1,00	0,90	0,93	0,85
	из клееного бруса	0,82	0,96	1,11	1,00	1,03	0,94
	бревенчатые	0,80	0,94	1,08	0,98	1,00	0,92
	из пенобетонных блоков	0,87	1,02	1,18	1,06	1,09	1,00

Корректировка на инженерно-техническое состояние

Исследуемый объект, как и объекты-аналоги № 1, 3 и 4 находятся в хорошем состоянии (комфортный ремонт), в отличие от объектов-аналогов №2 и 5, находящихся в состоянии «без отделки». Размер корректировки на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости»¹³ для объектов-аналогов №2 и 5 составляет 13 402 руб./кв.м.

¹² «Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома». Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2019 г.

¹³ «Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома». Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2019 г.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 83

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-9 862	-13 402	-22 086
Требуется капитальный ремонт	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	-5 074	-8 614	-17 298
Требуется косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 738
Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	0

По прочим основным факторам различие между сравниваемыми объектами несущественно, корректировка не требуется.

Согласование результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Коэффициент вариации случайных величин – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс, и определяется по формуле.

$$v = (s / x_{cp}) \times 100\%$$

где,

s – стандартное отклонение,

x_{cp} – математическое ожидание.

Поскольку полученные значения коэффициента вариации (4%) меньше допустимого значения (33%), то с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности, а потому средневзвешенное значение по выборке может использоваться для расчета стоимости.

Веса аналогов

Для каждого аналога определялась количество внесенных ненулевых корректировок (сумма аналога). Далее суммировалось общее количество корректировок по всем аналогам (общая сумма). Далее для каждого аналога определялось частное от деления общего количества к количеству внесенных ненулевых корректировок аналога, т.е. общее количество / количество аналога, что дает частное 1. Полученные значения снова складывались, что дает сумму 2 и вес определялся как отношение частное 1 к сумме 2.

Расчет рыночной стоимости жилого помещения методом сравнения продаж приведен в следующей таблице.

Таблица 23

Расчет рыночной стоимости жилого дома

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения, руб.	-	16 000 000	18 000 000	24 900 000	24 400 000	20 000 000
Цена предложения без учета ЗУ, руб.	-	14 856 044	16 517 433	23 496 595	22 569 671	18 724 032
Наличие хоз.построек	Имеются	Имеются	Отсутствуют	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка, руб.		0	1 144 069	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		14 856 044	17 661 502	23 496 595	22 569 671	18 724 032
Цена предложения без учета ЗУ с учетом хоз.построек, руб./кв.м		82 534	60 012	82 213	82 977	66 163
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	82 534	60 012	82 213	82 977	66 163
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	82 534	60 012	82 213	82 977	66 163
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	82 534	60 012	82 213	82 977	66 163
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-9,1	-9,1	-9,1	-9,1	-9,1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	75 023	54 551	74 732	75 426	60 142
Дата выставления на торги	13.09.2022	15.03.2022	22.05.2022	07.06.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	75 023	54 551	74 732	75 426	60 142
Местоположение	г. Рязань, ул. Светлая, д.16	г.Рязань, ул.Снежная	г Рязань, ул. Светлая, д. 18	г. Рязань, Ключевая ул., 18	г. Рязань, Голенчинское шоссе	обл. Рязанская, г. Рязань, (Октябрьский район), 1-й Старосадский проезд, дом 10
Район расположения	Индивидуальные жилые дома	Индивидуальные жилые дома	Индивидуальные жилые дома	Индивидуальные жилые дома	Индивидуальные жилые дома	Индивидуальные жилые дома
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		75 023	54 551	74 732	75 426	60 142
Общая площадь, м ²	426,2	180,0	294,3	285,8	272,0	283,0
Корректировка, %		-14,4	-6,4	-6,9	-7,8	-7,1
Скорректированная цена, руб./кв.м.		64 241	51 033	69 545	69 568	55 869
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Корректировка, %		0	0	0	0	0

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.		64 241	51 033	69 545	69 568	55 869
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Крупноблочные	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Величина корректировки		0,0	15,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		64 241	58 688	69 545	69 568	55 869
Техническое состояние	Комфортный	Комфортный	Без отделки	Комфортный	Комфортный	Без отделки
Величина корректировки		0	13 402	0	0	13 402
Скорректированная цена, руб./кв.м.		64 241	72 090	69 545	69 568	69 271
Весовые коэффициенты		0,23	0,14	0,23	0,23	0,17
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	68 635					
Рыночная стоимость жилого здания с учетом хоз.построек, руб.	29 252 202					
Рыночная стоимость хоз.построек, руб.	1 144 069					
Рыночная стоимость жилого здания без учета хоз.построек, руб.	28 108 133					

Согласование результатов и итоговое значение стоимости объекта экспертизы

При оценке объектов недвижимости Экспертом были применены сравнительный – для расчета жилого дома и земельного участка, и затратный подход – для расчета надворных строений и сооружений (хоз.построек). Поскольку в рамках настоящей работы для определения рыночной стоимости был применен только сравнительный подход – для жилого дома и земельного участка, и затратный – для хоз.построек, дополнительного согласования не требуется.

Результаты применения подходов, удельные веса и итоговая величина рыночной стоимости приведены в таблице.

Таблица 24

Расчет рыночной стоимости объектов экспертизы

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость доходным подходом, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом, назначение - жилое, общей площадью 426,2 кв. метров	28 108 133	не применялся	не применялся	28 108 133
2	Земельный участок площадью 657 кв. метров, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование для обслуживания жилого дома, адрес объекта: г. Рязань, ул. Светлая, д.16	1 503 158	не применялся	не применялся	1 503 158
3	Беседка	не применялся	475 336	не применялся	475 336
4	Забор (кирпич + дерево)	не применялся	468 400	не применялся	468 400
5	Забор (кирпич)	не применялся	113 046	не применялся	113 046
6	Ворота	не применялся	87 287	не применялся	87 287

Расчеты в рамках данной Экспертизы проводились с использованием программного продукта MicrosoftExcel. При копировании расчетных таблиц в редактор MicrosoftWord в таблицах отображаются значения (до десятых долей), которые не являются округленными, а отражают лишь заданное в MicrosoftExcel количество разрядов (для удобства восприятия расчетов в составе Заключения). В связи с этим возможны несовпадения при пересчете на калькуляторе отображенных в MicrosoftWord значений расчетных таблиц, что является следствием того, что MicrosoftExcel осуществляет расчеты с использованием полного числа разрядов, а MicrosoftWord демонстрирует их ограниченное число. Данное несовпадение не является ошибкой, так как расчеты по значениям, отображенным в MicrosoftWord, являются приближительными.

