



Общество с ограниченной ответственностью



БЮРО ПО ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА

ОТЧЕТ № 396/03

Дата составления отчета: 12.03.2025

Объекты оценки:

Жилой дом, общей площадью 86,5 кв. м, кадастровый номер 76:17:180101:17, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский сельский округ, д. Малое Домнино, дом 3
Земельный участок, общей площадью 3960 кв. м, кадастровый номер 76:17:180101:4, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский сельский округ, д. Малое Домнино, дом 3

Цель оценки:

Определение рыночной стоимости объекта оценки для возможного принятия заказчиком управленческих решений

Собственник (и) объектов оценки:

Физическое лицо

Заказчик оценки:

Акционерное общество «Российский сельскохозяйственный банк»
(АО «Россельхозбанк»)

Дата определения стоимости объекта оценки: 12.03.2025

Исполнитель:

ООО «БЮРО ПО ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА»
Адрес: 410017 г. Саратов, ул. Новоузенская, д 46/52
тел.: 8 (8452) 90-44-48.

Саратов, 2025 г.

Сопроводительное письмо к отчету
№ 396/03

Заместителю директора
Ярославского РФ АО «Россельхозбанк»
Мясникову В. Ю.

Уважаемый Валерий Юрьевич!

В соответствии с Договором №32110999555 от 04.02.2022, специалисты ООО «БЮРО ПО ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА» провели оценку рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский сельский округ, д. Малое Домнино, дом 3

Оценка права собственности на объекты недвижимости проведена на основании анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующие выводы: итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на дату оценки 12.03.2025, составляет округленно:

Таблица 1. Рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта. Адрес.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления)
1	Жилой дом, общей площадью 86,5 кв. м, кадастровый номер 76:17:180101:17, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский сельский округ, д. Малое Домнино, дом 3	2 143 000,00* (Два миллиона сто сорок три тысячи) рублей 00 коп.
2	Земельный участок, общей площадью 3960 кв. м, кадастровый номер 76:17:180101:4, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский сельский округ, д. Малое Домнино, дом 3	642 000,00** (Шестьсот сорок две тысячи) рублей 00 коп.
Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.		2 785 000,00 (Два миллиона семьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

(*) НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)»; в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

(**) в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

Оценщик не проводил как часть основной работы аудиторскую или иную проверку предоставленной ему информации, используемой в настоящем Отчете, и не в состоянии дать какое-либо заключение и в какой бы то ни было форме подтвердить надежность предоставленной заказчиком информации.

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, профессиональных знаниях, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка.

Методика расчета и заключения приведены в соответствующих разделах Отчета.

Оценка проведена в соответствии с нормативно-правовыми актами, регулирующими оценочную деятельность:

1. Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998.
2. Общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200):
 - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I);
 - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
 - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
 - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
 - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
3. Специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности):
 - федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
4. Стандартами и Правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (в действующей редакции)

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям, приведенным в данном Отчете, обращайтесь непосредственно к нам по адресу: 410017 Саратовская область, г. Саратов, ул. Новоузенская, д 46/52, тел.: 8 (8452) 90-44-48, e-mail: info@ocenka.vip.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Бюро по оценке имущества»




Черников С.А.

Оглавление

1. Основные факты и выводы	4
1.1. Данные об отчете	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	4
1.3. Состав и качество оцениваемых прав.	4
1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.	4
1.5. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки	5
1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.	5
2. Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
2.1. Основные сведения и данные	5
2.2. Требование к Отчету об оценке	6
2.3. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	7
2.4. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).	7
2.5. Ограничения оценки.	7
2.6. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.	7
5. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения	8
4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	8
4.1. Данные о Заказчике оценки и об Оценщике	8
4.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
5. Точное описание объектов оценки с указанием количественных и качественных характеристик объектов оценки	9
5.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	9
5.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки.	9
5.3. Анализ местоположения объектов оценки	11
5.4. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	13
6. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	13
7. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	14
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости	14
7.2. Обзор макроэкономической ситуации в РФ по состоянию на декабрь 2024 года	14
7.3. Основные социально-экономические показатели Ярославской области по состоянию на январь 2025 года	19
8. Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки.	19
8.1. Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости.	19
8.2. Обзор рынка жилой недвижимости в России в 2024 году	20
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже недвижимости в районах, приближенных к местонахождению объектов оценки.	21
8.3.1. Объявления о продаже объектов недвижимости жилых домов и земельных участков, от агентств и частных лиц в интернет-источниках.	21
8.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже земельных участков, категории земли ИЖС/ЛПХ.	22
8.4. Основные выводы по разделу анализ рынка объектов оценки.	24
9. Анализ ликвидности объектов оценки	24
10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	24
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	25
10.2. Описание подходов и методов оценки	25
10.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	26
11. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты	27
11.1. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом	27
11.1.1. Определение стоимости земельного участка	27
11.1.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки для возможного принятия заказчиком управленческих решений – жилого дома в рамках сравнительного подхода	33
12. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки	40
13. Декларация качества (заявление о соответствии)	42
14. Основные термины, сокращения, условные обозначения, единицы	42
15. Список информационных источников	43
Приложение 1. Исходные данные, используемые в расчетах	45
Приложение 2. Копии документов, представленных Заказчиком	55
Приложение 3. Копии документов, подтверждающих право на осуществление оценочной деятельности	67
Приложение 4. Фотографии оцениваемого объекта	69

1. Основные факты и выводы

1.1. Данные об отчете

Таблица 2. Данные об объекте оценки и отчете об оценке

Данные об Отчете	
Порядковый номер отчета об оценке	396/03
Дата составления отчета об оценке	12.03.2025
Основание для проведения оценки:	Оценка проведена в соответствии с Договором №32110999555 от 04.02.2022 на проведение оценки,
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для возможного принятия заказчиком управленческих решений

1.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

В настоящей работе оценивалось право собственности на объекты недвижимости:

Идентификация объектов оценки проводилась по данным из документов, предоставленных Заказчиком (см. Приложения к Отчету). Собранные идентификационные данные обобщены в следующих таблицах:

Таблица 3. Объекты оценки

№ п/п	Наименование объекта. Адрес.	Текущее назначение	Текущее использование
1	Жилой дом, общей площадью 86,5 кв. м, кадастровый номер 76:17:180101:17, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский сельский округ, д. Малое Домнино, дом 3	Жилой дом	По прямому назначению
2	Земельный участок, общей площадью 3960 кв. м, кадастровый номер 76:17:180101:4, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский сельский округ, д. Малое Домнино, дом 3	Земли населенных пунктов	По прямому назначению

1.3. Состав и качество оцениваемых прав.

В данном отчете оценивается право собственности.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть I, статья 209) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Содержание права собственности.

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственники вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица ("ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" (ГК РФ) Часть 1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ; статья 209 ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РФ).

1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Таблица 4. Рыночная стоимость объектов недвижимости, рассчитанная различными подходами

№ /п	Объект оценки. Адрес	Рыночная стоимость, полученная в каждом из подходов, руб.			Итоговая рыночная стоимость, с учетом округления, руб.
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
1	Жилой дом, общей площадью 86,5 кв. м, кадастровый номер 76:17:180101:17, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский сельский округ, д. Малое Домнино, дом 3	Не применялся	2 143 000,00 (Два миллиона сто сорок три тысячи) рублей 00 коп.	Не применялся	2 143 000,00* (Два миллиона сто сорок три тысячи) рублей 00 коп.
2	Земельный участок, общей площадью 3960 кв. м, кадастровый номер 76:17:180101:4, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский сельский округ, д. Малое Домнино, дом 3	Не применялся	642 000,00** (Шестьсот сорок две тысячи) рублей 00 коп.	Не применялся	642 000,00** (Шестьсот сорок две тысячи) рублей 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

1.5 Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

Таблица 5. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта. Адрес.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления)
1	Жилой дом, общей площадью 86,5 кв. м, кадастровый номер 76:17:180101:17, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский сельский округ, д. Малое Домнино, дом 3	2 143 000,00* (Два миллиона сто сорок три тысячи) рублей 00 коп.
2	Земельный участок, общей площадью 3960 кв. м, кадастровый номер 76:17:180101:4, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский сельский округ, д. Малое Домнино, дом 3	642 000,00** (Шестьсот сорок две тысячи) рублей 00 коп.
Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.		2 785 000,00 (Два миллиона семьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

(*) НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)»;

(**) в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.

Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объектов оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объекты не будут проданы на рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.

Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объектов оценки.

Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объектов оценки.

Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Задаaniem на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования. Использование полученной итоговой стоимости для решения задач, отличных от указанных в Договоре на оценку, может привести к неверным выводам.

Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные оценщику.

Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.

От Оценщика не требуется присутствовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

2. Информация, содержащаяся в задании на оценку

2.1. Основные сведения и данные

Таблица 6. Задание на оценку

Характеристика	Данные
Объект (ы) оценки	Жилой дом, общей площадью 86,5 кв. м, кадастровый номер 76:17:180101:17, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский сельский округ, д. Малое Домнино, дом 3. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства, общей площадью 3960 кв. м, кадастровый номер 76:17:180101:4, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский сельский округ, д. Малое Домнино, дом 3.
Состав объекта (ов) оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Жилой дом, общей площадью 86,5 кв. м, кадастровый номер 76:17:180101:17, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский сельский округ, д. Малое Домнино, дом 3. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства, общей площадью 3960 кв. м, кадастровый номер 76:17:180101:4, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский сельский округ, д. Малое Домнино, дом 3.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей представлены в документах, представленных заказчиком: Выписка из ЕГРН на Жилой дом от 04.03.2025 г. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 04.03.2025 г.
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости Вид, номер и дата государственной регистрации права (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреесстр»)	Жилой дом Собственность № 76-76/023-76/024/005/2015-3914/2 от 29.10.2015 Земельный участок Собственность

Характеристика	Данные
	№ 76-76/023-76/024/005/2015-3915/2 от 29.10.2015
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости, номер и дата государственной регистрации (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреестр»)	Жилой дом Ипотека в силу закона № 76-76/023-76/024/005/2015-3916/1 от 29.10.2015 Арест № 76:17:180101:17-76/009/2017-1 от 19.07.2017 Земельный участок Ипотека в силу закона № 76-76/023-76/024/005/2015-3917/1 от 29.10.2015 Арест № 76:17:180101:4-76/009/2017-1 от 19.07.2017
Субъект права	Физическое лицо
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для возможного принятия заказчиком управленческих решений
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки предполагается использовать заказчиком для возможного принятия заказчиком управленческих решений
Требования к проведению оценки	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости: 1. Предполагается сделка с объектом оценки 2. Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами 3. Дата оценки – 12.03.2025 г. 4. Предполагается использование объекта по НЭИ 5. Характер сделки - добровольная сделка на типичных условиях
Период проведения оценки	04.03.2025-12.03.2025
Дата осмотра	Осмотр не проводился
Дата оценки	12.03.2025
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений не предусмотрено. Общие допущения оценки указаны в п. 3.1. настоящего отчета
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Ограничения оценки на момент составления задания на оценку не установлены
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации
Форма отчета об оценке	Отчет об оценке составлен в форме электронного документа и письменной форме на бумажном носителе
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта оценки не проводился, ввиду удаленности и отсутствия доступа. Фотоматериалы внешнего осмотра предоставлены заказчиком.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН на Жилой дом от 04.03.2025 г. Выписка из ЕГРН на Жилой дом от 04.03.2025 г. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 04.03.2025 г. Технический паспорт по состоянию на 16.03.2022 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В течение 5 дней с даты подписания договора (задания на оценку)
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Формы представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость указывается в виде округленного по математическим правилам числа в российских рублях. Определение границ интервалов стоимости не предусмотрено.
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Проведение дополнительных исследований не требуется, определение иных расчетных величин не предусмотрено.

2.2. Требование к Отчету об оценке

Отчет должен удовлетворять требованиям действующего Законодательства об оценочной деятельности.

Отчет должен содержать отражение всех расчетов, выполненных в процессе оценки.

Состав и логика, представленных описательных и расчетных материалов должны позволять пользователю отчета полностью воспроизвести весь расчет и прийти к аналогичным качественным и количественным выводам.

Источники информации должны быть проверяемые, авторитетные и достоверные. Источник должен содержать указание на контактную информацию (телефон, контактное лицо), точную ссылку на размещение данной информации в открытых источниках. Если в качестве источника используется печатные СМИ, то должно быть указано название журнала и номер, если интернет - адрес сайта с указанием точной ссылки, где содержится конкретный аналитический материал.

По всем использованным методам должно быть представлено обоснование их использования (или отказа от использования), описан алгоритм применения.

Все исходные данные должны быть проверены на соответствие рыночным диапазонам.

Отчет не должен содержать излишнюю информацию, которая не используется в анализе ценообразования на объект оценки.

2.3. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное

- Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту отчета в явном виде:

- Стоимость объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также рыночных условий после даты оценки.

- Результаты стоимости могут быть использованы для совершения сделки в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета.

- Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в Отчете, либо иные права/требования третьих лиц на объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.

- Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта оценки и его окружения. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.

- Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика, как в письменном, так и в устном виде, и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Оценщик в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации.

- Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.

- Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, указанной в Отчете об оценке.

- Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не подлежат распространению среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения Оценщика.

- Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и принятых допущений и ограничений оценки. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона.

- Оценщик не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.

- Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием электронных таблиц MS Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанных программ (если в тексте Отчета не указано другое).

- Весь объем обременений и ограничений, связанных с оцениваемым объектом, принят на основании предоставленных Заказчиком данных.

Стоимость объекта оценки определяется без учета каких бы то ни было прав удержания, долговых обязательств, ограничений прав и обременений, если иное не оговорено специально.

- Осмотр объекта оценки не проводился, ввиду удаленности и отсутствия доступа. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.

- В связи с тем, что осмотр внутренних помещений не проводился, оценщик принимает состояние отделки жилого дома, как требующее косметического ремонта.

- Техническая документация на объект оценки-жилой дом, не предоставлена. По информации, полученной от заказчика, жилой дом обладает следующими коммуникациями – электроэнергия, печное отопление.

- По информации, полученной от заказчика, материал стен жилого дома-щитовой.

2.4. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальных допущений не предусмотрено.

2.5. Ограничения оценки.

Ограничения оценки не установлены

2.6. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

В настоящем отчете применяются общие, специальные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

Общие стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200):

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I);

- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости):

- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

Федеральные стандарты оценки (ФСО) применяются, поскольку они являются обязательными для использования при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Стандарты и Правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (в действующей редакции) «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанные и утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

5. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения

При проведения оценки оценщиком были использованы следующие данные:

Таблица 7. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы, предоставленные Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы, предоставленные Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Обзор рынка земельных участков	https://www.domofond.ru/ , https://www.cian.ru/ , https://www.avito.ru/ , и др. источники информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Обзор макроэкономической ситуации в РФ	https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта
6	Итоги социально-экономического развития региона	Источник информации: https://disk.yandex.ru/i/QRnB0h0Sy_H-gw	
7	Информация о продаже недвижимости, аналогичной объекту оценки	https://www.cian.ru/ , https://www.domofond.ru/ , https://www.avito.ru/ и др. источники информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
8	Источники аналитической и статистической информации	Справочник оценщика недвижимости – 2024 под редакцией Лейфера Л. А, «Земельные участки. Часть 1,2», Справочник оценщика недвижимости – 2024 под редакцией Лейфера Л. А, «Жилые дома». Анализ рынка и ценообразующих факторов, и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

Все данные, которые используются в настоящем Отчете, расчетах и иным способом, сопровождаются ссылками на источник их получения в самом тексте Отчета. Оценщик счел возможным не приводить весь перечень использованных данных в этом разделе.