Вывод по вопросу, поставленному перед экспертом:

Рыночная стоимость объектов исследования составляет:

Таблица 25

Результаты расчета рыночной стоимости

№ п/п	Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом, назначение - жилое, общей площадью 426,2 кв. метров	28 108 133
2	Земельный участок площадью 657 кв. метров, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование для обслуживания жилого дома, адрес объекта: г. Рязань, ул. Светлая, д.16	1 503 158
3	Беседка	475 336
4	Забор (кирпич + дерево)	468 400
5	Забор (кирпич)	113 046
6	Ворота	87 287

Таким образом, рыночная стоимость жилого дома с надворными строениями и сооружениями, с учетом округления, составляет **29 252 202 (Двадцать девять миллионов двести пятьдесят две тысячи двести два) рубля;**

Рыночная стоимость земельного участка, с учетом округления, составляет **1 503 158 (Один миллион пятьсот три тысячи сто пятьдесят восемь) рублей.**

ВЫВОДЫ

На разрешение эксперта поставлен вопрос:

Вопрос:

- Определить рыночную стоимость жилого дома, назначение - жилое, общей площадью 432,6 кв. метров, с надворными строениями и сооружениями: беседка, заборы, ворота, расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Светлая, д.16.
- Определить рыночную стоимость земельного участка площадью 657 кв. метров, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование для обслуживания жилого дома, адрес объекта: г. Рязань, ул. Светлая, д.16.

Вывод по вопросу, поставленному перед экспертом:

- Рыночная стоимость жилого дома, назначение - жилое, общей площадью 432,6 кв. метров, с надворными строениями и сооружениями: беседка, заборы, ворота, расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Светлая, д.16, составляет: 29 252 202 (Двадцать девять миллионов двести пятьдесят две тысячи двести два) рубля.
- Рыночная стоимость земельного участка площадью 657 кв. метров, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование для обслуживания жилого дома, адрес объекта: г. Рязань, ул. Светлая, д.16, составляет: 1 503 158 (Один миллион пятьсот три тысячи сто пятьдесят восемь) рублей.

Эксперт

А.Е. Семизаров

Приложение

Используемые аналоги при расчете рыночной стоимости надворных строений и сооружений (хоз.построек) в рамках затратного подхода

← → ↻ newbesedki.ru/kombinirovannye-besedki/203-kombinirovannaya-besedka-medeya

Категории каталога

Беседки из дерева

Беседки из кирпича

Беседки из камня

Резные беседки

Закрытые беседки

Открытые беседки

Прямоугольные беседки

Восьмиугольные беседки

Шестиугольные беседки

Комбинированные беседки

Круглые беседки


Садовые домики

Беседки с барбекю

Барбекю

КОМБИНИРОВАННАЯ БЕСЕДКА "МЕДЕЯ"

Закажите комбинированную беседку "МЕДЕЯ" +7(495) 211-28-06



855 000 руб

м2

Доставка: ☐ Самовывоз ☒ С доставкой
Монтаж: ☐ Без монтажа ☒ С монтажом
С фундаментом: ☐ Нет ☒ Да

ПОЛУЧИТЬ КОНСУЛЬТАЦИЮ ИЛИ СДЕЛАТЬ ЗАКАЗ

Беседка по индивидуальным параметрам

ЗАКАЗАТЬ

Описание

Комплектация

Доп. Услуги

Доставка и оплата

В кредит

Отзывы

Длина: 6 метров
Ширина: 4 метра
Высота: 3,5 метра
Вместимость: 8 - 12 человек
Материал изделия: Кирпич + дерево
Материал кровли: Мягкая черепица катепал
Сроки изготовления: от 15 до 22 дней в зависимости от сезонности
Окрас беседки: Белинка топ лазурь - цвет на выбор
Пропитка: Огнебиозащита + Антисептик

← → ↻ newbesedki.ru/kombinirovannye-besedki/196-kombinirovannaya-besedka-roshal

Категории каталога

Беседки из дерева

Беседки из кирпича

Беседки из камня

Резные беседки

Закрытые беседки

Открытые беседки

Прямоугольные беседки

Восьмиугольные беседки

Шестиугольные беседки

Комбинированные беседки

Круглые беседки

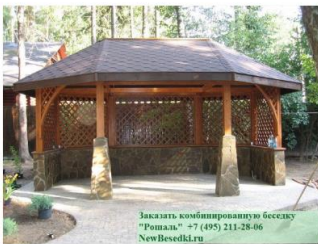
Садовые домики

Беседки с барбекю

Барбекю

КОМБИНИРОВАННАЯ БЕСЕДКА "РОШАЛЬ"

Закажите комбинированную беседку "РОШАЛЬ" +7(495) 211-28-06 NewBesedki.ru



575 000 руб

м2

Доставка: ☐ Самовывоз ☒ С доставкой
Монтаж: ☐ Без монтажа ☒ С монтажом
С фундаментом: ☐ Нет ☒ Да

ПОЛУЧИТЬ КОНСУЛЬТАЦИЮ ИЛИ СДЕЛАТЬ ЗАКАЗ

Беседка по индивидуальным параметрам

ЗАКАЗАТЬ

Описание

Комплектация


Доп. Услуги

Доставка и оплата

В кредит

Отзывы

Длина: 5 метров
Ширина: 3 метра
Высота: 3,5 метра
Вместимость: 6 - 10 человек
Материал изделия: Камень + дерево
Материал кровли: Мягкая черепица катепал
Сроки изготовления: от 15 до 22 дней в зависимости от сезонности
Окрас беседки: Белинка топ лазурь - цвет на выбор
Пропитка: Огнебиозащита + Антисептик

 **нцо** | НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР
ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗ

74

Категории каталога

- Беседки из дерева
- Беседки из кирпича
- Беседки из камня
- Резные беседки
- Закрытые беседки
- Открытые беседки
- Прямоугольные беседки
- Восьмиугольные беседки
- Шестиугольные беседки
- Комбинированные беседки**
- Круглые беседки
- Садовые домики
- Беседки с барбекю

Главная » Комбинированные беседки » Комбинированная беседка "Примавера"

КОМБИНИРОВАННАЯ БЕСЕДКА "ПРИМАВЕРА"



855 000 руб

м2

Доставка: ☐ Самовывоз ☒ С доставкой
Монтаж: ☐ Без монтажа ☒ С монтажом
С фундаментом: ☐ Нет ☒ Да

ПОЛУЧИТЬ КОНСУЛЬТАЦИЮ ИЛИ СДЕЛАТЬ ЗАКАЗ

Беседка по индивидуальным параметрам

ЗАКАЗАТЬ

Описание

Высота: 4 метра
Диаметр: 6 метров
Вместимость: 8 - 12 человек
Материал изделия: Камень + дерево
Материал кровли: Мягкая черепица катепал
Сроки изготовления: от 15 до 22 дней в зависимости от сезонности
Окрас беседки: Белинка топ лазурь - цвет на выбор
Пропитка: Огнебиозащита + Антисептик

Комплектация

Доп. Услуги

Доставка и оплата

В кредит

Отзывы



+7 (491) 246-61-54

ОБРАТНЫЙ ЗВОНОК

ПН-ПТ с 9:00 до 19:00
СБ с 10:00 до 18:00

ЗАКАЗ ОНЛАЙН

ryazan@all-zabor.ru

Главная » Каталог » Заборы » Кирпичные заборы » Забор из штакетника » САЙТ СДАЁТСЯ В АРЕНДУ

- Заборы
- Ворота
- Столбы для заборов
- Автомобильные навесы
- Фундамент для заборов
- Шлагбаумы
- Шумозащитные экраны
- Установка ограждений
- Художественная ковка
- Демонтаж старых



Цена: от 514 250 руб.


РАССЧИТАТЬ СТОИМОСТЬ СВОЕГО ЗАБОРА

ЗАКАЗАТЬ

Телефон: +7 (491) 246-61-54
Почта: ryazan@all-zabor.ru

Компания «СитиСтрой» предлагает купить Деревянный забор из штакетника с кирпичными столбами в Рязани «под ключ» с доставкой и установкой на объекте заказчика. Сфера использования конструкций затрагивает складские зоны, частные, промышленные и производственные территории. Для их производства используется материал, устойчивый к негативным атмосферным факторам. К преимуществам относятся высокая прочность, надежность и долговечность. Срок эксплуатации Деревянный забор из штакетника с кирпичными столбами составляет не менее 50 лет. Цена зависит от характеристик грунта, комплектации и затрат на транспортные расходы.

Характеристики	Доставка и установка
Длина забора:	85 м
Высота забора:	1.8 м
Материал изготовления	Кирпичная кладка
Наполнение	дерево



СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАБОРОВ

+7 (491) 246-61-54

ОБРАТНЫЙ ЗВОНОК

ПН-ПТ с 9:00 до 19:00
СБ с 10:00 до 18:00

ЗАКАЗ ОНЛАЙН

ryazan@all-zabor.ru

Главная > Каталог > Заборы > Кирпичные заборы > Забор из кирпича

САЙТ СДАЁТСЯ В АРЕНДУ

Заборы

Ворота

Столбы для заборов

Автомобильные навесы

Фундамент для заборов


Шлагбаумы

Шумозащитные экраны

Установка ограждений

Художественная ковка

Демонтаж старых заборов



Цена: от 951 000 руб.

РАССЧИТАТЬ СТОИМОСТЬ СВОЕГО ЗАБОРА


ЗАКАЗАТЬ

Телефон: +7 (491) 246-61-54

Почта: ryan@all-zabor.ru

Компания «СитиСтрой» предлагает купить Кирпичный забор со штакетником 150 метров в Рязани «под ключ» с доставкой и установкой на объекте заказчика. Сфера использования конструкций затрагивает складские зоны, частные, промышленные и производственные территории. Для их производства используется материал, устойчивый к негативным атмосферным факторам. К преимуществам относится высокая прочность, надежность и долговечность. Срок эксплуатации Кирпичный забор со штакетником 150 метров составляет не менее 50 лет. Цена зависит от характеристик грунта, комплектации и затрат на транспортные расходы.

Характеристики	Доставка и установка
Длина забора:	150 м
Высота забора:	2.0 м
Материал изготовления	Кирпичная кладка
Наполнение	дерево
Цвет	соломенный



СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАБОРОВ

+7 (491) 246-61-54

ОБРАТНЫЙ ЗВОНОК

ПН-ПТ с 9:00 до 19:00
СБ с 10:00 до 18:00

ЗАКАЗ ОНЛАЙН

ryazan@all-zabor.ru

Главная > Каталог > Заборы > Кирпичные заборы > Забор из кирпича

САЙТ СДАЁТСЯ В АРЕНДУ

Заборы

Ворота

Столбы для заборов

Автомобильные навесы

Фундамент для заборов


Шлагбаумы

Шумозащитные экраны

Установка ограждений

Художественная ковка

Демонтаж старых заборов



Цена: от 484 000 руб.

РАССЧИТАТЬ СТОИМОСТЬ СВОЕГО ЗАБОРА

ЗАКАЗАТЬ

Телефон: +7 (491) 246-61-54

Почта: ryan@all-zabor.ru

Компания «СитиСтрой» предлагает купить Кирпичный забор с темно-коричневым штакетником в Рязани «под ключ» с доставкой и установкой на объекте заказчика. Сфера использования конструкций затрагивает складские зоны, частные, промышленные и производственные территории. Для их производства используется материал, устойчивый к негативным атмосферным факторам. К преимуществам относится высокая прочность, надежность и долговечность. Срок эксплуатации Кирпичный забор с темно-коричневым штакетником составляет не менее 50 лет. Цена зависит от характеристик грунта, комплектации и затрат на транспортные расходы.

Характеристики	Доставка и установка
Длина забора:	80 м
Высота забора:	1.8 м
Материал изготовления	Кирпичная кладка
Наполнение	дерево
Цвет	сливки



СТРОИТЕЛЬСТВО
ЗАБОРОВ

+7 (491) 246-61-54

ОБРАТНЫЙ ЗВОНОК

ПН-ПТ с 9:00 до 19:00
СБ с 10:00 до 18:00

ЗАКАЗ ОНЛАЙН

ryazan@all-zabor.ru

Главная > Каталог > Заборы > Кирпичные заборы > Сплошной кирпич САЙТ СДАЁТСЯ В АРЕНДУ

- Заборы
- Ворота
- Столбы для заборов
- Автомобильные навесы
- Фундамент для заборов
- Шлагбаумы
- Шумозащитные экраны
- Установка ограждений
- Художественная ковка



Цена: от 1 056 100 руб.

РАССЧИТАТЬ СТОИМОСТЬ СВОЕГО ЗАБОРА

ЗАКАЗАТЬ

Телефон: +7 (491) 246-61-54
Почта: ryzan@all-zabor.ru

Компания «СитиСтрой» предлагает купить Забор из шлакоблочного кирпича в Рязани «под ключ» с доставкой и установкой на объекте заказчика. Сфера использования конструкций затрагивает складские зоны, частные, промышленные и производственные территории. Для их производства используется материал, устойчивый к негативным атмосферным факторам. К преимуществам относится высокая прочность, надежность и долговечность. Срок эксплуатации Забор из шлакоблочного кирпича составляет не менее 50 лет. Цена зависит от характеристик грунта, комплектации и затрат на транспортные расходы.

Характеристики	Доставка и установка
Длина забора:	131 м
Высота забора:	2.5 м
Материал изготовления	Кирпичная кладка



СТРОИТЕЛЬСТВО
ЗАБОРОВ

+7 (491) 246-61-54

ОБРАТНЫЙ ЗВОНОК

ПН-ПТ с 9:00 до 19:00
СБ с 10:00 до 18:00

ЗАКАЗ ОНЛАЙН

ryazan@all-zabor.ru

Главная > Каталог > Заборы > Кирпичные заборы > Сплошной кирпич САЙТ СДАЁТСЯ В АРЕНДУ

- Заборы
- Ворота
- Столбы для заборов
- Автомобильные навесы
- Фундамент для заборов
- Шлагбаумы
- Шумозащитные экраны
- Установка ограждений
- Художественная ковка



Цена: от 1 336 150 руб.