4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

4.1. Данные о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 8. Данные о Заказчике оценки

Характеристики	Данные
Организационно-правовая форма:	Акционерное общество
Полное и сокращённое наименование:	Акционерное общество «Российский сельскохозяйственный банк» (АО «Россельхозбанк»)
Основной регистрационный номер (ОГРН):	1027700342890
ИНН/КПП	7725114488 / 770401001
Местонахождение:	119034, г. Москва, Гагаринский пер., д.3

Таблица 9. Данные об Исполнителе

Характеристики	Данные
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное и сокращённое наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро по оценке имущества»
Основной регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения:	1086454002249. Дата присвоения: 15.07.2008
Индивидуальный налоговый номер (ИНН)	6454090278
Юридический адрес:	410008, г. Саратов, 3-й Комсомольский проезд, д.17
Фактический адрес:	410017, Саратовская область, г. Саратов, ул. Новоузенская, д.46/52
Сведения о страховании	Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности CAO «РЕСО-Гарантия» №922/2712002327 от 13 января 2025 года, Страховая сумма 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей. Срок действия полиса 01.02.2025-31.01.2026 г.

Таблица 10. Данные об Оценщике

Характеристики	Данные
Ф.И.О.	Андреева Екатерина Олеговна
Номер контактного телефона	8 (8452) 90-44-48.
Адрес электронной почты	info@ocenka.vip
Информация о членстве СРОО	Член Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация СРОО «РОО». Номер по реестру 010673 от 24 января 2023 г.
Документ, подтверждающий образование Оценщика в области оценочной деятельности:	- Диплом специалиста – Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Уральская государственная юридическая академия» г. Екатеринбург, серия К № 57933, регистрационный номер 2-475, дата выдачи 28.06.2012 года, специальность: «Юриспруденция» - Диплом о профессиональной переподготовке – ФГБАУ ВПО Уральский федеральный университет имени первого президента России Б.Н. Ельцина, по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия

Характеристики	Данные
	(бизнеса)», серия ПП №005191, регистрационный номер 1376. Дата выдачи 29.11.2016 года. – Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №037585-1 от 30.05.2024 г., выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от «30» мая 2024г. №350.
Сведения о страховании гражданской ответственности	СПАО «Ингосстрах», страховой полис №433-584-088243/24, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 26.06.2024, срок действия полиса: с 12.07.2024 по 11.07.2025
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2016 г.
Местонахождение оценщика:	410017 г. Саратов, ул. Новоузенская, д.46/52.
Почтовый адрес:	410017 г. Саратов, ул. Новоузенская, д.46/52.
Независимость оценщика	- Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. - Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. - Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. - Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора	
Организационно-правовая форма и название	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	ООО «Бюро по оценке имущества»
Юридический адрес:	410008 г. Саратов, 3-й Комсомольский проезд, д.17
Местонахождение (фактический адрес):	410017 Саратовская область, г. Саратов, ул. Новоузенская, д.46/52.
Контактные телефоны исполнителя:	8(8452) 90-44-48
ОГРН	1086454002249
Дата присвоения ОГРН	15 июля 2008 г.
Независимость юридического лица	Настоящим ООО «Бюро по оценке имущества» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Бюро по оценке имущества» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии с п. 7 ФСО VI указывается информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 11. Информация о специалистах, привлекаемых к оценке

Ф.И.О	Степень участия
Андреева Екатерина Олеговна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Сторонние специалисты и организации к проведению оценки не привлекались.

5. Точное описание объектов оценки с указанием количественных и качественных характеристик объектов оценки

5.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

При определении количественных и качественных характеристик параметров объекта оценки были использованы копии следующих документов:

Задание на оценку

Выписка из ЕГРН на Жилой дом от 04.03.2025 г.

Выписка из ЕГРН на земельный участок от 04.03.2025 г.

5.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки.

На основании документов и фотоматериалов (копии представлены в приложении к настоящему Отчету об оценке объектов оценки), были установлены количественные и качественные характеристики объектов оценки, представленные в таблицах:

Таблица 12. Сведения об имущественных правах

Данные об объекте Оценки	
Оцениваемые права на объект оценки	Право собственности
Собственники	Физическое лицо
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Жилой дом
	Собственность
	№ 76-76/023-76/024/005/2015-3914/2 от 29.10.2015
	Земельный участок
	Собственность
	№ 76-76/023-76/024/005/2015-3915/2 от 29.10.2015

Документы, подтверждающие вид права собственника.	Выписка из ЕГРН на Жилой дом от 04.03.2025 г. Выписка из ЕГРН на Жилой дом от 04.03.2025 г. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 04.03.2025 г.
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	Жилой дом – 452 758,30 Земельный участок – 1 101 078,00
Обременения	Жилой дом Ипотека в силу закона № 76-76/023-76/024/005/2015-3916/1 от 29.10.2015 Арест № 76:17:180101:17-76/009/2017-1 от 19.07.2017 Земельный участок Ипотека в силу закона № 76-76/023-76/024/005/2015-3917/1 от 29.10.2015 Арест № 76:17:180101:4-76/009/2017-1 от 19.07.2017

Таблица 13. Количественные и качественные характеристики жилого дома.

Техническое описание жилого дома согласно данным предоставленным Заказчиком:	
Наименование	Жилой дом
Назначение	Жилое
Кадастровый номер	76:17:180101:17
Техническая документация	Не предоставлена
Стены	Щитовые (по информации заказчика)
Перегородки	Нет данных
Перекрытия	Деревянные
Крыша/состояние кровли	Металлочерепица/хорошее
Текущее использование:	Эксплуатируется по прямому назначению
Год постройки	1937
Общая площадь, кв. м	86,5
Кухня, кв. м	-
Износ жилого дома	40%
Число этажей надземной части	2
Число этажей подземной части	0
Наличие благоустройств	Техническая документация на объект оценки-жилой дом, не предоставлена. По информации, полученной от заказчика, жилой дом обладает следующими коммуникациями – электроэнергия, печное отопление.
Наличие перепланировок	Нет данных
Состояние внутренних помещений	Удовлетворительное, требует косметического ремонта, ввиду отсутствия доступа к внутренним помещениям
Состояние дома	Удовлетворительное

*Сведения об износе и устареваниях.

Расчет физического износа здания:

Физический износ объектов оценки рассчитан экспертным методом и составляет (на дату оценки) 40%.

Экспертный метод основан на сопоставлении информации о физическом состоянии оцениваемого объекта с данными шкал экспертных оценок физического износа. Информации, предоставленной Заказчиком, достаточно для использования данного метода в рамках настоящей оценки.

Физический износ зданий оценивался экспертным методом с использованием «Правил оценки износа зданий» ВСН-53-61,4 (Р) Госгражданстроя (Издание официальное). Согласно п. 1.2. «Общих положений» ВСН 53-61,4 (Р): «Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их стоимости замещения».

Таблица 14. Характеристика физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	Ветхое	Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Признаков функционального устаревания здания Оценщиком выявлено не было.

Признаков экономического устаревания здания Оценщиком выявлено не было.

Характеристики объекта оценки по данным интернет-портала <https://lk.rosreestr.ru/>

Общая информация		Сведения о кадастровой стоимости	
Вид объекта недвижимости	Здание	Кадастровая стоимость (руб)	482758.30
Статус объекта	Актуально	Дата определения	01.01.2023
Кадастровый номер	76:17:180101:17	Дата внесения	16.11.2023
Дата присвоения кадастрового номера	01.07.2012	Ранее присвоенные номера	
Форма собственности	Частная	Идентификационный номер	9418
Характеристики объекта		Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Адрес (местоположение)	Ярославская область, Ярославский район, д. Малое Домнино, д. 3	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 76-76/023-76/024/005/2015-3914/2 от 29.10.2015
Площадь, кв. м	363	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 76-76/023-76/024/005/2015-3916/1 от 29.10.2015
Назначение	Жилое		Арест № 76:17:180101:17-76/009/2017-1 от 19.07.2017
Количество этажей	2		
Материал наружных стен	Деревянные		
Год завершения строительства	1937		

Источник информации: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Таблица 15. Количественные и качественные характеристики земельного участка.

Техническое описание объекта оценки согласно данным предоставленным Заказчиком:	
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский сельский округ, д. Малое Домнино, дом 3
Техническая документация	Не предоставлена
Площадь	3960 кв. м
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование участка	Для ведения личного подсобного хозяйства
Кадастровый	76:17:180101:4
Рельеф участка	Ровный
Транспортная доступность	Хорошая
Форма участка	Четырехугольник

Характеристики объекта оценки по данным интернет-портала <https://lk.rosreestr.ru/>

Общая информация		Сведения о кадастровой стоимости	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Кадастровая стоимость (руб)	1101079.00
Статус объекта	Актуально	Дата определения	01.01.2023
Кадастровый номер	76:17:180101:4	Дата внесения	22.01.2023
Дата присвоения кадастрового номера	23.06.2023	Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Форма собственности	Частная	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 76-76/023-76/024/005/2015-3915/2 от 29.10.2015
Характеристики объекта		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 76-76/023-76/024/005/2015-3917/1 от 29.10.2015
Адрес (местоположение)	обл. Ярославская, р-н Ярославский, с/о Бекреневский, д. Малое Домнино, дом 3		Арест № 76:17:180101:4-76/009/2017-1 от 19.07.2017
Площадь, кв. м	3960		
Категория земель	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства		

Источник информации: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

5.3. Анализ местоположения объектов оценки

Объекты оценки расположены в Ярославской области, р-н Ярославский, с/о Бекреневский, д. Малое Домнино.

Малое Домнино – деревня в Ивняковском сельском поселении Ярославского района Ярославской области России.

Деревня расположена в 26 километрах от Ярославля, при федеральной трассе Р-132 «Золотое кольцо», которая отделяет её от деревни Большое Домнино.

В 2006 году деревня вошла в состав Ивняковского сельского поселения образованного в результате слияния Ивняковского и Бекреневского сельсоветов.

Основа экономики – личное подсобное хозяйство. По состоянию на 2021 год большинство домов используется жителями для постоянного проживания и проживания в летний период. Вода добывается жителями из личных колодцев. Имеется таксофон (около дома №2).

Почтовое отделение №150509, расположенное в деревне Дорожаево, на март 2022 года обслуживает в деревне 12 домов.

Расположена в 0,5 км от автодороги Р-132 «Золотое кольцо». До центральной части деревни идёт подъездная дорога. Ближайшая остановка общественного транспорта «Домнино» находится на федеральной трассе.

Источники информации: <https://ru.wikipedia.org/>

Таблица 16. Описание местоположения оцениваемого объекта

Характеристика/показатель	Значение
Адрес	Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский сельский округ, д. Малое Домнино, дом 3
Инфраструктура района расположения	Удовлетворительная
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Подъездные пути	Удовлетворительные

Характеристика/показатель	Значение
Экологическая обстановка в районе расположения	Хорошая
Ближайшая магистраль	Трасса Р-132

Источник информации: анализ Оценщика

Ближайшее окружение объектов оценки – частные жилые дома с земельными участками.

Рисунок 1. Расположение объектов оценки на карте

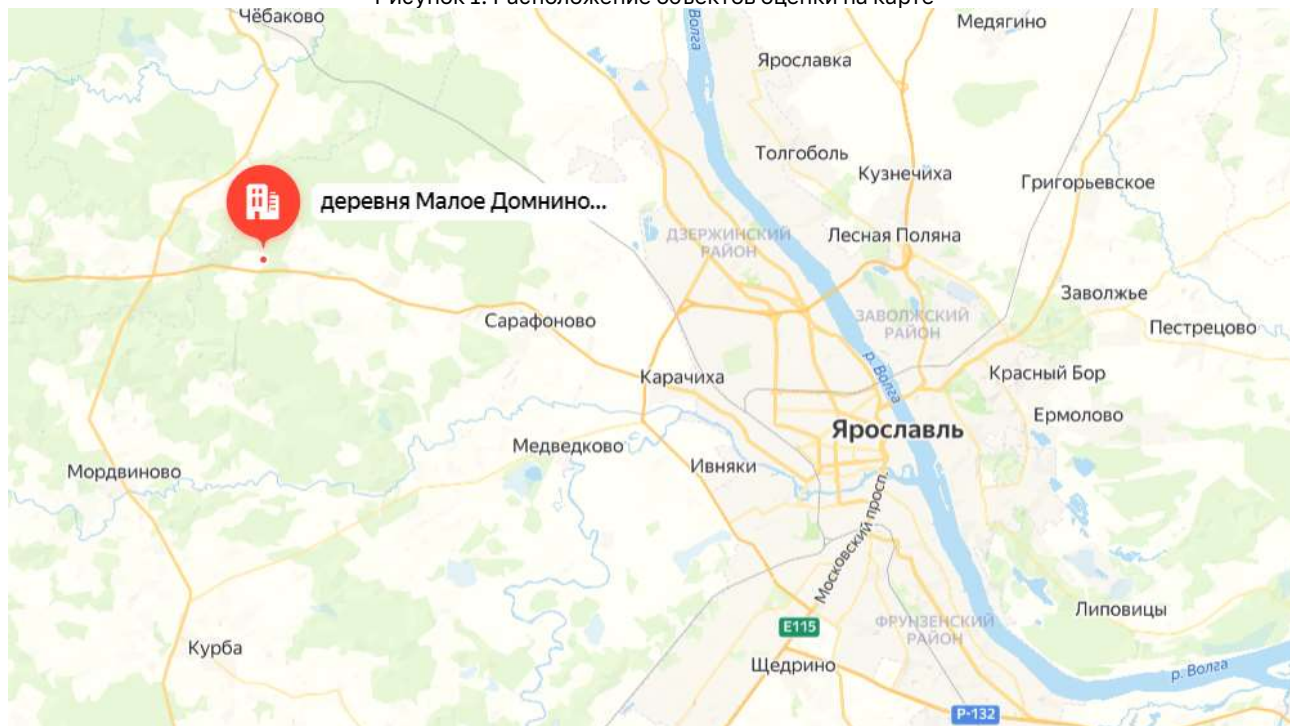
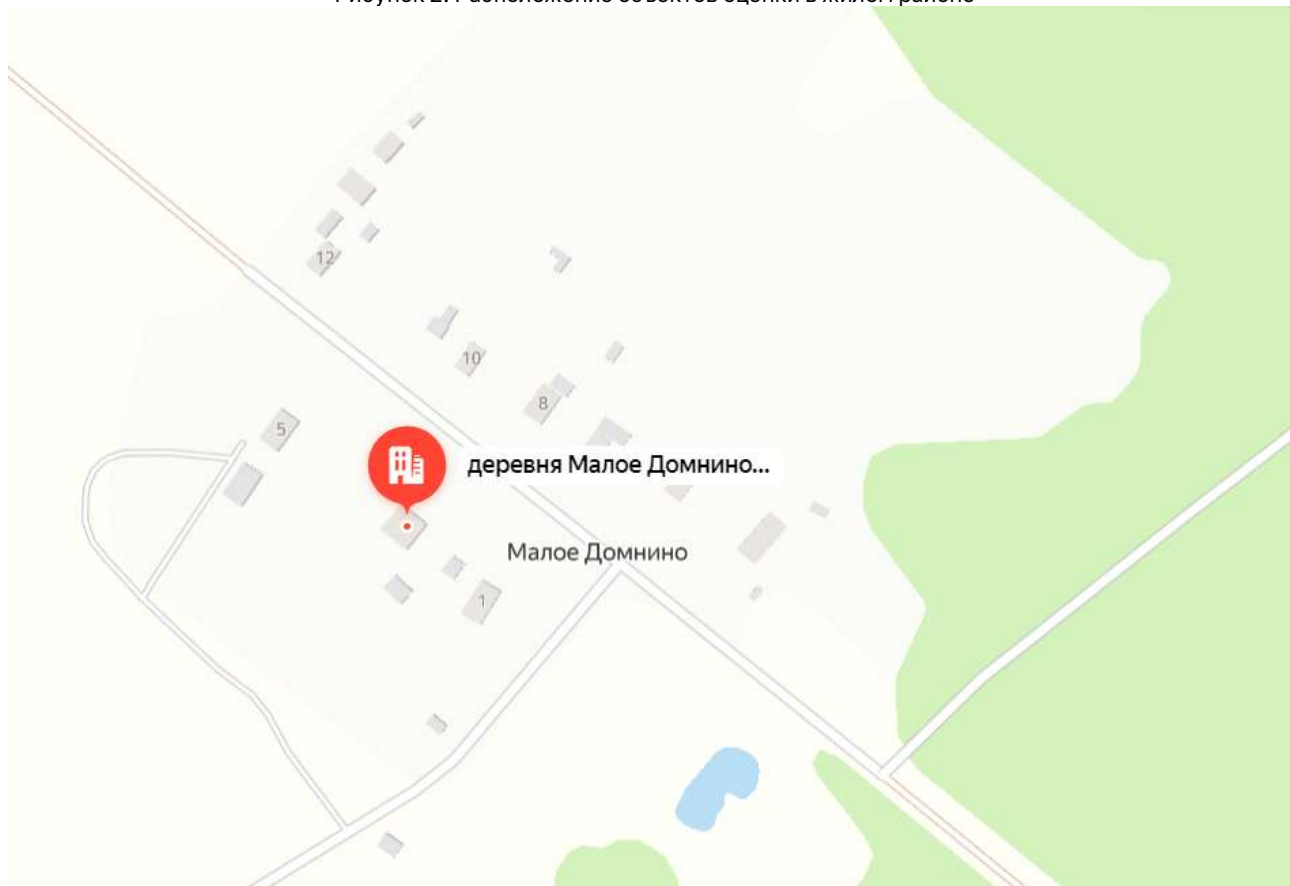


Рисунок 2. Расположение объектов оценки в жилом районе



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

Рисунок 3. Расположение объектов оценки на публичной кадастровой карте

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	23.06.2003
Кадастровый номер	76-17-180101-4
Кадастровый квартал	76-17-180101
Адрес	обл. Ярославская, р-н Ярославский, с/п Бекреневский, д. Малое Домнино, дом 3
Площадь участка	3 960 кв. м
Площадь диспансеризация	-
Площадь	*
Статус	Ранее утненный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1 101 078 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	278,05 руб./кв. м

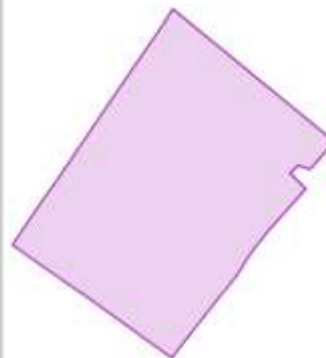
Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Таблица 17. Качественный анализ местоположения

Характеристика местоположения	Оценка (баллы)				
	1 (плохое)	2	3 (удовлетворительное)	4 (хорошее)	5
Инфраструктура			+		
Транспортная доступность			+		
Подъездные пути			+		

Источник информации: анализ Оценщика

5.4. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки
Отсутствуют.

6. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

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

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

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

Анализ участка как незастроенного.

Из всех финансово осуществимых вариантов использования, которое создает максимальную остаточную стоимость земли при рыночной норме возврата для этого использования, является наилучшим и наиболее эффективным.

Физически осуществимое использование. Рассматриваемый земельный участок имеет ровную поверхность и по физическим характеристикам может быть застроен жилым зданием.

Юридическая разрешенность. Земельный участок, расположен в районе, где преобладают земли ИЖС и ЛПХ назначения. Участок находится в составе населенного пункта.

Следовательно, по определению наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является размещение индивидуального жилого дома.

Финансовая осуществимость. Этот критерий предполагает оценку рыночного спроса на допустимое использование. Рассматриваемый участок правилами зонирования предназначен для размещения индивидуального жилого дома, есть возможность оформления права на регистрацию проживания, обеспечен необходимыми коммуникациями. Расположение относительно путей сообщения хорошее, имеется подъезд по грунтовой дороге. Оценка рыночного спроса позволяет сделать вывод об экономической целесообразности использования участка для ведения личного подсобного хозяйства.

Максимальная эффективность. Максимальная доходность подразумевает, соответственно, коммерческое использование объекта оценки, но т.к. назначение земли не предусматривает использование земельного участка в качестве коммерческой недвижимости, то наиболее эффективным использованием остается размещение индивидуального жилого дома.

Из выше перечисленного можно сделать вывод о наилучшем и наиболее эффективном использовании незастроенного участка – в качестве земель ИЖС/ЛПХ.

Анализ участка с имеющейся застройкой.

Рассматриваемый участок на данный момент улучшен жилым домом.

Юридически правомочное использование. Целевое назначение – ИЖС/ЛПХ. В настоящее время объект используется как Жилой дом с разрешением на право регистрации. Таким образом, использование объекта под другие функции, кроме как жилой, юридически неправомерно.

Физически возможное использование. Строительные характеристики здания делают физически осуществимым вариант использования как жилое здание.

Экономическая целесообразность. Существующая ситуация на рынке недвижимости позволяет прогнозировать следующие виды использования объекта оценки:

- Сдача в аренду под жилье.
- Ведение дачного хозяйства.

В современных условиях ведение дачного хозяйства на участках расположенных в черте населенных пунктов обуславливает текущее использование объекта оценки.

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

Параметры и природа объекта недвижимости, подлежащего оценке, накладывают ограничения на физическую возможность его использования: объект физически не приспособлен для использования под деятельность, значительно отличающуюся от прямого назначения.

Объектом оценки являются Жилые дома, расположенные на земельном участке категории Земли населенных пунктов с разрешенным использованием Для ведения личного подсобного хозяйства, назначение и фактическое использование жилое. В результате анализа характеристик объекта и положений Жилищного кодекса РФ Оценщик пришел к выводу о том, что единственным вариантом наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта, то есть оправданным финансово и разрешенным законодательно, является использование его по прямому функциональному назначению – в качестве жилых домов и земельного участка соответствующего назначения.

7. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

В соответствии с разделом V ФСО № 7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

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

Недвижимость имеет важнейшее значение для любой страны: для населения, для частного бизнеса и в целом для экономики. Это не только строения, предназначенные для жилья и отдыха (гостиницы, квартиры, индивидуальные дома и дачи), но и капитальные ресурсы, используемые для общественных целей, для производства и реализации средств производства и предметов потребления (земельные участки, торговые, административные, производственные, складские здания и вспомогательные сооружения, дороги и инженерная инфраструктура).

Цены на объекты недвижимости и объёмы строительства прямо зависят от общественных потребностей и уровня доходов бизнеса и населения. Однако рынок недвижимости инерционен, поскольку психология его участников обычно «отстаёт» от экономических и политических изменений. В результате мы можем наблюдать необоснованный рост либо заторможенность рынка, дефицит некоторых видов недвижимости либо перенасыщение рынка. Это вызывает колебание рыночных цен.

Ценность объекта недвижимости заключается в его полезности для общества и отдельного человека, а также в возможности длительного использования. Кроме того, наряду с деньгами, ценными бумагами и золотом, вложение доходов в недвижимость – отличный способ сохранения и накопления доходов. Поэтому рынок качественной недвижимости растет не только во времена подъема экономики, когда растут доходы бизнеса и населения, расширяется бизнес, население улучшает свои жилищные условия, когда востребованы новые территории (земельные участки) и здания, но и в кратковременно кризисные времена, когда инфляция «съедает» доходы и денежные накопления, когда покупка недвижимости является одним из средств сохранения и накопления доходов. В определенных случаях ценность недвижимости может снижаться.

Иногда снижение цен происходит в результате корректировки «перегретого» рынка, когда в предыдущий период возник ажиотажный необоснованный рост цен, несбалансированный общеэкономическим развитием (ростом производства и производительности, реальных доходов бизнеса и населения). В частном случае низкое качественное состояние или общий износ (физический, функциональный, экономический) объекта недвижимости также может быть причиной снижения цены объекта. В результате, в периоды стабильного развития общества и экономики качественная недвижимость растёт в цене. В периоды кратковременных экономических спадов цены на недвижимость либо несколько снижаются до уровня себестоимости, либо продолжают расти в ожидании стабилизации и роста экономики. В периоды длительной стагнации экономики и рецессии, в условиях отсутствия перспектив общеэкономического роста: снижается спрос на недвижимость, снижается и прекращается финансирование проектирования и строительства, приходит в упадок материально-техническая база строительных компаний, рынок недвижимости деградирует, объекты недвижимости ветшают. Длительные экономические и демографические кризисы, вызванные войной, политической конфронтацией элит, истощением ресурсов постепенно делают невостребованными и объекты недвижимости.

Как видим, состояние и поведение рынка недвижимости как в целом по стране, так и регионального, прямо зависят от уровня и перспектив экономического развития страны, от положения и роли страны в мировой экономике, от уровня и перспективы региональной экономики.

Важнейшими условиями развития и основными критериями состояния национальной экономики являются:

- прочность государства и политической системы страны,
- стабильность законодательства и направленность его на защиту безопасности граждан, социальную защиту и защиту экономических интересов и права собственности,
- развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые, энергетические и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция, обеспечивающие развитие деловых отношений и эффективного производства).

От этого зависит состояние и перспектива рынка недвижимости.

7.2. Обзор макроэкономической ситуации в РФ по состоянию на декабрь 2024 года

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в декабре 2024 года.

В первую очередь отметим, что по данным Минэкономразвития темп роста ВВП страны в годовом выражении в ноябре 2024 года ускорился до 3,6% после повышения на 3,2% месяцем ранее. При этом за 11 месяцев 2024 года, по предварительной оценке, ВВП вырос на 4%.

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

По данным Росстата, в ноябре 2024 года рост промышленного производства замедлился до 3,7% (здесь и далее: по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года) после увеличения на 4,8% в октябре. По итогам января-ноября 2024 года промпроизводство выросло на 4,3%.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в ноябре «Добыча полезных ископаемых» замедлила снижение до 1,3% после 2% в октябре. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост составил 7,2% после 9,6% месяцем ранее. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь рост выпуска ускорился до 1,2% после увеличения на 1% в октябре. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, снижение выпуска на 1,4% месяцем ранее ускорилось до 1,9% в октябре.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июль'24	-2,2	+6,6	+4,1	+2,5
Август'24	+0,1	+4,7	+0,2	-1,2
Сентябрь'24	-1,8	+6,6	+1,7	-3,1
Октябрь'24	-2,0	+9,6	+1,0	-1,4
Ноябрь'24	-1,3	+7,2	+1,2	-1,9
Январь-ноябрь'24	-0,8	+8,0	+2,8	+0,2

Таким образом, замедлению темпов роста совокупного индекса промышленного производства в ноябре способствовало, ухудшение динамики в сегментах Обрабатывающие производства и Водоснабжение. В то же время замедление снижения в добывающем секторе и небольшое ускорение роста в секторе Электроэнергия, газ и пар оказывали поддержку общему индексу промпроизводства. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

Вид продукции	Январь-ноябрь 2024	Ноябрь 2024 / Ноябрь 2023	Январь-ноябрь 2024 / Январь-ноябрь 2023
Добыча угля, млн тонн	386,0	+1,1%	-1,4%
Природный газ, млрд м3	523,0	+7,7%	+9,2%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	31,4	-0,4%	+6,0%
Мясо скота, млн тонн	3,4	-1,4%	+2,2%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,3	+4,7%	+2,5%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,9	-8,1%	-5,3%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	223,0	+13,7%	+2,7%
Спецодежда прочая, млрд руб.	71,5	+90,0%	+52,5%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	5,12	+2,0%	+3,0%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	26,8	-6,4%	+0,3%
Цемент, млн тонн	61,5	-1,2%	+2,9%
Бетон товарный, млн м3	65,9	+3,3%	+3,8%
Прокат готовый, млн тонн	54,8	-6,8%	-7,5%
Трубы стальные, млн тонн	11,7	-9,7%	-6,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	679,0	+25,1%	+39,3%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	178,0	-2,9%	+9,8%

В добывающем секторе в ноябре ускорились темпы роста объемов добычи газа (+7,7% после +2,2% месяцем ранее) и перешла к увеличению после снижения месяцем ранее добыча угля (+1,1% после -1,5%). Темп роста добычи природного газа с начала года замедлился с 9,4% до 9,2%. При этом снижение добычи угля по итогам 11 месяцев 2024 года замедлилось до 1,4% после сокращения на 1,7% за январь-октябрь. Производство СПГ в ноябре сократилось на 0,4% после роста на 3,6% месяцем ранее (за 11 месяцев увеличение на 6,0% после увеличения на 6,7% в январе-октябре). В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась разнонаправленной. Выпуск мяса скота сократился на 1,4%, а мяса птицы – вырос на 4,7%, при этом производство рыбных продуктов перешло к снижению на 8,1% после увеличения на 1,7% в октябре. Отметим, что в продовольственном сегменте выпуск как мяса скота, так и мяса птицы с начала года показывает положительную динамику (на 2,2% и 2,5% соответственно), в то время как рыбные продукты демонстрируют снижение производства на 5,3%.

В легкой промышленности рост объемов производства спецодежды в ноябре вырос на 90% после роста в 2,1 раза месяцем ранее, при этом с начала года рост составляет 52,5% (месяцем ранее: 48,1%). При этом темпы роста объема выпуска трикотажных и вязаных изделий увеличились в ноябре до 13,7% с 12,1% месяцем ранее, а за 11 месяцев их производство

увеличилось лишь на 2,7%. Динамика выпуска стройматериалов, в свою очередь, также оказалась разнонаправленной после положительной динамики месяцем ранее. Наибольший темп роста в ноябре продемонстрировал бетон (+3,3%), в то время как наихудшая динамика выпуска – у строительных блоков (-6,4%). По итогам 11 месяцев наиболее сильный рост выпуска отмечается у бетона (+3,8%, месяцем ранее: 3,9%), наиболее слабая динамика – у строительных блоков (+0,3% после +1,0% по итогам января-октября).

Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что снижение производства готового проката в ноябре замедлилось до 6,8% после падения на 15,1% месяцем ранее. При этом падение выпуска стальных труб также замедлилось с 12,2% до 9,7%. По итогам января-ноября объемы производства готового проката и стальных труб показали снижение на 7,5% и 6,3% соответственно. Что касается автомобилестроения, то рост производства легковых автомобилей после октябрьского подскока до 54,1% в ноябре замедлился до 25,1%. В свою очередь, рост выпуска грузовых авто на 9,3% месяцем ранее сменился сокращением на 2,9% в ноябре. По итогам января-ноября рост производства грузовых автомобилей составил 9,8% (11,4% за десять месяцев), в то время как выпуск легковых авто вырос на 39,3% (41,4% за десять месяцев).

Под конец прошедшего года Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-октября 2024 года. Этот показатель составил 24,25 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2023 года сопоставимый круг предприятий заработал 29,28 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль за десять месяцев 2024 года снизилась на 17,2% (за январь-сентябрь снижение составляло 19,1%).