РАССЧИТАТЬ СТОИМОСТЬ СВОЕГО ЗАБОРА

ЗАКАЗАТЬ

Телефон: +7 (491) 246-61-54
Почта: ryzan@all-zabor.ru

Компания «СитиСтрой» предлагает купить Кирпичный забор со столбами, на ленточном фундаменте в Рязани «под ключ» с доставкой и установкой на объекте заказчика. Сфера использования конструкций затрагивает складские зоны, частные, промышленные и производственные территории. Для их производства используется материал, устойчивый к негативным атмосферным факторам. К преимуществам относится высокая прочность, надежность и долговечность. Срок эксплуатации Кирпичный забор со столбами, на ленточном фундаменте составляет не менее 50 лет. Цена зависит от характеристик грунта, комплектации и затрат на транспортные расходы.

Характеристики	Доставка и установка
Длина забора:	144 м
Высота забора:	2 м
Материал изготовления	Кирпичная кладка

← → ↻

ryazan.all-zabor.ru/kirpichnye_zabori/sploshnoi/dvukhtsvetnyy-zabor-iz-dekorativnogo-kirpicha/

СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАБОРОВ

+7 (491) 246-61-54

ОБРАТНЫЙ ЗВОНОК

ПН-ПТ с 9:00 до 19:00

СБ с 10:00 до 18:00

ЗАКАЗ ОНЛАЙН

ryazan@all-zabor.ru

Главная > Каталог > Заборы > Кирпичные заборы > Сплошной кирпич

САЙТ СДАЁТСЯ В АРЕНДУ

Заборы

Ворота

Столбы для заборов

Автомобильные навесы


Фундамент для заборов

Шлагбаумы

Шумозащитные экраны

Установка ограждений

Художественная ковка



Цена: от 920 000 руб.

РАССЧИТАТЬ СТОИМОСТЬ СВОЕГО ЗАБОРА

ЗАКАЗАТЬ

Телефон: +7 (491) 246-61-54

Почта: ryzan@all-zabor.ru

Компания «СитиСтрой» предлагает купить Двухцветный забор из декоративного кирпича в Рязани «под ключ» с доставкой и установкой на объекте заказчика. Сфера использования конструкций затрагивает складские зоны, частные, промышленные и производственные территории. Для их производства используется материал, устойчивый к негативным атмосферным факторам. К преимуществам относится высокая прочность, надежность и долговечность. Срок эксплуатации Двухцветный забор из декоративного кирпича составляет не менее 50 лет. Цена зависит от характеристик грунта, комплектации и затрат на транспортные расходы.

Характеристики	Доставка и установка
Длина забора:	100 м
Высота забора:	200 м
Материал изготовления	Кирпич 2-х видов, бетон

← → ↻

Не защищено | domkuznetsov.ru/catalog/vorota/

Оригинальные кованые ворота ручной работы для Вашего дома


КВ-258

11 300 руб. за кв.м.

Заказать бесплатную консультацию

Бесплатный выезд нашего специалиста

Рассчитать стоимость заказа




æ

нцо

НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР

ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗ

78



КУЗНЕЦОВЪ

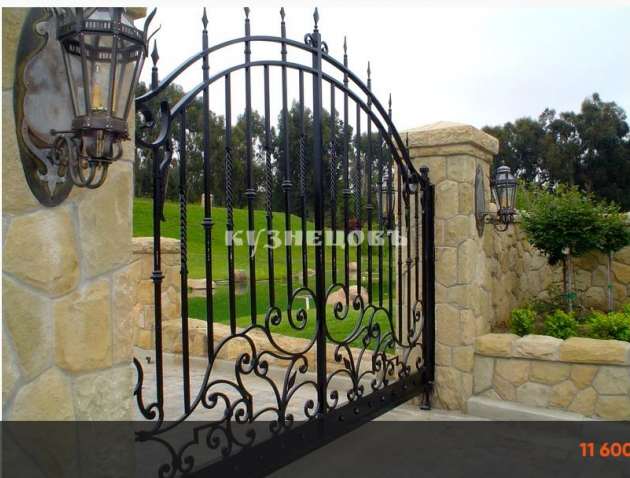
КВ-328

9 800 руб. за кв.м.

Заказать бесплатную консультацию

Бесплатный выезд нашего специалиста

Рассчитать стоимость заказа



КУЗНЕЦОВЪ

КВ-274

11 600 руб. за кв.м.

Заказать бесплатную консультацию

Бесплатный выезд нашего специалиста

Рассчитать стоимость заказа

Используемые аналоги при расчете рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

← → ↻ ryazan.domclick.ru/card/sale__lot_1437143430

Продаётся участок, 9 сот., ИЖС

2 дня назад 1706 Экспресс

Рязань, Борки, 9-й район На карте

Скидка на ипотеку 0,3%

1 999 000 ₽

222 111 ₽/сот.

В ипотеку от 10,2%

Участок 62-29-00004-561

Земельный участок 62-29-00004-561

Информация

Услуги

Объект недвижимости

Земельный участок

Кадастровый номер 62-29-00004-561

Кадастровый номер 62-29-00004-561

Российская Федерация, Рязанская область, г. Рязань, ул. 9-й район, участок 19

Площадь участка 900 кв. м

Тип участка Уличный

Целевое назначение Земли населённых пунктов для индивидуального жилищного строительства

Средняя стоимость 1 381 392 руб.

Дата оценки 14.09.2020

8/9

9 сот.

ИЖС

Площадь

Тип участка

Описание

Участок ИЖС в центре города Рязань!

Продаю земельный участок ИЖС 9 соток в центре района индивидуальной застройки (поселок Борки 10 мин. до площади Ленина). Улица 9-й район, огороженный, газ, свет, вода в 50 м. Ровный, без построек и деревьев. На участке бытовка для строителей. Есть возможность докупить у администрации 1,3 - 1,4 сотки (уголок слева от заезда).

Документы готовы.

Полное описание

Расположение

1-й Борковский карьер

Магнит

"ЦЕНТРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ" - "ВЛАДИС"

ВГ Виктор Горностаев 12 объявлений На Домклик 6 лет 5 мес.

Звоните продавцу. Номер защищён от СМС

+7 (906) 541-97-49

Купить в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

Как работает сервис?

Рассчитать ипотеку

СБЕР Ипотека на вторичное

← → ↻ ryazan.domclick.ru/card/sale__lot_1437143430

9 сот.

ИЖС

Площадь

Тип участка

Описание

Участок ИЖС в центре города Рязань!

Продаю земельный участок ИЖС 9 соток в центре района индивидуальной застройки (поселок Борки 10 мин. до площади Ленина). Улица 9-й район, огороженный, газ, свет, вода в 50 м. Ровный, без построек и деревьев. На участке бытовка для строителей. Есть возможность докупить у администрации 1,3 - 1,4 сотки (уголок слева от заезда).

Документы готовы.

Полное описание

Расположение

1-й Борковский карьер

Магнит

"ЦЕНТРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ" - "ВЛАДИС"

ВГ Виктор Горностаев 12 объявлений На Домклик 6 лет 5 мес.

Звоните продавцу. Номер защищён от СМС

+7 (906) 541-97-49

Купить в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

Как работает сервис?

Рассчитать ипотеку

СБЕР Ипотека на вторичное

Аналог №3

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ryazan-3250271990

1 400 000

Земли поселений, 7 соток

Рязань, район Мервино, Советская улица, 63, Московский,
Рязань, Рязанская область

В избранное

Получать похожие объявления



Контактное лицо

Размещает объявления: 9 лет 8 мес.
Всего за 3 месяца: 2

8 958 464-13-03



Объявление скрыто

Мы используем ваши ответы, чтобы
подбирать для вас подходящую рекламу



Связаться с владельцем

8 958 464-13-03

Земли поселений, 7 соток

Земельный участок икс в мервино, рядом с церковью. Построек нет. Размеры 11х62 м. Имеется градостроительный план и разрешение на строительство. Заезд на участок с ул. Советская.

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ryazan-3250271990

1 400 000

Земли поселений, 7 соток

Рязань, район Мервино, Советская улица, 63, Московский,
Рязань, Рязанская область

В избранное

Получать похожие объявления

Связаться с владельцем

8 958 464-13-03

Земли поселений, 7 соток

Земельный участок икс в мервино, рядом с церковью. Построек нет. Размеры 11х62 м. Имеется градостроительный план и разрешение на строительство. Заезд на участок с ул. Советская.

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 7 соток

Цена: 1 400 000

Цена за сотку: 200 000

Тип объекта: Земли поселений

Дата публикации объявления: 15/2/2021

Дата обновления объявления: 6/10/2022

Номер в каталоге: 3250271990

Расположение

Рязань, район Мервино, Советская улица, 63, Московский, Рязань, Рязанская область

Объявление скрыто

Мы используем ваши ответы, чтобы
подбирать для вас подходящую рекламу

Объявление скрыто

Мы используем ваши ответы, чтобы
подбирать для вас подходящую рекламу

Используемые аналоги при расчете рыночной стоимости жилого дома в рамках сравнительного подхода

Аналог №1


← → ↻ dom.mirkvartir.ru/280600199/

Рязанская область · Рязань · Снежная ул.

2-этажный дом, 180 м², 5 соток

размещено 10.01.22 в 14:13, обновлено 15.03.22 в 10:40 6

№ 280-600-199



16 000 000 ₽ 88 889 ₽/м²

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

СБЕРБАНК

Ипотечные программы

- Семейная ипотека от 5.3%
- Ипотека с господдержкой от 6.3%
- Ипотека по двум документам от 5.3%
- Ипотека на вторичное жильё от 9.9%
- Строительство дома от 9.9%
- Ипотека на загородную недвижимость и землю от 10.2%

Продавец:

Прайм

Агентство недвижимости
284 объявления

+7 920 992-26-06

Обслуживание 0 ₽ навсегда
Оформите карту Tinkoff Black до 16 октября



← → ↻ dom.mirkvartir.ru/280600199/

2-этажный дом, 180 м², 5 соток

размещено 10.01.22 в 14:13, обновлено 15.03.22 в 10:40 6

16 000 000 ₽ 88 889 ₽/м²

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Объявление скрыто

Мы используем ваши ответы, чтобы подбирать для вас подходящую рекламу

180 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	5 соток ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА	2 ЭТАЖА	16 000 000 ₽ СТОИМОСТЬ
-------------------------	----------------------------	------------	---------------------------

Рязанская область, Рязань, Снежная ул.

Продаётся современный дом в районе Голенчино. Комфортная, продуманная планировка, общая площадь 180 м², 4 отдельные комнаты, кухня, гостиная, кабинет, 2 санузла. Крытый навес под 2 авто. Дом кирпичный, год строительства 2017. Все коммуникации

Обслуживание 0 ₽ навсегда
Оформите карту Tinkoff Black до 16 октября

0+
Срок жизни с 03.10.2022 по 18.10.2022. Подробнее на [https://www.sberbank.ru/ryazan/realty/280600199](#)
сбербанк-блэк, АО «Сбербанк России»

Аналог №2

← → ↻

dom.mirkvartir.ru/285558928/

Рязанская область

Рязань

Светлая ул.

коттедж, 300 м², 6.5 соток

🔒 ⚠️ ↻

размещено 22.05.22 в 19:45

👁️ 14

18 000 000 ₪

60 000 ₪/м²

📧 СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

СБЕР БАНК

Ипотечные программы

Семейная ипотека от 5.3%

Ипотека с господдержкой от 6.3%

Ипотека по двум документам от 5.3%

Ипотека на вторичное жилье от 9.9%

Строительство дома от 9.9%

Ипотека на загородную недвижимость и землю от 10.2%

Продавец:

пользователь

Частное лицо

460710 объявлений


+7 910 570-80-14







avito.ru РЕКЛАМА

2-к. квартира, 53 м² за 7 532 116 р.

Купите 2-к. квартиру. Ипотека со скидкой 0,6% при заполнении анкеты на Авито!

№ 285-558-928



← → ↻

dom.mirkvartir.ru/285558928/

коттедж, 300 м², 6.5 соток

🔒 ⚠️ ↻

размещено 22.05.22 в 19:45

👁️ 14

18 000 000 ₪

60 000 ₪/м²

📧 СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

300 м²

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

6.5 соток

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

18 000 000 ₪

СТОИМОСТЬ

Рязанская область, Рязань, Светлая ул.

Продам коттедж в элитном районе города (Голенино). Рядом теннисные корты, пруд, парки, рестораны, продовольственные магазины. Дом 300 м² на участке 6.5 соток, внутри без отделки. 1 взрослый собственник. Все необходимые док-ты на руках. Отличные соседи, по периметру участка высажены туи, что придаёт особый уют, на самом участке растут плодовые деревья. За более подробной информацией обращайтесь по телефону. Продаётся напрямую от собственника, без комиссий.

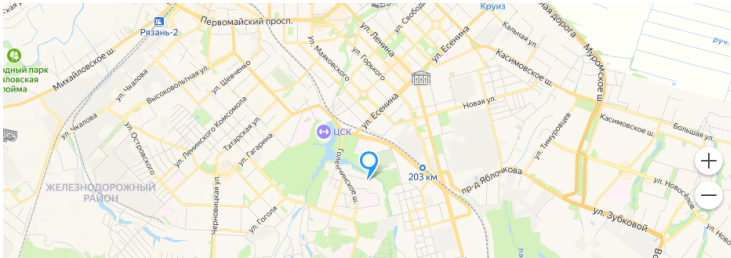
Связаться с продавцом

пользователь

Частное лицо

460710 объявлений

📞 ПОЗВОНИТЬ



avito.ru РЕКЛАМА

2-к. квартира, 53 м² за 7 532 116 р.

Купите 2-к. квартиру. Ипотека со скидкой 0,6% при заполнении анкеты на Авито!