Показатель	Январь-октябрь	
	2024 г.	Справочно: Январь-октябрь 2023 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+24 254,5	+29 279,2
Доля убыточных предприятий	27,3%	26,7%

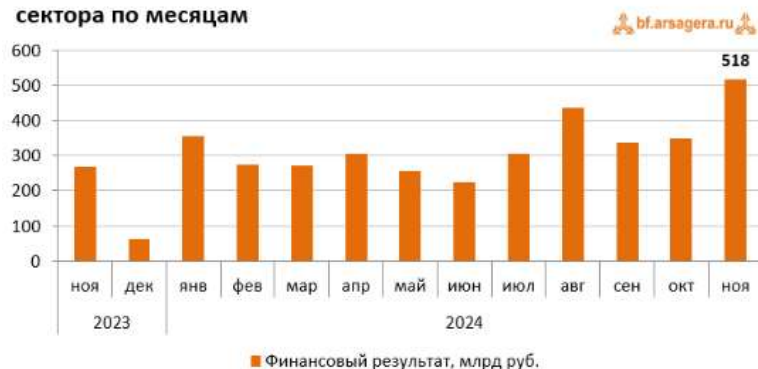
Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,6 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 27,3%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-октябре 2024 г., млрд руб.	Январь-октябрь 2024 г. / Январь-октябрь 2023 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+605,0	+6,0%
Добыча полезных ископаемых	+5 747,1	+1,6%
Обрабатывающие производства	+7 439,6	-9,9%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+969,8	-42,6%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+961,3	-41,8%
Водоснабжение	+92,0	+0,7%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2 485,9	-32,8%
Строительство	+526,4	-7,9%
Транспортировка и хранение	+1 722,0	-9,3%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+55,1	+19,6%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-25,0	-
Информация и связь	+807,5	-2,5%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+70,4	+45,0%

По итогам десяти месяцев 2024 года практически все представленные виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным опять оказался сектор Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -25,0 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяются Гостиницы и предприятия общественного питания, нарастившие свой финрез на 45% (по итогам 9 месяцев: +56,9%). Также двузначный темп роста финреза был зафиксирован в Пассажирских перевозках на ж/д транспорте, +19,6% (динамика за 9 месяцев: +22,3%). Сельское хозяйство (+10,3%), нарастившее свой финрез за первые три квартала 2024 года на 10,3%, по итогам января-октября замедлило темпы роста этого показателя до 6%. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в виде деятельности Обеспечение электроэнергией, газом и паром (-42,6%), при этом его составляющая, Производство, передача и распределение электроэнергии показало схожую динамику (-41,8%). Отдельно стоит выделить сегмент Оптовая, розничная торговля и ремонт, финрез которого снизился на значительные 32,8% (в январе-сентябре зафиксировано снижение на 34,1%). Вероятно, негативное влияние на его результаты оказывает находящаяся на достаточно высоком уровне продуктовая инфляция.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в ноябре 2024 года составила 518 млрд руб., что в 1,5 раза выше результата октября в 348 млрд руб. В основном этому способствовала валютная переоценка (+140 млрд против +23 млрд руб. в октябре) на фоне сильного ослабления рубля. При этом прибыль оказалась на 93% выше, чем в ноябре 2023 года (268 млрд руб.). По итогам 11 месяцев 2024 года банковский сектор заработал 3,63 трлн руб. по сравнению с 3,19 трлн руб. в аналогичном периоде годом ранее.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций ноября указывает, что темп роста корпоративного кредитования в этом месяце замедлился до 0,8% (или 0,7 трлн руб.) после октябрьского роста на 2,3% (+1,9 трлн руб.). Этот прирост соответствует

среднему историческому уровню за 2018-2021 годы. Треть прироста кредитования пришлось на кредиты застройщикам жилья, остальная часть прироста пришлось на компании из широкого круга отраслей, в основном привлекавшие средства на оборотное кредитование, в том числе на исполнение госконтрактов. Охлаждение кредитования, вероятно, связано с жесткими денежно-кредитными условиями, а также традиционным для конца года увеличением расчетов по госконтрактам. По пояснениям ЦБ, банки в значительной мере уже использовали накопленный ранее запас капитала для финансирования роста бизнеса, и теперь они вынуждены более осмотрительно планировать свой рост с учетом ограниченных возможностей по пополнению капитала за счет прибыли. Также кредитные организации готовятся к соблюдению требования об антициклической надбавке (ужесточение нормативов достаточности капитала в размере 0,25% от активов, взвешенных по риску, вступающее в силу с 1 февраля 2025 года). По состоянию на 1 декабря объем корпоративного портфеля составил 88,7 трлн руб.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в ноябре темп их прироста продолжил замедляться (до 0,4% после 0,7% месяцем ранее). Замедлились выдачи как льготных, так и рыночных кредитов. Объемы выдачи ипотеки по сравнению с октябрём замедлились до 274 млрд руб. (367 млрд руб. месяцем ранее). По «Семейной ипотеке» предоставлено на 12% меньше кредитов, что отчасти объясняется временным исчерпанием лимитов. При этом выдачи рыночной ипотеки сократились сильнее (на 40%) из-за роста ставок. По состоянию на 1 декабря объем ипотечного портфеля составил 20,0 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что по предварительным данным в ноябре темп его роста был околонулевым (+0,1%) после сокращения на 0,3% в октябре. По состоянию на 1 декабря объем портфеля потребительских кредитов составил 14,6 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в декабре 2024 года, отметим, что недельные темпы роста находились в диапазоне 0,33%-0,48%. За весь месяц рост цен составил 1,32% (в декабре прошлого года инфляция составила 0,73%) после 1,43% в ноябре. По итогам 2024 года инфляция составила 9,52%, ускорившись по сравнению с инфляцией в 8,88% по состоянию на 1 декабря (в годовом выражении).

Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.



Месяц	2024	2023
Сентябрь	0,48%	0,87%
Октябрь	0,75%	0,83%
Ноябрь	1,43%	1,11%
Декабрь	1,32%	0,73%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В декабре 2024 года среднее значение курса доллара выросло до 102,3 руб. после 100,7 руб. месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара снизился до 101,7 руб. с 107,7 руб. на конец ноября. Такая динамика могла быть обусловлена тем, что во второй половине декабря ряд стран (Венгрия и Турция) добились исключения из санкций США, введенных в ноябре для Газпромбанка. Послабления касаются покупки газа, кроме того, отмечается, что их могут получить и другие клиенты банка в Европе. Напомним, через Газпромбанк идут расчеты зарубежных потребителей российского газа – преимущественно недружественных стран.

Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Август'24	86,3	91,2	89,2
Сентябрь'24	91,2	92,7	91,2
Октябрь'24	92,7	97,1	96,2
Ноябрь'24	97,1	107,7	100,7
Декабрь'24	107,7	101,7	102,3

Отметим, что 20 декабря состоялось очередное заседание Совета Директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была сохранена на уровне 21% годовых. Регулятор отметил, что произошло более существенное ужесточение денежно-кредитных условий, чем предполагало октябрьское решение по ключевой ставке. Этому способствовали автономные от денежно-кредитной политики факторы, среди которых ужесточение макропруденциальной политики, плановая нормализация банковского регулирования, а также повышение требований банков к заемщикам. По оценке Банка России, с учетом значительного роста процентных ставок для конечных заемщиков и охлаждения кредитной активности, достигнутая жесткость денежно-кредитных условий формирует необходимые предпосылки для возобновления процесса дезинфляции и возвращения инфляции к цели, несмотря на повышенный текущий рост цен и высокий внутренний спрос.

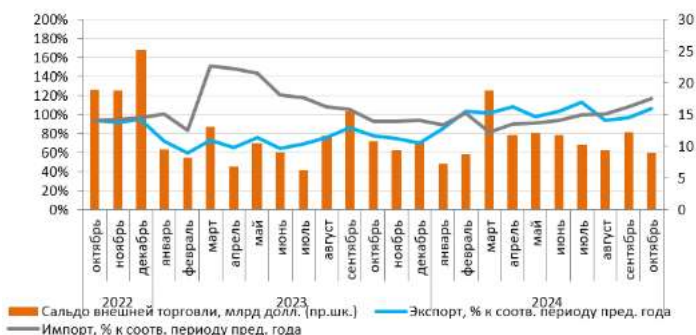
Динамика ключевой ставки и инфляции, %



В целом, необходимо отметить, что решение Банка России о сохранении ключевой ставки на прежнем уровне оказалось неожиданным для участников рынка, при этом большинство экспертов ждали ее повышения до 23% годовых. Рынки акций и облигаций отреагировали существенным ростом на принятое решение ЦБ. Вместе с этим, регулятор, не изменив ставку вопреки ожиданиям рынка, сохранил достаточно жесткий сигнал на будущее, заявив, что будет оценивать целесообразность повышения ключевой ставки на ближайшем заседании, которое состоится в феврале 2025 года.

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России в конце декабря опубликовал предварительную оценку результатов внешней торговли товарами по итогам января-октября 2024 года.

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Экспорт товаров за десять месяцев 2024 года составил \$353,9 млрд, увеличившись на 0,5% к соответствующему периоду предыдущего года, в то время как товарный импорт снизился на 3,2% и составил \$242,8 млрд. Сальдо торгового баланса за этот же период на фоне опережающего снижения импорта выросло на 9,9% до \$111,2 млрд. Как можно видеть на графике, месячная динамика экспорта товаров в феврале-июле 2024 года превышала соответствующую динамику импорта товаров, однако, начиная с августа, темпы изменения импорта год к году стали превышать темпы изменения экспорта. При сохранении такой тенденции это может в дальнейшем оказывать давление на величину сальдо внешней торговли. Кроме того отметим, что к октябрю 2024 года как экспорт, так и импорт товаров перешли в положительную область по темпам роста на годовом окне (экспорт: +6,2%; импорт: +17,0%).

Помимо статистики о внешней торговли товарами, в середине декабря Банк России опубликовал предварительные данные об основных агрегатах платежного баланса страны по итогам января-ноября 2024 года.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	Январь-ноябрь 2024 г.	Справочно: Январь-ноябрь 2023 г.	Изменение
Счет текущих операций	57,4	49,5	+16,0%
Торговый баланс	118,6	110,7	+7,1%
Баланс услуг	-34,3	-31,1	+10,3%
Баланс первичных и вторичных доходов	-26,9	-30,1	-10,6%
	1.12.24	1.12.23	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	616,486	592,352	+4,1%

По данным ЦБ, профицит счета текущих операций платежного баланса в январе-ноябре 2024 года вырос на 16,0% по отношению к соответствующему периоду годом ранее до \$57,4 млрд на фоне расширения профицита торгового баланса, частично компенсированного ростом дефицита баланса услуг. Величина профицита торгового баланса за январь-ноябрь увеличилась на 7,1% до \$118,6 млрд. за счет снижения импорта. Дефицит баланса услуг увеличился на 10,3% до \$34,3 млрд в основном в результате роста импорта услуг по статье «Поездки», а также прочих услуг. Что касается баланса первичных и вторичных доходов, то его отрицательное сальдо сократилось на 10,6% до \$26,9 млрд главным образом за счет снижения сумм исходящих трансфертов.

Также отметим, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало декабря на годовом окне увеличился на 4,1% до \$616,5 млрд.

Выводы:

- ВВП в ноябре 2024 года превысил уровень прошлого года на 3,6% после увеличения на 3,2% месяцем ранее. При этом по итогам 11 месяцев 2024 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 4% к соответствующему периоду годом ранее;
- Рост промпроизводства в ноябре в годовом выражении замедлился до 3,7% после увеличения на 4,8% месяцем ранее. За 11 месяцев 2024 года рост промпроизводства составил 4,3%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-октября 2024 года составил 24,25 трлн руб., снизившись на 17,2% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в ноябре выросла до 518 млрд руб. после 348 млрд руб. за октябрь. С начала 2024 года кредитные организации заработали 3,63 трлн руб. по сравнению с 3,19 трлн руб. в соответствующий период предыдущего года;
- На потребительском рынке в декабре 2024 года цены выросли на 1,32% после увеличения на 1,43% в ноябре, при этом по итогам 2024 года инфляция составила 9,52%;
- Среднее значение курса доллара США в декабре 2024 года выросло до 102,3 руб. после 100,7 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара снизился до 101,7 руб. после 107,7 месяцаем ранее;
- По итогам заседания Совета директоров 20 декабря 2024 года ключевая ставка была сохранена на уровне 21% годовых;
- По данным ЦБ, экспорт товаров за январь-октябрь 2024 года составил \$353,9 млрд, увеличившись на 0,5%, в то время как товарный импорт снизился на 3,2% и составил \$242,8 млрд. Внешнеторговое сальдо при этом выросло на 9,9% и составило 111,2 млрд;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке платежного баланса РФ, по итогам января-ноября 2024 года выросло на 16,0% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года и составило \$57,4 млрд;
- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 декабря 2024 года на годовом окне вырос на 4,1% до \$616,5 млрд.

Источник: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-dekabr-2024>

7.3. Основные социально-экономические показатели Ярославской области по состоянию на январь 2025 года

	Январь 2025	В % к		Справочно	
		январю 2024	декабрю 2024	январь 2024	
				в % к	
				январю 2023	декабрю 2023
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	102.2	65.1	104.4	65.3
Производство основных видов продукции животноводства (в хозяйствах всех категорий)					
скот и птица на убой (в живом весе), тонн	8069	153.7	75.5	68.4	62.4
молоко, тонн	33824	104.3	102.1	104.9	100.7
яйца, млн штук	180.5	102.9	87.7	84.8	90.5
Объем работ по виду деятельности "Строительство", млн рублей	7062.1	145.3	x	55.0	x
Ввод в действие жилых домов, тыс.м ² общей площади	88.7	63.1	97.4	133.4	154.5
Грузооборот автомобильного транспорта, млн тонно-километров	126.4	102.0	84.0	99.7	84.9
Оборот розничной торговли, млн рублей	34277.0	104.9	81.7	109.0	85.5
Оборот общественного питания, млн рублей	1817.3	114.4	96.3	95.4	89.4
Объем платных услуг населению, млн рублей	9463.1	98.6	99.4	105.2	101.3
Индекс потребительских цен	x	110.7	101.5	106.1	101.2
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	x	108.0	100.2	107.7	101.1
Официально зарегистрированы безработными (на конец периода), тыс. человек	2.6	76.4	94.3	74.0	90.5

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

	2024	В % к 2023	Декабрь 2024	В % к		Справочно		
				декабрю 2023	ноябрю 2024	2023 в % к 2022	декабрь 2023 в % к	
							декабрю 2022	ноябрю 2023
Среднемесячная начисленная зарплата одного работника:								
номинальная, рублей	64566.3	119.1	85172.0	115.8	132.8	117.2	119.3	133.5
реальная	x	110.3	x	105.0	130.6	111.5	112.4	132.4

Источник информации: https://76.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/sotsialno-ekonomicheskoe_polozhenie_yaroslavskoy_oblasti_zh_yanvar_2025_g..pdf

8. Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки.

8.1. Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость — это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

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

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

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

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

- 1) жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- 2) коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- 3) промышленная недвижимость (промышленные предприятия, сельскохозяйственные предприятия, здания НИИ и т.д.);
- 4) незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);

- 5) недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например аэропорты, тюрьмы, церкви и др.).

В зависимости от состояния земельного участка рынок недвижимости можно разделить:

- 1) на застроенные земельные участки;
- 2) незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- 3) незастроенные земельные участки, непригодные для последующей застройки.

Земельный участок – часть земной поверхности, имеющей определенные границы. Площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики участка отражаются в государственном кадастре недвижимости. Правовой статус участка определяет форму законного владения, его целевое назначение и разрешенное использование. Согласно Земельному кодексу РФ, границы участка должны быть определены в соответствии с федеральными законами РФ.

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно земли:

- 1) поселений;
- 2) сельскохозяйственного назначения (с/х);
- 3) специального назначения (например, земли, занятые под промышленные и энергетические объекты, под коммуникации, объекты обеспечения безопасности стран и т.п.);
- 4) особо охраняемых природных территорий (ООПТ);
- 5) лесного фонда;
- 6) водного фонда;
- 7) государственного запаса.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях и на землях населенных пунктов.

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

- 1) доходная недвижимость;
- 2) условно доходная недвижимость;
- 3) бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- 1) уникальные объекты;
- 2) редкие объекты;
- 3) широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- 1) активные рынки недвижимости;
- 2) пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- 1) незастроенные земельные участки;
- 2) готовые объекты;
- 3) не завершенные строительством объекты;
- 4) объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализации и др.

Заключение Оценщика:

Жилой дом.

Учитывая фактическое назначение оцениваемого жилого дома, по представленному выше анализу рынка в соответствии с вышеуказанной типизацией, объект оценки принадлежит к сегменту рынка недвижимости:

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).

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

- условно доходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности региона:

- неактивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- готовые объекты.

Земельный участок

Учитывая фактическое назначение оцениваемого земельного участка и расположенных на нем Жилых домов по представленному выше анализу рынка в соответствии с вышеуказанной типизацией, объект оценки принадлежат к сегменту рынка недвижимости:

- застроенный земельный участок, назначения – Земли населенных пунктов.

категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, относится к сегменту рынка недвижимости - застроенный земельный участок.

Таким образом, после проведенных исследований, Оценщик пришел к выводу, что оцениваемый Жилой дом, имеющий зарегистрированное разрешенное использование как: Жилой дом, относится к готовым объектам недвижимости, с условной доходностью, широко распространенные объекты с неактивным рынком недвижимости.

Оцениваемый земельный участок, категория Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, относится к сегменту рынка недвижимости - застроенный земельный участок.

Источник: <http://realty.web-3.ru/definitions/market/>
<https://studfiles.net/preview/7414085/page:10/>

8.2. Обзор рынка жилой недвижимости в России в 2024 году

В 2024 году спрос на загородные дома продолжил расти, рассказали "РГ" эксперты. Так, с начала года почти 60% жилищного строительства пришлось на индивидуальное жилищное строительство, отмечает президент СРО Региональная ассоциация оценщиков, профессор НИУ МГСУ Кирилл Кулаков.