От застройщиков

Квартиры с отделкой

Квартиры без отделки

Студии

Узнать больше


 нцо | НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР
ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗ

84

62:29:0090004:637

Земельный участок

Дом (здание)

Кад.номер:

62:29:0090004:637

Адрес:

г Рязань, ул Светлая, д 18

Общая площадь:

294.3 кв.м

Наименование:

здание

Назначение:

Жилой дом

☆

В список

🔗

Поделиться

📄

Документы объекта

👤

Собственник, стоимость и др.

Координаты:

54.608613, 39.745261

Кадастровая стоимость:

8 208 147.66 руб.

[заказать справку на дату](#)

Риски при сделки:

банкротства, аресты, суды

[полная проверка](#)

Общая этажность:

3

Завершение строительства:

2013

Ввод в эксплуатацию:

2013

Статус:

Учтенный

Форма собственности:

Частная собственность

62:29:0090004:1370

Земельный участок

Дом (здание)

Кад.номер:

62:29:0090004:1370

Адрес:

Рязанская обл., г. Рязань, ул. Светлая

Уточненная площадь:

648 кв.м

☆

В список

🔗

Поделиться

📄

Документы объекта

👤

Собственник, стоимость и др.

Координаты:

54.608642, 39.745361

Кадастровая стоимость:

1 266 930.72 руб.

[заказать справку на дату](#)

Риски при сделки:

банкротства, аресты, суды

[полная проверка](#)

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли поселений (земли населенных пунктов)

Форма собственности:

Частная собственность

по документу:

Для индивидуального жилищного строительства

Аналог №3

dom.mirkvartir.ru/254950379/

Рязанская область > Рязань > Ключевая ул. > 18

коттедж, 285 м², 9 соток ❤️

размещено 27.08.20 в 21:53, обновлено 07.06.22 в 12:17 87

№ 254-950-379



24 900 000 ₽ 87 369 ₽/м²

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

СБЕРБАНК

Ипотечные программы

Семейная ипотека от 5.3%

Ипотека с господдержкой от 6.3%

Ипотека по двум документам от 5.3%

Ипотека на вторичное жилье от 9.9%

Строительство дома от 9.9%

Ипотека на загородную недвижимость и землю от 10.2%

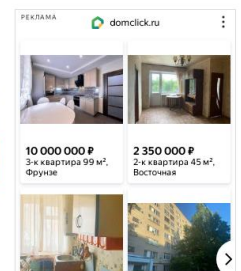
Продавец:

олег

Частное лицо

5036 объявлений

+7 962 397-74-59



dom.mirkvartir.ru/254950379/

коттедж, 285 м², 9 соток ❤️

размещено 27.08.20 в 21:53, обновлено 07.06.22 в 12:17 87

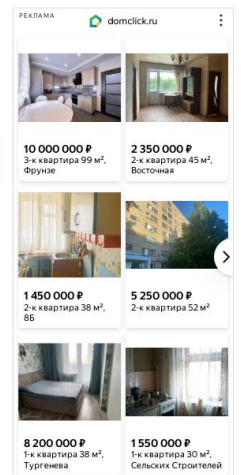
24 900 000 ₽ 87 369 ₽/м²

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ



Объявление скрыто

Мы используем ваши ответы, чтобы подбирать для вас подходящую рекламу



285 м²
общая площадь

9 соток
площадь участка

24 900 000 ₽
стоимость

Рязанская область, Рязань, Ключевая ул., 18

Уютный дом в тихом месте, рядом с парком, до 5-й гимназии 10 минут пешком или 3 минуты на авто, сухой подвал, высокие потолки, 1-й санузел, 4 спальни и гардеробная на 2-м этаже, гостиная, кухня, санузел, бойлерная и кабинет на 1-м этаже, гараж на 2 авто, баня, плодовые деревья, свежий ремонт, системы охраны, водоочистки и видеонаблюдения, широкополосный интернет, дом крайний на улице, на максимальном удалении от оживленных улиц, прекрасные, тихие соседи. Посредников и риэлторов без Реальных покупателей - Большая просьба не беспокоить.

62:29:0070021:217

Земельный участок

Дом (здание)

Без координат границ

Кад.номер:

62:29:0070021:217

Адрес:

г.Рязань, Ключевая ул., д.18

Общая площадь:

285.8 кв.м

Наименование:

жилой дом

Назначение:

Жилой дом

☆

🔗

Документы объекта

Собственник, стоимость и др.

В список

Поделиться

Кадастровая стоимость:

7 761 493.46 руб.

[заказать справку на дату](#)

Риски при сделке:

банкротства, аресты, суды

[полная проверка](#)

Общая этажность:

2

Подземная этажность:

1

Завершение строительства:

2000

Ввод в эксплуатацию:

2000

Статус:

Ранее учтенный

Форма собственности:

Частная собственность

62:29:0070021:36

Земельный участок

Дом (здание)

Кад.номер:

62:29:0070021:36

Адрес:

обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Ключевая, дом 18 (Октябрьский округ)

Уточненная площадь:

613.4 кв.м

☆

🔗

Документы объекта

Собственник, стоимость и др.

В список

Поделиться

Координаты:

54.609424, 39.737281

Кадастровая стоимость:

1 185 052 руб.

[заказать справку на дату](#)

Риски при сделке:

банкротства, аресты, суды

[полная проверка](#)

Статус:

Ранее учтенный

Категория земель:

Земли поселений (земли населенных пунктов)

Форма собственности:

Частная собственность

по документу:

Для размещения и эксплуатации жилого дома

Аналог №4

← → ↻ avito.ru/ryazan/doma_dachi_kottedzhi/dom_269m_na_uchastke_8sot_2584794270

Рязань · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Дома

Дом 269 м² на участке 8 сот.

24 400 000 ▢ ▾

90 706 ▢ за м²

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



8 910 620-77-50

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

УК Центральное агентство
недвижимости

Агентство

На Авито с августа 2017 🏆

Завершено 24980 объявлений



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Александр Сергеевич

О доме

Количество комнат: 5

Площадь дома: 269 м²

Площадь участка: 8 сот.

Этажей в доме: 2

Год постройки: 2005

Материал стен: кирпич

Коммуникации: электричество, газ,
отопление, канализация

Количество комнат: 5
Площадь дома: 269 м²
Площадь участка: 8 сот.
Этажей в доме: 2
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2005
Материал стен: кирпич
Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация
Ремонт: косметический

24 400 000
90 706 за м²

8 910 620-77-50

Написать сообщение

Онлайн

Расположение

Рязанская область, Рязань, Голенчинское ш.
р-н Октябрьский

Скрыть карту



Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

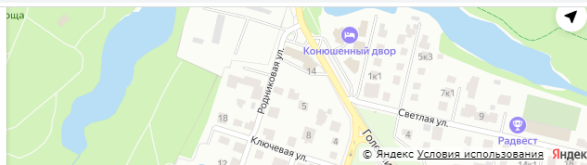
УК Центральное агентство недвижимости
Агентство
На Авито с августа 2017
Завершено 24980 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр Сергеевич

Описание

Код объекта: 499540.
Продам Коттедж в центре г. Рязани.
Площадь Дома - 272 кв.м.
На первом этаже: Просторная кухня-гостиная, зал, кабинет.
второй этаж - 4 спальни, совмещенный сан. узел.
Также имеется цокольный этаж.