Это связано с тем, говорит он, что не имея возможности купить по разумной цене жилье в городе, люди решили использовать накопления или средства от продажи имеющейся квартиры на приобретение или строительство загородного дома. Причем россияне сегодня предпочитают самые бюджетные локации, а вот мода на многоэтажные дворцы проходит. "Судя по проектам, сегодня идеальный загородный дом для семьи - одноэтажный, с тремя-четырьмя спальнями и одной

ванной. То есть, преобладает бюджетный вариант, который в любом случае решает жилищные проблемы долговечнее, чем однокомнатная квартира", - подчеркнул эксперт.

Если сравнивать 2024 год с прошлым, то действительно можно отметить, что интерес к загородной недвижимости растёт, даже несмотря на сезонное падение спроса, обратил внимание руководитель департамента аналитики и данных экосистемы недвижимости М2 Дмитрий Смирнов. С января по октябрь 2024 года введено в эксплуатацию 58 млн квадратных метров жилья в сегменте ИЖС, что на 16% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Причем интерес к жизни в загородном доме, по словам Смирнова, в основном проявляют семьи с детьми, в том числе из-за доступности такого жилья: цена одного квадратного метра на рынке ИЖС ниже, чем в многоквартирных домах. Также всё чаще частным строительством интересуются специалисты IT-сферы и фрилансеры, которые работают преимущественно удалённо, говорит эксперт.

Он также отметил, что цены в сегменте отвечают динамике спроса. В начале 2024 года наблюдался их активный рост, но с мая он начал постепенно замедляться. Рост цен в сегменте подогревается в том числе повышением стоимости стройматериалов и дефицитом рабочей силы.

Кроме того, Смирнов подчеркнул, что с 1 июля построить дом в рамках Семейной ипотеки можно только с использованием проектного финансирования, поэтому люди стали чаще нанимать подрядчиков. По данным аналитического центра М2, в 2023 году только в 25% случаев фигурирует подрядчик, 75% сделок заключались на условиях строительства объекта хозспособом. В 2024 году ситуация сильно изменилась: уже 60% домов строят подрядчики, 40% - хозспособом. Между тем в марте 2025 года вступит в силу закон, согласно которому станет обязательным использование эскроу-счетов, напомнил Смирнов. Это специальный счёт в банке, на котором хранятся деньги заказчика до передачи ему готового дома. То есть деньги клиента поступают не напрямую подрядчику, а на этот счёт, доступа к которому до завершения строительства нет ни у одной из сторон сделки. Если строительство закончилось успешно, подрядная организация получает деньги.

Спрос на ипотеку в секторе ИЖС тоже остается высоким, говорит декан факультета городского и регионального развития НИУ ВШЭ Евгений Михайленко. Если в 2023 году на долю ИЖС пришлось 70% ипотечных сделок, в 2024 году этот показатель уже превысил 80%. По его словам, особенно это заметно в Московской области, Краснодарском крае и республике Башкортостан. В некоторых случаях интерес населения к строительству собственных домов стимулируется наличием льготной ипотеки на такой тип жилья. Он также отметил, что сейчас набирает популярность строительство домов из древесины. Чаще стали возводить каркасные дома из дерева, потому что они относительно бюджетные и быстро строятся.

В производственном подразделении компании "Техноикол" считают, что рынок частного жилья все же начал остывать. И первые признаки этого появились еще в марте, то есть до отмены льготной ипотеки. "Мы заметили, что в момент отмены льготного кредитования рост продаж у нас составил 13%, в августе показатель сохранился до 1%, а в сентябре поднялся до 5%. Волнообразные колебания как раз подчеркивают нестабильность спроса, которые мы объясняем усталостью", - говорит гендиректор компании Владимир Марков. Он также отметил, что число ипотечных клиентов сокращается, а строительные компании сокращают штат. "Раньше крупный подрядчик мог содержать штат, который возводит одновременно 5-10 объектов, то сейчас в работе у многих 1-2 дома", - отметил он.

Спрос на строительство загородных домов вырос в начале года почти втрое и начал снижаться в августе, отмечает директор по развитию строительной компании "Теремъ" Тимофей Тесин. В то же время, по его словам, в ближайшие месяцы эксперты не прогнозируют критического падения спроса на рыночную ипотеку. По оценкам сервиса "Циан.Аналитика", средняя стоимость загородного дома в России за год выросла на 10% (данные взяты за период с августа 2023-го по август 2024 года). По данным АН "Истраризл", к весне 2025 года стоит ожидать обновления прайсов на стройматериалы и увеличения стоимости объектов ИЖС на 10%. При этом прогнозируется повышение спроса на дома с отделкой.

"В течение 2024 года мы отмечали рост спроса на материалы для частного домостроения, но в ноябре 2024 началось снижение относительно ноября прошлого года", - рассказала в беседе с "РГ" руководитель отдела закупок "Кровля, Изоляция и Базовые материалы" СТД "Петрович" Анна Гуркина. - Связываем это с отменой льготной ипотеки. Сейчас те, кто уже начал строительство дома, продолжают его, поэтому снижение спроса не коллапсическое. Например, в течение года в среднем спрос на газобетон рос на 17%, а в ноябре мы наблюдаем снижение на 4,5%. В следующем году мы в большей степени ощутим спад в сегменте ИЖС, потому что люди перестанут начинать строительство в том объеме, в каком строились раньше".

Также в этом году, обратила внимание Гуркина, отмечается замедление роста спроса на материалы для строительства заборов. Если в 2023 году группа количественно прирастала на 25%, то в 2024 наблюдается падение около 10%. "Как правило, забор на участке ставят до начала стройки, чтобы завозить строительные материалы на закрытую территорию. Снижение интереса к этой товарной группе косвенно подтверждает, что участков, на которых планируется строительство, становится меньше. При этом стоимость квадратного метра в частном домостроении остается ниже стоимости квадратного метра в многоквартирном доме. Поэтому мы считаем, что сегмент ИЖС не остановится, хоть и прогнозируем снижение темпов относительно предыдущих периодов", - заключила эксперт.

На самом деле ситуация в разных классах недвижимости складывается по-разному, говорит основатель архитектурного бренда DOMKO Сергей Станкевич. Например, в эконом- и комфорт-классе во второй половине 2024 года интерес к строительству и покупке готовых индивидуальных домов снизился, отмечает он. В основном это связано с сокращением программ льготной ипотеки, ужесточением условий кредитования и ростом ключевой ставки. Премиум и элитный классы, напротив, показывают рост. Это связано как с увеличением цен на квартиры, так и с новой волной интереса к загородной жизни, которая идет последние два года, уверен Станкевич.

Источник информации: <https://rg.ru/2024/12/03/spros-na-zagorodnuu-nedvizhimost-prodolzhil-rasti-v-2024-godu.html>

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже недвижимости в районах, приближенных к местонахождению объектов оценки.

В соответствии с п. 22 в ФСО № 7, «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Ниже описаны и проанализированы доступные оценщику источники рыночных данных об объектах-аналогах.

8.3.1. Объявления о продаже объектов недвижимости жилых домов и земельных участков, от агентств и частных лиц в интернет-источниках.

При анализе рынка продажи жилых домов и земельных участков, Оценщик исходил из информации, предоставленной в общедоступных источниках, специализированных ресурсах информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

При отсутствии в свободном доступе информации с ценами реальных сделок Оценщиком используется более доступная информация с ценами предложений или «публичных оферт» (Ст. 435 и 437 ГК РФ) как наиболее близкие к реальным ценам сделок купли-продажи (с учетом соответствующих корректировок).

Были проанализированы следующие общедоступные источники:

Интернет-портал «Авито» раздел «Недвижимость» <https://www.avito.ru/>.

Сайт бесплатных объявлений «Домофонд». <https://www.domofond.ru/>

Сайт бесплатных объявлений о продаже недвижимости <https://realty.yandex.ru/>

8.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже земельных участков, категории земли ИЖС/ЛПХ.

На дату проведения оценки на рынке продаж земельных участков категория земель: ИЖС/ЛПХ, расположенных в непосредственной близости от объектов оценки было выявлено достаточное количество объявлений

При проведении анализа цен предложений продажи земельных участков в близлежащих районах от объекта оценки, выявлено несколько предложений сопоставимых с объектом оценки.

В районах приближенных к объекту оценки, предлагалось достаточное количество объектов-аналогов сопоставимых по своим основным экономическим, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Количество выявленных предложений, является достаточным для определения рыночной стоимости земельного участка, в рамках сравнительного подхода.

По мнению Оценщика, важнейшими ценно-образующими факторами сравнения Объекта оценки – земельного участка Для ведения личного подсобного хозяйства, с объектами-аналогами являются следующие факторы:

- дата предложения;
- общая площадь;
- назначение земельного участка;
- наличие/отсутствие коммуникаций;

Таким образом, для расчётов стоимости объекта оценки были выбраны наиболее подходящие по своим параметрам и со схожими характеристиками с объектом оценки объекты-аналоги. Выбранные объекты аналоги и объект оценки относятся к одному сегменту рынка – земельные участки сопоставимы по основным ценообразующим факторам. В частности, имеют единый состав основных ценообразующих факторов.

В качестве единицы сравнения принят - 1 м² общей площади объекта оценки.

Для объектов аналогов при реализации метода сравнения продаж делаются общепринятые стандартные корректировки стоимости на передаваемые права, условия финансирования условия совершения сделки и время заключения сделки.

Далее в ходе анализа к ценам объектов аналогов сравнения вносятся корректировки на различия, существующие между объектами аналогами и объектом оценки.

Отрицательная корректировка вносится, если по данному показателю объект аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Таблица 18. Результаты выборки объявлений о продаже земельных участков из общедоступных источников.

№ п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Стоимость, 1 кв. м, руб.	Источник информации.
1	Ярославская обл., Ярославский р-н, Ивняковское сельское поселение, д. Ефремово	575 000	2450	235,00	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_245_sot._izhs_4378181100?context=H4slAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngIO3M6MTY6ImM5cVZ4ME9hNHf4OVNWTIqiO32gkmMgJgAAA
2	Ярославская обл., Ярославский р-н, Ивняковское сельское поселение, д. Дорожаево, Центральная ул.	270 000	1000	270,00	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4051639073
3	Ярославская обл., Ярославский р-н, Ивняковское сельское поселение, д. Михальцево	600 000	3000	200,00	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._izhs_4154823023
4	Ярославская обл., Ярославский р-н, Ивняковское сельское поселение, д. Бузаркино	250 000	1 000	250,00	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4066526428
5	Ярославская обл., Ярославский р-н, Ивняковское сельское поселение, д. Ефремово	650 000	1900	342,11	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._izhs_4447263734
6	Ярославская обл., Ярославский р-н, д. Аристово	230 000	1000,0	230,00	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1796607733
7	Ярославская обл., Ярославский р-н, д. Калачиха	300 000	1700	176,47	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_2027703284
8	Ярославская обл., Ярославский р-н, Ивняковское сельское поселение, д. Дорожаево, Центральная ул.	290 000	890	326,00	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_89_sot._izhs_3741991396
9	Ярославская обл., 78Н-0909	250 000	980	255,00	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_98_sot._izhs_4635016229?context=H4slAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngIO3M6MTY6ImZ6eFBXTDdPZ1dPSjRib1MiO31C3fkKJgAAAA
10	Ярославская обл., Ярославский р-н, Ивняковское сельское поселение, д. Дорожаево	370 000	1000	370,00	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4259783930?context=H4slAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngIO3M6MTY6IIRLcHI3djcyZmZkIldUoiO30zyRIBJgAAAA

Таблица 19. Вывод по выборке объявлений о продаже земельных участков из общедоступных источников информации.

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
890,0-3000,0	176	370	265

Источник информации: расчеты Оценщика

Как видно из приведенной выше таблицы, стоимость предложений о продаже земельных участков в районах приближенных к объекту оценки, находится в диапазоне 176,0-370,0 руб. / м².

Средняя стоимость предложения о продаже земельных участков, в районах приближенных к объекту оценки, составляет 265,0,0 руб. / м², без учета скидки на торг

Такой разброс цен объясняется, различием в площадях земельных участков, а также стихийностью рынка, поскольку зачастую собственники предлагают участки на продажу, исходя из личных представлений о цене.

8.3.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже жилых домов и схожих типов объектов недвижимости.

На дату проведения оценки на рынке продаж жилых домов и схожих типов объектов недвижимости было выявлено достаточное количество объявлений,

Таким образом, Оценщиком выявлено достаточное количество объектов-аналогов сопоставимых по своим основным экономическим, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Количество выявленных предложений, является достаточным для определения рыночной стоимости жилого дома, в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, для расчетов стоимости объекта оценки были выбраны наиболее подходящие по своим параметрам и со схожими характеристиками с объектом оценки объекты-аналоги.

Большинство выявленных предложений объектов-аналогов расположенных в районе расположения объектов оценки, включают в состав объекта, объект недвижимости (ОКС) и земельный участок (категории – Земли населенных пунктов)

К расчетам принимались объекты-аналоги в составе объекта недвижимости (жилые дома/жилые помещения) расположенные на земельном участке, с выделением земельного участка из состава объекта в процессе проведения расчета рыночной стоимости объекта недвижимости.

По мнению Оценщика, важнейшими ценно-образующими факторами сравнения Объекта оценки – Жилой дом, назначение жилое, с объектами-аналогами являются следующие факторы:

- дата предложения;
- общая площадь помещений;
- материал стен здания;
- состояние внутренней отделки помещения;

Таким образом, для расчетов стоимости объекта оценки были выбраны наиболее подходящие по своим параметрам и со схожими характеристиками с объектом оценки объекты-аналоги.

Выбранные объекты аналоги и объект оценки относятся к одному сегменту рынка – нежилого назначения сопоставимы по основным ценообразующим факторам. В частности, имеют единый состав основных ценообразующих факторов.

В качестве единицы сравнения принят - 1 м² общей площади объекта оценки.

Для объектов аналогов при реализации метода сравнения продаж делаются общепринятые стандартные корректировки стоимости на передаваемые права, условия финансирования условия совершения сделки и время заключения сделки.

Далее в ходе анализа к ценам объектов аналогов сравнения вносятся корректировки на различия, существующие между объектами аналогами и объектом оценки.

Отрицательная корректировка вносится, если по данному показателю объект аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Таблица 20. Результаты выборки объявлений о продаже жилых домов из общедоступных источников информации.