24 400 000
90 706 за м²

8 910 620-77-50

Написать сообщение

Онлайн

Описание

Код объекта: 499540.
Продам Коттедж в центре г. Рязани.
Площадь Дома - 272 кв.м.
На первом этаже: Просторная кухня-гостиная, зал, кабинет.
второй этаж - 4 спальни, совмещенный сан. узел.
Также имеется цокольный этаж.
Участок 8 сот., тротуарная плитка, каменный забор.
Коммуникации в доме: водопровод, индивидуальное газовое отопление, электричество, канализация.
Голенчинское шоссе
Рязань

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

УК Центральное агентство недвижимости
Агентство
На Авито с августа 2017
Завершено 24980 объявлений

Подписаться на продавца

Аналог №5

ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_kottedj_ploschadyu_283_kv_m_ploschadyu_7_sotok_ryazanskaya_ryazan_1-y_starosadskiy_pr_10_6879501328/#

Продается коттедж, 283 м², 7 соток, Рязань

20 000 000 ₽
руб дол евро

цена за м²
70 671 ₽

г. Рязань Октябрьский
полный адрес

★ Добавить в избранное



7 июля 41 (+4 за сегодня) Обновлено 9 октября

Пожаловаться

Заметка

Печать

PDF



Пользователь
Пользователь

+7 (915) 620-94-46

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с [вспомогательными правилами](#), чтобы не попасться на уловки мошенников.



ЦБ РФ

ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_kottedj_ploschadyu_283_kv_m_ploschadyu_7_sotok_ryazanskaya_ryazan_1-y_starosadskiy_pr_10_6879501328/#



Коттедж в продажу

Цена:	20 000 000 ₽	Площадь участка:	7 соток
Цена за м²:	70 671 ₽	Дата публикации:	7 июля
Тип объекта:	коттедж	Дата обновления:	9 октября
Тип объявления:	вторичка	ID:	687-950-132-8
Общая площадь:	283 м²		

Информация о доме

Адрес:	Рязанская область, Рязань
Количество этажей:	3

Описание

Продам 3 этажный коттедж 283м + цокольный этаж + гараж на участке 7 соток в черте города. Хорошее место, сформированный коттеджный посёлок.

1 этаж: большая прихожая-гардеробная, большой санузел, просторная кухня- столовая-гостиная, выход на веранду;

2 этаж: холл, кабинет, хозяйская спальня с гардеробной, 2 спальни, санузел с душевой кабиной;

3 этаж: просторная зона отдыха;

цокольный этаж: теплогенераторная, мастерская, коридор, холодный подвал;

Все коммуникации центральные! (газ, водопровод, канализация, электричество) Полностью разведены по дому, планировка продумана до мелочей. Отопление индивидуальное и тоже полностью разведено, включая тёплые полы и полотенцесушки на 1 и 2 этаже в санузлах. Тёплые полы по всему 1 этажу и в санузле 2 этажа. Высота потолков 3 м. Установлены энергосберегающие окна с защитой от ультрафиолета(зимой лучше сохраняют тепло, а летом отражают избыток солнечной энергии). Цоколь полностью утеплён, сделана гидроизоляция внутри и снаружи, сделан глиняный затвор(завезено 10 т). Участок ровный и красивый, выравнивался черноземом (завезено 30т), огорожен забором.

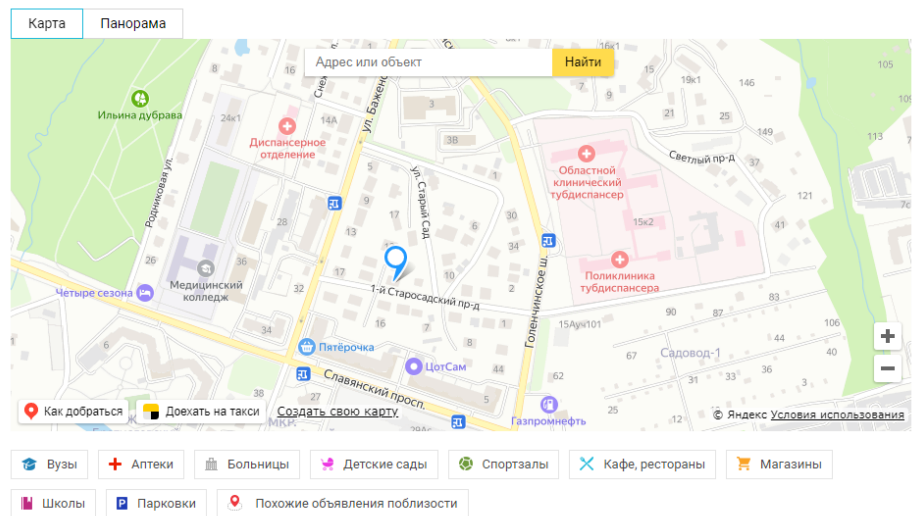
Отличный асфальтированный подъезд, освещение, видеонаблюдение, хорошие соседи. Рядом в шаговой доступности центральный парк города, гимназия №5, супермаркеты, остановка общественного транспорта.

Великолепный дом для постоянного проживания и отдыха. Торг уместен.

Расположение

Рязанская область, Рязань

г. Рязань (центр): 5 мин., 4,5 км на карте



статистики и информатики (МЭСИ) (МУЭСИ), Рязань 6

~ 1.6 км Филиал Ивановской государственной текстильной академии в г. Рязани (ИТА), Рязань 390026, Рязанская область, г. Рязань, ул. 12 Линия, д. 1г

Ценовой анализ предложения

Временной интервал: 1 месяц 3 месяца 6 месяцев За все время



*Средняя цена предложений в данной местности

Сравнение цен

Средняя цена предложения

	За все	Разница с текущим	За м ²	Разница с текущим
Это предложение	20 000 000 руб.		70 671 руб.	
Рязань	8 655 159 руб.	-56%	48 227 руб.	-31%
Рязанская область	3 421 095 руб.	-82%	29 374 руб.	-58%

62:29:0090042:81

Q | X

Земельный участок

Дом (здание)

Кад.номер:

62:29:0090042:81

Адрес:

обл. Рязанская, г. Рязань,
(Октябрьский район), 1-й
Старосадский проезд, дом 10

Уточненная площадь:

557.7 кв.м

☆

🔗

Документы объекта

В список

Поделиться

Собственник, стоимость и др.

Координаты:

54.605643, 39.740166

Кадастровая стоимость:

1 027 902.45 руб.
[заказать справку на дату](#)

Риски при сделке:

банкротства, аресты, суды
[полная проверка](#)

Статус:

Ранее учтенный

Категория земель:

Земли поселений (земли населенных пунктов)

по документу:

Для обслуживания индивидуального жилого дома

92

æ нцо | НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР
ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗ

Документы Эксперта



Администрация г.Рязани
Регистрационное управление (палата)

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о регистрации юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью
"НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗ"

Регистрационный номер
15575

Дата
регистрации
26 февраля 2001 г.