№ п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м	Источник.
1	Ярославская обл., Ярославский р-н, Ивняковское сельское поселение, д. Демково, 2	3 100 000	60,0	51 667	https://www.avito.ru/yaroslavl/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_15_sot._2087554506?context=H4slIAAAAAAA_wEmANn_YT oxOntzOjE6IngiO3M6MTY6inJ2Y0V5eGFRZIRDC3ZXalUiO30mOqJ1JgAAA
2	Ярославская обл., Ярославский р-н, Ивняковское сельское поселение, д. Котельницы, 2	3 990 000	129,1	30 906	https://www.avito.ru/yaroslavl/doma_dachi_kottedzhi/dom_1291_m_na_uchastke_16_sot._4361704743
3	Ярославская обл., Ярославский р-н, Ивняковское сельское поселение, д. Дорожаево, 65	7 500 000	140	53 571	https://www.avito.ru/yaroslavl/doma_dachi_kottedzhi/dom_140_m_na_uchastke_12_sot._2893204317?context=H4slIAAAAAAA_wEmANn_YT oxOntzOjE6IngiO3M6MTY6inJ2Y0V5eGFRZIRDC3ZXalUiO30mOqJ1JgAAA
4	Ярославская обл., Ярославский р-н, Курбское сельское поселение, с. Курба	4 000 000	82	48 780	https://www.avito.ru/yaroslavskaya_oblast_dubki/doma_dachi_kottedzhi/dom_82_m_na_uchastke_19_sot._2323890579
5	Ярославская обл., Ярославский р-н, Ивняковское сельское поселение, с. Сарафонов	4 400 000	72	61 111	https://www.avito.ru/yaroslavl/doma_dachi_kottedzhi/dom_72_m_na_uchastke_5_sot._4642355464
6	Ярославская обл., Ярославский р-н, Ивняковское сельское поселение, д. Терехово	2 190 000	50	43 800	https://www.avito.ru/yaroslavl/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_261_sot._4046448668?context=H4slIAAAAAAA_wEmANn_YT oxOntzOjE6IngiO3M6MTY6ilBzcfRhVmlMzJmVFBrSHoiO33aR5R9JgAAA
7	Ярославская обл., Ярославский муниципальный округ, СНТ Дружба-3, 41	4 839 000	93	52 032	https://www.avito.ru/yaroslavl/doma_dachi_kottedzhi/dom_93_m_na_uchastke_13_sot._4717465777

№ п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м	Источник.
8	Ярославская обл., Ярославский р-н, Курбское сельское поселение, д. Мордвиново, Северная ул., 1Б	3 490 000	100	34 900	https://www.avito.ru/yaroslavl/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_10_sot._4362270717
9	Ярославская обл., Ярославский муниципальный округ, Курбское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество Корабел, 61	4 200 000	80	52 500	https://www.avito.ru/yaroslavl/doma_dachi_kottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_126_sot._4756313419
10	Ярославская обл., Ярославский р-н, Ивняковское сельское поселение, с. Сарафаново, Задорожная ул., 4	5 850 000	111,4	52 513	https://www.avito.ru/yaroslavl/doma_dachi_kottedzhi/dom_1114_m_na_uchastke_5_sot._4746131846?context=H4slAAAAAAA_wEmANn_YT oxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IkVtb3F4YnZ6TUIPdDVuNTQiO3IgwUwJgA AAA

Таблица 21. Вывод по выборке объявлений о продаже жилых домов из общедоступных источников информации.

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
50,0-140,0	30 906	61 111	48 178

Источник информации: расчеты Оценщика

Как видно из приведенной выше таблицы, стоимость предложений за 1 кв. м, жилых домов, в районах приближенных к объекту оценки, лежит в диапазоне от 30 906,0-61 111,0 руб.

Средняя стоимость предложения за 1 кв. м, жилых домов в районах приближенных к объекту оценки, составляет 48 178,0 руб.

Такой разброс цен объясняется, различием в качестве строительства жилых домов, наличием коммуникаций, а также неразвитостью и стихийностью рынка, поскольку зачастую собственники предлагают дома на продажу, исходя из личных представлений о цене.

8.4. Основные выводы по разделу анализ рынка объектов оценки.

Рынок продажи земельных участков:

1. Рынок продажи земельных участков, категории – Земли населенных пунктов, в населенном пункте, где расположен объект оценки не развит, в связи с чем, территория поиска аналогов была расширена.

2. На рынке продажи земельных участков приближенных к объекту оценки отмечается большой разброс цен за 1 кв. м..

3. В качестве объектов сравнения сделана выборка земельных участков свободных от построек, категории – Земли населенных пунктов, расположенных в районах приближенных к объекту оценки.

4. Одним из наиболее важных ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость земельных участков, на дату оценки, является площадь участка.

Рынок продажи жилых домов, назначение – жилое:

1. Рынок продажи жилых домов назначения – жилое и схожих типов объектов в населенном пункте, где расположен объект оценки не развит, в связи с чем, территория поиска аналогов была расширена.

По результатам выборки, выявлено достаточное количество объектов-аналогов жилого назначения.

2. На рынке отмечается значительное расхождение в стоимости 1 кв. м, жилых домов, назначение – жилое, зависит от материала капитальных стен, площади объекта, физического состояния дома.

3. Основная часть выявленных объектов по результатам выборки, предлагаются к продаже в составе с земельными участками. Все дома являются зданиями, из пенобетонных, газосиликатных, газобетонных блоков, кирпича.

Так как, к расчетам принимались объекты-аналоги в составе объектов недвижимости (Жилой дом с земельным участком), необходимо выделить стоимость земельного участка из состава объекта в процессе проведения расчета рыночной стоимости объекта недвижимости.

Источники информации: Исследования оценщика

9. Анализ ликвидности объектов оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации¹ ликвидность имеет следующие градации:

Низкая				Средняя	Высокая	
более 24 мес	12-24 мес	9-12 мес	6-9 мес	3-6 мес	1-3 мес	до 1 мес.

При определении ликвидности объекта оценки оценщик должен обосновать сделанные выводы приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта.

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

Жилые дома пользуются стабильным спросом на рынке.

Местоположение Объектов оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется удовлетворительным местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры.

Состояние Объектов оценки, находится в пределах естественного износа, пригодно для проживания и не снижает ликвидность объекта.

Площадь Объектов оценки является типичной. Как следствие, ликвидность объектов находится на среднем уровне.

Вывод: ликвидность Объектов оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 3 до 6 месяцев.

10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита

¹ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

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

10.2. Описание подходов и методов оценки

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» при оценке имущества применяются три подхода к оценке:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

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

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Рынок коммерческой недвижимости производственно-складского назначения в Ярославской области достаточно активный, информации о продаже аналогичной объектам оценки недвижимости достаточно для применения сравнительного подхода.

Поэтому, методы сравнительного подхода можно применить для определения стоимости объектов оценки.

Доходный подход в соответствии с п. 11 ФСО V – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Применение затратного подхода может быть обусловлено наличием информации о конструктивном исполнении объекта оценки, стоимости строительства аналогичного объекта в базисных ценах, изменении стоимости строительства с базисного периода по дату оценки. Кроме того, объект должен быть доступен для осмотра, с целью определения технического состояния для расчета износа и устареваний. Также необходимым условием применения затратного подхода является

возможность расчета стоимости земельного участка, которая является неотъемлемой частью стоимости единого объекта недвижимости, причем это является обязательным условием применения затратного подхода.

10.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с пунктом 2 ФСО V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Обоснование выбора методов затратного подхода.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем жилого дома, Оценщик не располагает. Таким образом, настоящий подход к расчету стоимости подразумевает, что стоимость объекта недвижимости на дату проведения расчета стоимости есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, от сдачи объекта в аренду или непосредственного использования его территории в доходном предприятии владельца. Поэтому Оценщиком принято решение отказаться от расчета рыночной стоимости объекта затратным подходом.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчета.

Обоснование выбора методов сравнительного подхода.

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

Объектами оценки являются Жилой дом и земельный участок для ИЖС. Рынок объекта оценки развит, активный, информации для применения методов сравнительного подхода достаточно.

Исходя из цели и предполагаемого использования результатов оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки Оценщик счел целесообразным применить сравнительный подход на основе метода рыночных сравнений.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка недвижимости, земельных участков и жилых домов. Учитывая, что рынок подобных объектов недвижимости в районах приближенных к объекту оценки, достаточно развит, в том числе с точки зрения информационного обеспечения, сравнительный подход наиболее объективно отражает рыночную стоимость объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод о возможности применения сравнительного подхода для расчета стоимости здания и земельного участка с использованием метода сравнения продаж (метода корректировок).

Обоснованный отказ от использования доходного подхода.

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

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

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

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

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

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости

В результате анализа рынка аренды индивидуальных жилых домов и земельных участков для ИСЖ, аналогичных объекту оценки по местоположению и характеристикам не выявлено достаточного количества достоверной информации об аренде объектов-аналогов.

Учитывая вышеизложенное, доходный подход не применялся для определения рыночной стоимости объектов оценки.

Таким образом, в настоящем отчете стоимость объектов оценки – жилого дома расположенного на земельном участке, определяется сравнительным подходом, как наиболее в данном случае информационно обеспеченным и наиболее отвечающим цели оценки.

11. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты

11.1. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Обоснование выбора аналогов

В качестве аналогов были выбраны сопоставимые объекты, с аналогичным наиболее эффективным использованием.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

На основании анализа рынка объектов оценки, для использования в расчетах выбраны предложения о продаже объектов недвижимости, соответствующие объектам оценки по основным характеристикам из общедоступных источников информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В соответствии с п. 8 ФСО VI подтверждение полученной из внешних источников информации, должно быть выполнено следующим образом:

- в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);
- в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

В Приложении к отчету приведены «скрин-копии» предложений о продаже объектов-аналогов. Ссылки на используемые ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» приведены в таблицах далее по тексту отчета.

Сравнительная характеристика объектов оценки и аналогов, расчет стоимости объектов оценки с применением корректировок приведены в таблицах далее по тексту отчета.

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Исходя из вышеизложенного, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена предложения за 1 кв. м общей площади жилого здания и земельного участка.

Данный выбор обусловлен сложившимися на рынке отношениями, согласно которым данный показатель является основным ориентиром для всех участников при обороте аналогичных объектов на открытом рынке.

11.1.1. Определение стоимости земельного участка

Исходя из имеющихся в распоряжении оценщика данных, им был выполнен расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спрос).

Отбор аналогов. В распоряжении Оценщика имеется информация о земельных участках из земель населённых пунктов, выставленных на продажу на момент проведения оценки, сопоставимых с объектом оценки, которые могут быть использованы в качестве объектов-аналогов по основным ценообразующим параметрам стоимости для определения стоимости объекта оценки методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

В качестве единицы сравнения для земельных участков принята цена за 1 кв. м. общей площади земельных участков.

Для расчётов стоимости объекта оценки были выбраны наиболее подходящие по своим параметрам и со схожими характеристиками с объектом оценки объекты-аналоги. Выбранные объекты-аналоги и объект оценки относятся к одному сегменту рынка – земельные участки (категория земель: Земли населенных пунктов) – и сопоставимы по ценообразующим факторам. Далее представлено описание отобранных Оценщиком объектов аналогов сравнения, наиболее близких к объекту оценки по своим характеристикам выставленных на продажу на открытом рынке:

Анализ достаточности и достоверности информации. Оценщиком выбраны объекты-аналоги, сравнимые по характеристикам с объектом оценки. С использованием найденной информации можно объективно рассчитать рыночную стоимость права собственности объекта оценки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Используя доступные средства и методы, Оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация найдена в независимых открытых источниках и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определения итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Таблица корректировок отобранных объектов-аналогов приведена далее по тексту отчета.

Таблица 22. Сравнительная характеристика объекта оценки – земельного участка и аналогов

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Дата предложения	I квартал 2025	I квартал 2025	I квартал 2025	I квартал 2025	I квартал 2025
Адрес	Ярославская область, Ярославский р-н, с/о Бекреневский, д. Малое Домнино, д. 3	Ярославская обл., Ярославский р-н, Ивняковское сельское поселение, д. Ефремово	Ярославская обл., Ярославский р-н, Ивняковское сельское поселение, д. Дорожаево, Центральная ул.	Ярославская обл., Ярославский р-н, Ивняковское сельское поселение, д. Михальцево	Ярославская обл., Ярославский р-н, Ивняковское сельское поселение, д. Бузаркино
Кадастровые номера	76:17:180101:4	76:17:190101:259	76:17:193201:1322	76:17:180801:19	76:17:190302:236
Местоположение	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение/Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
Вид передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь, кв.м.	3960	2450	1000	3000	1000
Доступная инфраструктура	По границе	Электроэнергия	По границе	По границе	По границе
Транспортная доступность	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
Топография, форма	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Наличие улучшений/ухудшений (в том числе наличие на ЗУ ж/д путей)	Объект оценивается как условно-свободный	Свободный	Свободный	Забор	Свободный
Источник информации		https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_245_sot._izhs_4378181100?context=H4slAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6ImM5cVZ4ME9hNHF4OVNWtIQiO32gkmMgJgAAAA	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4051639073	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._izhs_4154823023	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4066526428
Контактный телефон		+ 7-901-939-60-15	+ 7 984-235-18-17	8-923-069-51-49	8-984-235-12-67
Стоимость предложения, руб.		575 000	270 000	600 000	250 000

Таблица 23. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости – земельного в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость 1 кв.м., руб.		235	270	200	250
Дата предложения	I квартал 2025	I квартал 2025	I квартал 2025	I квартал 2025	I квартал 2025
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		235	270	200	250
Цена предложения/сделки (торг)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-14,60%	-14,60%	-14,60%	-14,60%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		200	231	171	214
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		200	231	171	214
Местоположение	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		200	231	171	214
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных	Земли населенных	Земли населенных пунктов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
			пунктов	пунктов	
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		200	231	171	214
Назначение/Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		200	231	171	214
Транспортная доступность (дорога с твердым покрытием; грунтовая дорога)	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		200	231	171	214
Площадь зем. участков кв.м.	3 960	2 450	1 000	3 000	1 000
Корректировка, %		-8,72%	-23,01%	-5,14%	-23,01%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		183	178	162	164
Наличие улучшений/ухудшений (в том числе наличие на ЗУ ж/д путей)	Объект оценивается как условно-свободный	Свободный	Свободный	Забор	Свободный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-8,26%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		183	178	149	164
Доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.)	По границе	Электроэнергия	По границе	По границе	По границе
Корректировка, %		-12,28%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		160	178	149	164
<i>Σ корректировки абсолютной</i>		<i>35,60%</i>	<i>37,61%</i>	<i>28,00%</i>	<i>37,61%</i>
Скорректированная цена, руб.		160	178	149	164
Коэффициент соответствия объекту оценки		2,809	2,659	3,572	2,659
Вес объекта-аналога		0,2401	0,2273	0,3053	0,2273
Взвешенные цены		39	40	45	37
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	162				
Средняя стоимость 1 сотки, руб.	16 200				
Площадь объекта оценки, кв.м.	3 960				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	641 520				
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления, руб.	642 000				

В результате выполненных расчетов, получена величина рыночной стоимости объекта недвижимости (земельный участок), составляющая с учетом округления:

642 000,00**

(Шестьсот сорок две тысячи) рублей 00 коп.

(**) в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС.

Обоснование вносимых корректировок

При внесении корректировок Оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение специалиста или привлеченного Оценщиком специалиста, для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки Оценщиком привлекаются специалисты (Эксперты), Оценщик должен указать в заключении их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Права

Права на объект оценки – собственность, у объектов-аналогов-собственность. Корректировка не вводилась.

Условия финансирования сделки

Цены, по которым выставлены объекты аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами, корректировка не применяется.

Условия сделки

Все выбранные объекты аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям продажи. корректировка не применяется.

Снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

Для расчета корректировки использовались данные «Справочник оценщика недвижимости – 2024» под редакцией Лейфера Л. А, «Земельные участки. Часть 2», Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024г. Корректировка для всех объектов-аналогов составила -14,6% (среднее значение).

Таблица 275. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	16,5%	18,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	14,4%	16,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	19,9%	22,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,6%	13,6%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	17,4%	19,4%

Вид разрешенного использования (назначение)

Вид разрешенного использования - это установленное в публичном порядке допустимое функциональное использование земельного участка, а также существующих и возводимых на нем капитальных объектов. Под функциональным использованием в данном случае понимается конкретный вид деятельности, который может быть осуществлен на конкретном земельном участке.

Все объекты имеют разрешенное использование ЛПХ, как и у объекта оценки, данные уточнялись с помощью телефонного интервьюирования, а так же из объявлений и данных публичной кадастровой карты. Корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение

Все объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вводилась.

Общая площадь

Анализ рынка недвижимости показывает, что при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

Размер: учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Величина поправочного коэффициента рассчитана на основе анализа рыночных данных о зависимости цены предложения недвижимости от ее общей площади.

Корректировка рассчитывается по формуле: $-(1-(1,3563 \times X (\text{площадь объекта оценки})^{-0,19}) / (1,3563 \times X (\text{площадь объекта-аналога})^{-0,19}))$.

Для расчета корректировки использовались данные «Справочник оценщика недвижимости – 2024» под редакцией Лейфера Л. А, «Земельные участки. Часть 2», Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г. Корректировки представлены в расчетной таблице.

Земельные участки под жилую застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

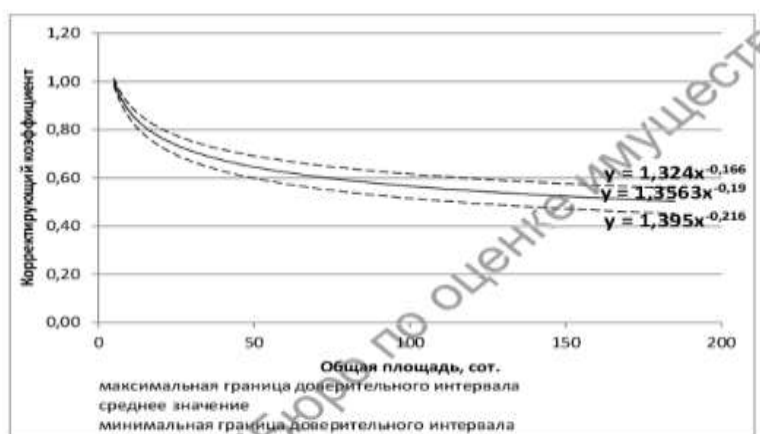


Рис. 20. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

На коммуникации

Корректировка применялась на основании данных Некоммерческой организации Ассоциации «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2025 г. Корректировка применялась к аналогу №1 в размере -12,28% (1/1,14-1).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,22	1,14
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,11	1,28	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,28	1,15

На транспортную доступность

Все объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

На благоустройство

Корректировка применялась на основании данных Некоммерческой организации Ассоциации «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2025 г. Корректировка применялась к аналогу №3 в размере -8,26% (1/1,09-1).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	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 при наличии только одного из видов благоустройства:			1,00
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,20	1,13
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,02	1,13	1,07
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,09	1,29	1,18
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,10	1,32	1,20
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,12	1,09
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,05	1,03

Расчет весовых коэффициентов

При применении в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж в методиках по оценке объектов недвижимости существуют требования о том, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от степени схожести объекта оценки и объекта-аналога.

Весовые коэффициенты для всех объектов аналогов сравнения выбираются на основании предположения, что чем меньше величина корректировки единиц сравнения для объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к объекту оценки. То есть, чем меньше величина относительной корректировки объекта аналога, тем большее значение весового коэффициента принимается для этого объекта аналога в расчёте итоговой стоимости Объекта оценки.

Весовые коэффициенты для каждого объекта аналога рассчитывались в соответствии с методикой ООО «ТОП-оценка», автор Слепцов С.В. по следующей формуле:

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S₁ – сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

Формула показывает, что чем больше корректировка, тем меньше ее вес и при увеличении величин корректировок разница в весах снижается.

В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу вводится минимальный параметр 1, который дает возможность определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таким образом, данный метод согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Наиболее точно объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по объектам-аналогам.

В результате произведенных расчетов, величина рыночной стоимости объекта недвижимости - Земельный участок, общей площадью 3960 кв. м, кадастровый номер 76:17:180101:4, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский сельский округ, д. Малое Домнино, дом 3 на дату оценки 12.03.2025, составляет с учетом округления:

642 000,00**

(Шестьсот сорок две тысячи) рублей 00 коп.

11.1.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки для возможного принятия заказчиком управленческих решений – жилого дома в рамках сравнительного подхода

Исходя из имеющихся в распоряжении оценщика данных, им был выполнен расчет рыночной стоимости жилого дома методом сравнения продаж.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок продажи жилых домов, являющихся аналогами оцениваемого объекта. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Отбор аналогов. В распоряжении Оценщика имеется информация о жилых домах, выставленных на продажу на дату оценки, сопоставимых с объектом оценки, которые могут быть использованы в качестве объектов-аналогов по основным ценообразующим параметрам стоимости для определения стоимости объекта оценки методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

В качестве единицы сравнения для земельных участков принята цена за 1 кв. м. общей площади жилого дома.

Для расчётов стоимости объекта оценки были выбраны наиболее подходящие по своим параметрам и со схожими характеристиками с объектом оценки объекты-аналоги. Выбранные объекты-аналоги и объект оценки относятся к одному сегменту рынка – индивидуальные жилые дома – и сопоставимы по ценообразующим факторам. Далее представлено описание отобранных Оценщиком объектов аналогов сравнения, наиболее близких к объекту оценки по своим характеристикам выставленных на продажу на открытом рынке.

Анализ достаточности и достоверности информации. Оценщиком выбраны объекты-аналоги, сравнимые по характеристикам с объектом оценки. С использованием найденной информации можно объективно рассчитать рыночную стоимость права собственности объекта оценки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Используя доступные средства и методы, Оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация найдена в независимых открытых источниках и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определения итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Таблица корректировок отобранных объектов-аналогов приведена далее по тексту отчета.

Таблица 24. Сравнительная характеристика объекта оценки – жилого дома и аналогов

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Дата предложения	I квартал 2025	I квартал 2025	I квартал 2025	I квартал 2025	I квартал 2025
Адрес	Ярославская область, Ярославский р-н, с/о Бекреневский, д. Малое Домнино, д. 3	Ярославская обл., Ярославский р-н, Ивняковское сельское поселение, д. Демково, 2	Ярославская обл., Ярославский р-н, Ивняковское сельское поселение, д. Котельницы, 2	Ярославская обл., Ярославский р-н, Ивняковское сельское поселение, д. Дорожаево, 65	Ярославская обл., Ярославский р-н, Курбское сельское поселение, с. Курба
Местоположение	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Назначение объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Общая площадь жилого дома, кв.м.	86,5	60,0	129,1	140,0	82
Передаваемые имущественные права на улучшение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь зем. участка, соток	39,60	15,00	16,00	12,00	19
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Год постройки основного здания	1937	1960	2014	2012	-
Материал стен	Дерево (каркасный)	Бревно	Брус	Бревно	Бревно
Коммуникации	Электроснабжение, отопление (печное)	Электроснабжение, водоснабжение канализация, отопление (электрическое)	Электроснабжение, отопление (печное)	Электроснабжение, водоснабжение канализация, отопление (электрическое)	Электроснабжение, отопление (газовое), водоснабжение канализация, газ
Физическое состояние жилого дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
Тип внутренней отделки помещений	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "Стандарт")	Требуется косметического ремонта
Источник информации		https://www.avito.ru/yaroslavl/doma_dachi_kottedzhi/doma_60_m_na_uchastke_15_sot._2087554506?context=H4sIAAAAAAAAwEmANn_YToxOntzOjE6IngIO3M6MTY6InJ2Y0V5eGFRZlRDe3ZXalUiO30mOqJ1JgAAAA	https://www.avito.ru/yaroslavl/doma_dachi_kottedzhi/doma_1291_m_na_uchastke_16_sot._4361704743	https://www.avito.ru/yaroslavl/doma_dachi_kottedzhi/doma_140_m_na_uchastke_12_sot._2893204317?context=H4sIAAAAAAAAwEmANn_YToxOntzOjE6IngIO3M6MTY6InJ2Y0V5eGFRZlRDe3ZXalUiO30mOqJ1JgAAAA	https://www.avito.ru/yaroslavl/vskaya_oblast_dubki/doma_dachi_kottedzhi/doma_82_m_na_uchastke_19_sot._2323890579
Контактный телефон		8-906-523-99-36	8-923-069-05-95	8-906-526-82-89	8-923-069-41-94
Стоимость предложения, руб.		3 100 000	3 990 000	7 500 000	4 000 000

Таблица 25. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости – жилого дома в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общие корректировки к единому объекту					
Стоимость предложения, руб.		3 100 000	3 990 000	7 500 000	4 000 000
Дата предложения	I квартал 2025	I квартал 2025	I квартал 2025	I квартал 2025	I квартал 2025
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		3 100 000	3 990 000	7 500 000	4 000 000
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общие корректировки к единому объекту					
условия)					
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		3 100 000	3 990 000	7 500 000	4 000 000
Выделение земельного участка					
Расчетная стоимость 1 сотки зем. участка для сравнения, руб.		16 200	16 200	16 200	16 200
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		16 200	16 200	16 200	16 200
Местоположение	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		16 200	16 200	16 200	16 200
Площадь зем. участка, соток	39,60	15,00	16,00	12,00	19,00
Корректировка, %		20,26%	18,79%	25,46%	14,97%
Скорректированная ст-ть, руб.		19 481	19 244	20 325	18 626
Коммуникации	Электроснабжение, отопление (печное)	Электроснабжение, водоснабжение канализация, отопление (электрическое)	Электроснабжение, отопление (печное)	Электроснабжение, водоснабжение канализация, отопление (электрическое)	Электроснабжение, отопление (газовое), водоснабжение канализация, газ
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		19 481	19 244	20 325	18 626
Разрешенное использование земельного участка	ЛПХ	ИЖС	ЛПХ	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		63,64%	0,00%	63,64%	63,64%
Скорректированная ст-ть, руб.		31 879	19 244	33 259	30 479
Стоимость земельного участка, руб.		478 179	307 903	399 111	579 092
Стоимость улучшений за вычетом стоимости земельного участка, руб.		2 621 821	3 682 097	7 100 889	3 420 908
Корректировки к жилому дому					
Ст-ть 1 кв.м. жилого дома/коттеджа, руб.		43 697	28 521	50 721	41 718
Цена предложения/сделки (торг)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-14,10%	-14,10%	-14,10%	-14,10%
Скорректированная ст-ть, руб.		37 536	24 500	43 569	35 836
Передаваемые имущественные права на улучшение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		37 536	24 500	43 569	35 836
Местоположение	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		37 536	24 500	43 569	35 836
Назначение объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		37 536	24 500	43 569	35 836
Общая площадь жилого дома, кв.м.	86,5	60,0	129,1	140,0	82,0
Корректировка, %		0,00%	12,00%	12,00%	0,00%

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общие корректировки к единому объекту					
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		37 536	27 440	48 797	35 836
Материал стен	Дерево (каркасный)	Бревно	Брус	Бревно	Бревно
Корректировка, %		-9,46%	-9,46%	-9,46%	-9,46%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		33 985	24 844	44 181	32 446
Благоустройство участка	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		33 985	24 844	44 181	32 446
Коммуникации	Электроснабжение, отопление (печное)	Электроснабжение, водоснабжение канализация, отопление (электрическое)	Электроснабжение, отопление (печное)	Электроснабжение, водоснабжение канализация, отопление (электрическое)	Электроснабжение, отопление (газовое), водоснабжение канализация, газ
Корректировка, %		-21,95%	0,00%	-21,95%	-31,95%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		26 526	24 844	34 484	22 081
Физическое состояние жилого дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-17,89%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		26 526	24 844	28 313	22 081
Тип внутренней отделки помещений	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "Стандарт")	Требуется косметического ремонта
Корректировка, руб.		0	0	-2 831	0
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		26 526	24 844	25 482	22 081
Σ корректировки абсолютной		45,51%	35,56%	85,40%	55,51%
Скорректированная цена, руб.		26 526	24 844	25 482	22 081
Коэффициент соответствия объекту оценки		2,197	2,812	1,171	1,802
Вес объекта-аналога		0,2753	0,3523	0,1467	0,2257
Взвешенные цены		7 302	8 753	3 738	4 984
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	24 777				
Площадь жилого дома/коттеджа, кв.м.	86,5				
Рыночная стоимость жилого дома/коттеджа, руб.	2 143 211				
Итоговая стоимость округленно, руб.					
Стоимость здания, округленно, руб.	2 143 000				

В результате выполненных расчетов, получена величина рыночной стоимости жилого дома, общей площадью 86,5 кв. м, кадастровый номер 76:17:180101:17, расположенного по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский сельский округ, д. Малое Домнино, дом 3, составляющая с учетом округления:

2 143 000,00

(Два миллиона сто сорок три тысячи) рублей 00 коп.*

(*) НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)»; в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

Обоснование корректировок

При корректировке цен объектов сравнения все поправки производятся от объекта сравнения к объекту оценки, то есть Эксперт как бы «меняет» характеристики аналогов на характеристики объекта оценки и пересчитывает, как при этом меняется стоимость имущества.

Поправки не вносятся, если характеристики объектов-аналогов идентичны характеристикам Объекта оценки или не влияют существенно на стоимость объекта.

Эксперт проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Площадь земельного участка - корректировка на площадь земельного участка. Данная поправка не вносилась во избежание внесения корректировок к общей стоимости Объекта недвижимости, так как Эксперт при вычислении стоимости объекта в последующих расчетах вносил корректировки, относящиеся к улучшениям, поэтому из общей стоимости объектов-аналогов вычиталась стоимость земельных участков.

Корректировка по условиям торга

Корректировка определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2024. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л. А, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024.

Корректировка ко всем объектам составила -14,1% среднее значение для домов.

Таблица 305. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	15,1%	13,2%	17,0%
2. Дома	14,1%	12,4%	15,8%
3. Таунхаусы	14,5%	12,6%	16,3%
4. Коттеджи	15,2%	13,4%	17,0%

Корректировка на состояние внутренней отделки

Для расчета корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости - 2024». Под редакцией Лейфера Л.А. «Жилые дома» Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 157. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояния отделки		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,16	1,28	1,38
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,87	1,00	1,11	1,20
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,78	0,90	1,00	1,08
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,72	0,84	0,93	1,00

Корректировка к аналогу №3 составила -10,0% и была переведена в рублевый эквивалент 42 793 * (1-10%) - 42 793 = -4 279 рублей.

Корректировка на материал стен

По информации заказчика материал стен жилого дома каркасный, у объектов аналогов брус и бревно.

Корректировка применялась на основании данных Некоммерческой организации Ассоциации «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2025 г. корректировка ко всем аналогам составила -9,46% (0,67/0,74-1).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно каменные (частично - из легких блоков), с облицовкой или оштукатуренные)			1,00
2	Монолитные и сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, связи, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены наружные - монолитные, кирпичные или блочные, утепленные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,01	1,06	1,03
3	Облегченные здания	Фундамент — каменный. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,89	0,97	0,93
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные	0,68	0,81	0,74
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,57	0,77	0,67

Корректировка на площадь

Анализ рынка недвижимости показывает, что при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

Для расчета корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости - 2024». Под редакцией Лейфера Л.А. «Жилые дома» Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г. Корректировка вводилась на основании матрицы коэффициентов. Корректировка к аналогам №2,3 составила 12,0%.

Таблица 126. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России

Площадь, кв.м		аналог				
объект оценки	<100	<100	100-200	200-400	400-800	≥800
		1,00	1,12	1,21	1,29	1,35
	100-200	0,89	1,00	1,08	1,15	1,21
	200-400	0,83	0,93	1,00	1,07	1,12
	400-800	0,77	0,87	0,93	1,00	1,05
	≥800	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 8 до 950 кв.м.

Корректировка на площадь земельного участка объектов-аналогов.

Корректировка рассчитывается по формуле: $-(1-(1,3563 \cdot X^{\wedge}(-0,19)) / (1,3563 \cdot X^{\wedge}(\text{площадь объекта-аналога}^{\wedge}(-0,19)))$.

Для расчета корректировки использовались данные «Справочник оценщика недвижимости - 2024» под редакцией Лейфера Л. А, «Земельные участки. Часть 2», Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

Т.к. данная корректировка применена к участкам аналогов для выделения стоимости земельных участков из стоимости ЕОН, корректировка принята «обратная»

Корректировка на разрешенное использование земельного участка.

Для расчета корректировки использовались данные Некоммерческой организации Ассоциации «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2025 г. Корректировка к аналогам №№ 1,3,4 составила 63,64% (0,36/0,22-1).

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.01.2025 года					
Содержание	Коды вида разрешенного использования	1,19	0,0005	0,0029	0,0016
Выпас сельскохозяйственных животных	Выпас сельскохозяйственных животных	1,20	0,0002	0,0021	0,0010
Жилая застройка	Размещение жилых домов различного вида. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1-2.3, 2.5-2.7.1	2,0			
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2,1	0,21	0,53	0,36
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малозэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансарды); обустройство спортивных и детских площадок; площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малозэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малозэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2,1.1	0,36	0,65	0,47
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании виде разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2,2	0,07	0,36	0,22

Права

Все объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вводилась.

Корректировка на местоположение

Все объекты расположены в сопоставимых населенных пунктах, корректировка не применялась.

Корректировка на коммуникации

Для расчета корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости - 2024». Под редакцией Лейфера Л.А. «Жилые дома» Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г. Корректировка к аналогам №1 и №3 составила -21,95% $(1,08/1,17-1)+(1/1,09-1)+(0,94/1-1)$. Корректировка к аналогу №4 составила -31,95% $(1,08/1,24-1)+(1/1,15-1)+(0,94/1-1)$.