 Начальник


Е.В. Сталин

Дата выдачи: **10 октября 2001 г.**

№ **004888**



Форма №

Р 5 7 0 0 1

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР
ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗ"

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗ
(сокращенное наименование юридического лица)

ООО НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗ
(фирменное наименование)

зарегистрировано Регистративное управление (палата) администрации г.Рязани
(наименование регистрирующего органа)

26 февраля 2001 № 15575
(дата) (месяц прописью) (год)

за основным государственным
регистрационным номером

1 0 2 6 2 0 1 0 7 7 2 9 7

Дата внесения записи 30 сентября 2002
(дата) (месяц прописью) (год)

Инспекция МНС России №1 г.Рязани
(Наименование регистрирующего органа)

Зам. Руководителя ИМНС
РФ №1 по г. Рязани



Михалина Е. В.

(подпись, ФИО)

серия 62 № 000692282
МП

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Семизаров
Алексей Евгеньевич**

Паспорт выдан: Отделением № 4 (обслуживает московский район г. Рязани) отдела УФМС по Рязанской области в г. Рязани
Зарегистрирован: г. Рязань, ул. Вишневая, д. 21 к. 2 кв. 3

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРОО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 606
Дата выдачи: 24 июня 2013 г.

Председатель Президиума
Саморегулируемой организации
НП «Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Семизаров Алексей Евгеньевич

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой союз судебных экспертов»

Регистрационный номер в реестре: 084
Дата присвоения: 29 июня 2013 г.

Паспорт 6111 691971 выдан Отделением № 4 (обслуживает московский район г. Рязани) отдела УФМС по Рязанской области в г. Рязани
Зарегистрирован: г. Рязань, Вишневая ул., д.21, к.2, кв. 3

Генеральный директор
НП СРО «Деловой союз судебных экспертов»
Лебедев И.Н.

www.srosudexpert.ru



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
г. Рязань
Государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
Рязанская государственная радиотехническая
академия

ДИПЛОМ

ВСБ 0409429

Решением
Государственной аттестационной комиссии
от 15 июня 2004 года

Семизарову Алексею Евгеньевичу

ПРИСУЖАЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ
ЭКОНОМИСТ-МАТЕМАТИК

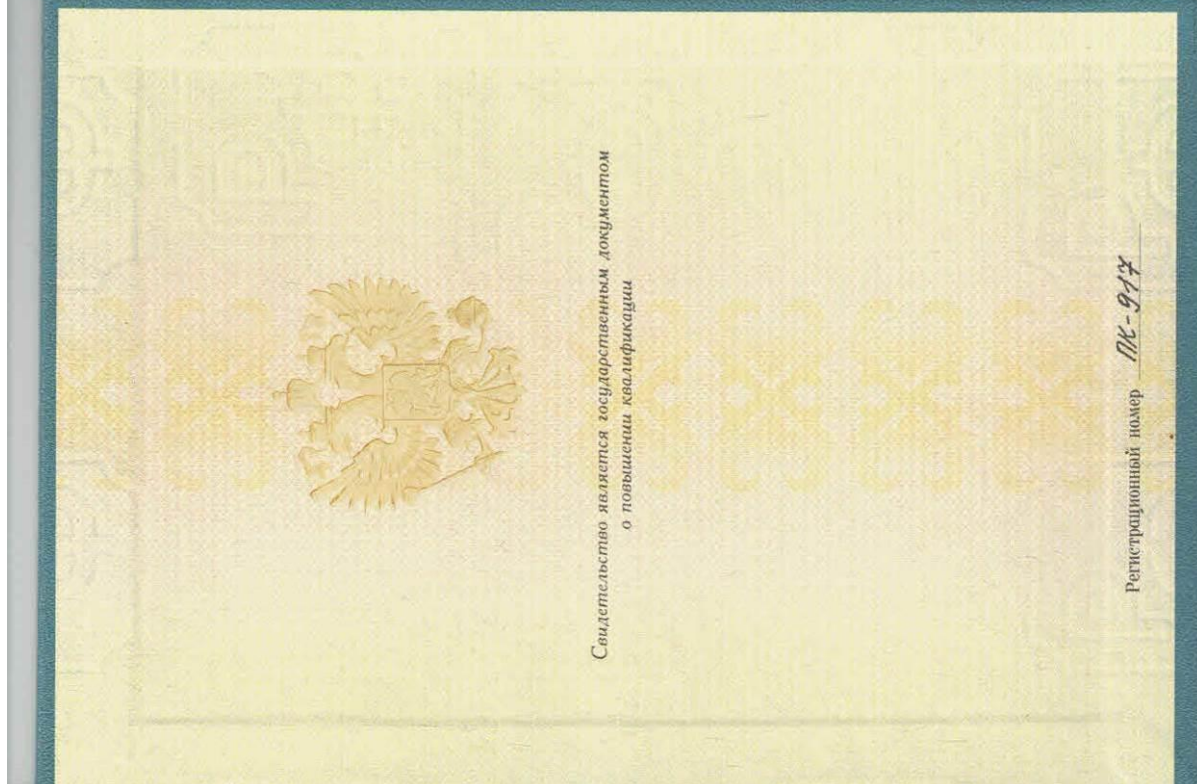
по специальности
«Математические методы и
исследование операций в экономике»

Прибавитель Государственной
аттестационной комиссии
М.П. Ректор


А.А. Сидоров
А.А. Сидоров

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 37945 30 июня 2004



Регистрационный номер МК-917



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Андрею Евгеньевичу Смирнову (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 24 сентября 2012 по 30 октября 2012 года

повышил(а) свою квалификацию (на Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования "Санкт-Петербургский государственный университет") по программе "Бухгалтерская деятельность" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов (количество часов)

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


Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Основы бухгалтерского учета</u>	<u>42</u>	
2. <u>Бухгалтерский баланс</u>	<u>32</u>	
3. <u>Итоговый комплексный экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку нет (наименование предприятия)

Выполнил(а) итоговую работу нет (наименование темы)

Город Санкт-Петербург 100 29 октября 2012 года

Министр Государства



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000017-005

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Семизарову Алексею Евгеньевичу

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в датительном падеже)

на основании протокола от « 06 » сентября 2013 г. № 01

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Аккредитованным

(указывается полное наименование)

образовательным частным учреждением высшего профессионального

образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации

образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА"

и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном падеже)

(№ Р/95 от 16 августа 2013 г.)

(в скобках указываются реквизиты свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



Е. А. Бочкарева

(подпись)

Бочкарева Е. А.

(расшифровка подписи)

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.¹

¹ (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 021123-1

« 11 » июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Семизарову Алексею Евгеньевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » июня 2021 г. № 203

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » июня 2024 г.

НО-ОЦДРОИ-Москва 2021 г., -61- 12 № 184