Таблица 179. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		
Отношение удельной цены дома с центральным отоплением к удельной цене такого дома без отопления	1,27	1,20 1,33
Отношение удельной цены дома с газовым отоплением к удельной цене такого дома без отопления	1,24	1,17 1,30
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		
Отношение удельной цены дома с электрическим отоплением к удельной цене такого дома без отопления	1,17	1,12 1,23
1. Дачи, 2. Дома		
Отношение удельной цены дома с печным отоплением к удельной цене такого дома без отопления	1,08	1,02 1,13

Таблица 201. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		
Отношение удельной цены дома с центральным водоснабжением к удельной цене такого дома без водоснабжения	1,15	1,13 1,17
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		
Отношение удельной цены дома с водоснабжением от скважины к удельной цене такого дома без водоснабжения	1,09	1,08 1,10

Таблица 217. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов (исправлено 29.02.2024 г.)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		
Отношение удельной цены дома без канализации к удельной цене такого дома с центральной канализацией	0,87	0,86 0,88
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		
Отношение удельной цены дома без канализации к удельной цене такого дома с канализацией в виде септика (выгребной ямы)	0,94	0,93 0,95

Корректировка на физическое состояние жилого дома

Для расчета корректировки использовались данные Некоммерческой организации Ассоциации «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2025 г. Состояние аналогов определялась путем анализа фотоматериалов из объявлений о продаже. Корректировка применялась к аналогу №3 в размере -17,89% $(0,78/0,95-1)$.

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	0,91	0,99	0,95
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,69	0,88	0,78
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,43	0,67	0,55
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	0,07	0,45	0,20

Расчет весовых коэффициентов

При применении в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж в методиках по оценке объектов недвижимости существуют требования о том, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от степени схожести объекта оценки и объекта-аналога.

Весовые коэффициенты для всех объектов аналогов сравнения выбираются на основании предположения, что чем меньше величина корректировки единиц сравнения для объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к объекту оценки. То есть, чем меньше величина относительной корректировки объекта аналога, тем большее значение весового коэффициента принимается для этого объекта аналога в расчёте итоговой стоимости Объекта оценки.

Весовые коэффициенты для каждого объекта аналога рассчитывались в соответствии с методикой ООО «ТОП-оценка», автор Слепцов С.В. по следующей формуле:

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S₁ – сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

Формула показывает, что чем больше корректировка, тем меньше ее вес и при увеличении величин корректировок разница в весах снижается.

В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу вводится минимальный параметр 1, который дает возможность определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таким образом, данный метод согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Наиболее точно объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по объектам-аналогам.

В результате выполненных расчетов, получена величина рыночной стоимости жилого дома, общей площадью 86,5 кв. м, кадастровый номер 76:17:180101:17, расположенного по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский сельский округ, д. Малое Домнино, дом 3, составляющая с учетом округления:

2 143 000,00

(Два миллиона сто сорок три тысячи) рублей 00 коп.*

(*) НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)»;

12. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки

В соответствии с пунктом 3 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V) при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Если в рамках применения какого-либо используемого в целях оценки Объектов оценки подхода оценщиком было использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы между собой с целью определения стоимости Объектов оценки, установленной в результате применения подхода.

Многочисленные методы согласования результатов оценки можно объединить в несколько групп.

1. Прямое экспертное назначение весов. Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

2. Методика А. Шаскольского. Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским. Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

В рамках данного метода используются критерии, которыми описываются те или иные преимущества или недостатки примененного подхода (метода) расчета стоимости с учетом особенностей оценки конкретного объекта. Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя основными критериями

- определяется сумма баллов по каждому подходу, затем общая сумма баллов

- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода в процентах

- расчетные веса подходов округляются;

- проводится согласование результатов расчета.

3. Методика группы оценщиков ООО «РМС-ОЦЕНКА» (Григорьев А.В., Козин П.А., Остапчук А.В.) Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов. Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов. Для этого разработаны специальные анкеты: по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода; каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности; осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

4. Методики, основанные на методе агрегированной иерархии (МАИ) В основе таких методик лежит разработанный американским математиком Т. Саати метод агрегированной иерархии (МАИ). Метод относится к классу критериальных и в настоящее время активно применяется, в том числе и в оценочной деятельности. Для целей согласования используются следующие критерии согласования:

А. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов: размеры, местоположение, доходность и другие.

Б. Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились расчеты.

В. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца.

Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

5. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений. Парные сравнения проводятся в терминах доминирования одного элемента над другим. Эти суждения затем выражаются в целых числах, и для этого используется следующая шкала:

Таблица 26. Шкала отношений для парного сравнения

Важность параметра оценки	Значение
Одинаковая важность	1
Умеренное превосходство	3
Значительное превосходство	5
Явное превосходство	7
Абсолютное превосходство	9

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$W_{ij} = (a_{ij})^1 / n$, где a_{ij} - важность критерия (индекса)

3. Полученные веса нормируются:

$W_{ij} = W_{ij} / W$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.

5. Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

Для определения весов результатов, полученных различными подходами, используется метод согласования по критериям².

В рамках данного метода используются критерии, которыми описываются те или иные преимущества или недостатки примененного подхода (метода) расчета стоимости с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя основными критериями;

- определяется сумма баллов по каждому подходу, затем общая сумма баллов;

- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода в процентах;

- расчетные веса подходов округляются.

При расчете рыночной стоимости земельного участка и жилого дома, применен только сравнительный подход (обоснованный отказ от применения доходного и затратного подходов приведен в разделе 10.3. настоящего отчета об оценке). Результат, полученный сравнительным подходом, учитываем с весовым коэффициентом равным 1.

12.1. Согласование результатов о рыночной стоимости объекта оценки

В результате проведенного анализа мы пришли к выводу, что рыночная стоимость оцениваемых объектов НДС не облагается, составляет на дату оценки:

Таблица 27. Согласование результатов оценки

№ п/п	Объект оценки. Адрес	Рыночная стоимость, полученная в каждом из подходов, руб.			Рыночная стоимость, с учетом округления, руб.
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
1	Жилой дом, общей площадью 86,5 кв. м, кадастровый номер 76:17:180101:17, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский сельский округ, д. Малое Домнино, дом 3	Не применялся	2 143 000,00* (Два миллиона сто сорок три тысячи) рублей 00 коп.	Не применялся	2 143 000,00* (Два миллиона сто сорок три тысячи) рублей 00 коп.
2	Земельный участок, общей площадью 3960 кв. м, кадастровый номер 76:17:180101:4, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Бекреневский сельский округ, д. Малое Домнино, дом 3	Не применялся	642 000,00** (Шестьсот сорок две тысячи) рублей 00 коп.	Не применялся	642 000,00** (Шестьсот сорок две тысячи) рублей 00 коп.
Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.					2 785 000,00 (Два миллиона семьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

(*) НДС не облагается согласно п. п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)».

(**) в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

12.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

² Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса «СЕРЕАН» 15-19 октября 2002 г.

13. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися в его распоряжении данными:

- оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», общими федеральными стандартами оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI) и специальными стандартами оценки (ФСО № № 7,);
- также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является;
- обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют;
- факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничений, и являются профессиональными суждениями, мнениями и выводами оценщика;
- содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими документами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки;
- оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков, профессиональная ответственность застрахована;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной в нем или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику.

С уважением,

оценщик ООО «БЮРО ПО ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА» _____ Андреева Е.О.



14. Основные термины, сокращения, условные обозначения, единицы

Все сокращения слов и словосочетаний на русском языке, условные обозначения, символы и единицы соответствуют ГОСТ Р 7.0.60-2020. Национальный стандарт Российской Федерации. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Издания. Основные виды. Термины и определения (утв. приказом Росстандарта от 18.09.2020 № 655-ст)

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

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

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

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

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

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность - характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между "истинной стоимостью" жилого дома и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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

Недвижимое имущество (недвижимость, объекты недвижимости) - земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, здания и сооружения.

Оценка - наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Объект оценки - имущество, предъявляемое к оценке.

Оценщик (субъект оценочной деятельности) - Исмаилова Зияфат Джахангир кызы, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Заказчик - юридическое или Исмаилова Зияфат Джахангир кызы, которое заключило договор об оценке с Оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Оценочная организация - юридическое лицо, соответствующее условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ», и с которым оценщик заключил трудовой договор.

Пользователь Отчета об оценке - любое лицо, имеющее заинтересованность в результатах оценки.

Обременение - ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.). В оценке обременение, как правило, исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора (покупателя).

15. Список информационных источников

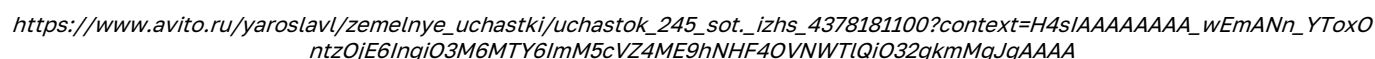
Нормативные документы

- Конституция РФ
- Гражданский Кодекс РФ часть I, II
- Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 86,5 июля 2000 г.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).
- Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»:
 - федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)";
 - федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)";
 - федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)";
 - федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)";
 - федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)";
 - федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)".
- Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 7)".
- Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
- Стандарты и Правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (в действующей редакции)

Методическая литература

- Лейфер, Лев Методы и модели оценки недвижимости / Лев Лейфер. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2015.- 104 с.
- Литовченко, В. А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости / В. А. Литовченко, В. И. Наназашвили. - М.: Высшая школа, 2018. - 432 с.

- Литовченко, В. А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости. Справочное пособие / В. А. Литовченко. - М.: Высшая школа, 2016. - 157 с.
- Лепихина О. Ю., Киселёв В. А. Кадастровая оценка земель жилой застройки малых и средних городов / Ольга Юрьевна Лепихина und Владимир Алексеевич Киселёв. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2014. - 144 с.
- Горемыкин В. А. Современный земельный рынок России. М.: Дашков и К, 2011 г.
- Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО Лтд., Москва, 1995 г.
- Харрисон Г.С., «Оценка недвижимости», Москва 1994г.
- Тарасевич Е.И., «Оценка недвижимости», Издательство СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997 г.
- Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
- Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИН-ФРА-М., 1997 г.
- С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997 г.
- Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. Питер, С.-П., 2000 г.
- Скотт М.К. Факторы стоимости. Олимп-бизнес.2000 г.
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп.М.2009 г.
- Каминский, А. В. Анализ практики оценки недвижимости / А.В. Каминский, Ю.И. Страхов, Е.М. Трейгер. - М.: РИО МАОК, 2018. - 238 с.



avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4051639073

321 · Входящие —... Банк-Оценщик WhatsApp Оценка имущества Личный кабинет -... Личный кабинет

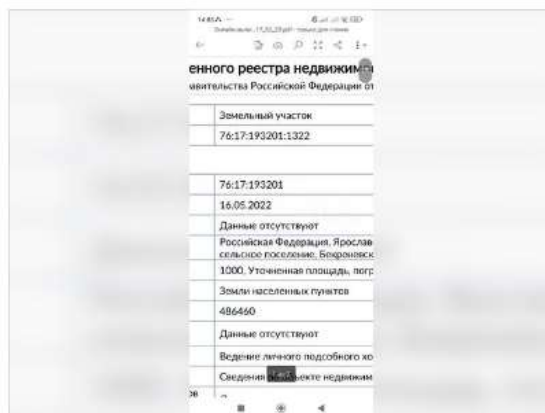
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

270 000 ₽

27 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 984 235-18-17

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Евгения
Агентство
На Авито с ноября 2014
Документы проверены

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

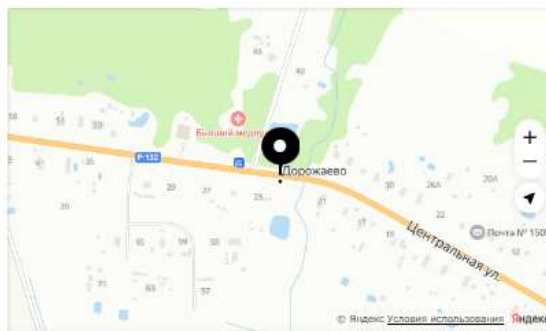
Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 20 км

Расположение

Ярославская обл., Ярославский р-н, Ивняковское сельское поселение, д. Дорожаево, Центральная ул.

Скрыть карту



Описание

кадастровый номер 76:17:193201:1322

продам участок в Ивняковском сельском поселении. Дер. Дорожаево, участок правильной формы. этим летом будут отсыпать дорогу до участков. 12 км от окружной дороги.

20 минут езды от центра города, регулярное автобусное сообщение, остановка, магазин в шаговой доступности, включены в региональную программу ГАЗИФИКАЦИИ !!! срочная продажа

№ 4051639073 · 4 марта в 19:50 · 208 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4051639073

avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_4154823023

321 · Входящие —...

Банк-Оценщик

WhatsApp

Оценка имущества

Личный кабинет —...

Личный каб

Участок 30 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сохранить

Добавить заметку

600 000 Р

20 000 Р за сотку

Эксперты от 15 108 ₽/мес

Получить скидку

8 923 069-51-49

Написать сообщение

Позвонить в Частный дом

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сайт продавца?

Торг участком?

Могли бы вы посмотреть?

Частное лицо

на Авито с февраля 2020

Оценки: 18 тысяч 500

2 отзыва от пользователей

Поговорить с продавцом

Об участке

Площадь: 30 сот.

Расстояние до центра города: 20 км

Расположение

Ярославская обл., Ярославский р-н, Янчинское сельское поселение, д. Михальцево

Скрыть карту

Описание

Продам земельный участок 30 соток, Кадастровый номер 76:17:180801:19, 20 000 за сотку в деревне Михальцево Ярославского района. Ровный, без построек и насаждений. Огорожен забором. Электрический столб (15 кВт). Деревня жилая, круглогодичный подъезд к участку, 15 мин на машине от города. За Дорожаево сразу на лево в глубь, по дальше от дороги) Рядом река, лес, Тихое, живописное место. документы готовы, 1 взрослый собственник.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

600 000 Р

×

Стоимость дома

3 000 000 Р

×

Первый взнос

1 080 000 Р

×

Срок ипотеки

30 лет

×

Одна заявка в несколько банков

ВТБ

От 6%

От 15 108 Р

Альфа-Банк

От 6%

От 15 108 Р

Банк ДОМ.РФ

От 6%

От 15 108 Р

Перейти к анкете

Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 4154823023 · сегодня в 07:58 · 1166 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_4154823023

47

avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4066526428

321 · Входящие —... Банк-Оценщик WhatsApp Оценка имущества Личный кабинет -... Личный каб

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



250 000 Р

25 000 Р за сотку

8 984 235-12-67

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Анна

Частное лицо
На Авито с декабря 2015

Экоклад: -12,7 тонн CO₂

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 21 км

Расположение

Ярославская обл., Ярославский р-н, Иваньковское сельское поселение, д. Бузаркино

Скрыть карту



Описание

Продаю земельный участок ижс, номер 236 прямоугольной формы.

№ 4066526428 - 9 марта в 13:24 - 1080 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4066526428



Проставская обл., Проставский р-н, Ненинское сельское поселение, д. Демидов, 2



Продайте недвижимость
с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Дайте рассказ

-2-월간 생활습관 향상 프로그램

© 2000 Blackwell Science Ltd

Настройка и использование [Microsoft Dynamics](#)
Обработка информации о логическом устройстве [Microsoft](#)
Ссылка на документ-ссылку с 2000-2002 г.

Описание

Продолжит ДСМ в деревне Дилково, Ярославского района в 11-м лесном участке.

Получают от Службы дорожных автомобилей.

Хорошая трасса, дорога от трассы до дома 3 км асфальт, зимой всегда чистится
Основной грунт - красный глинистый, вулк. санукит с анной, эрар
(доломит). Большая страна.

Відомобливання - "абсолютною" скрапінна (2 грошів) вода заварена в дні.

For more information, visit <http://www.acaps-organization.org> or write us at info@acaps-wiki.org.

Гармак отделил стоящий 30 м кв. капитальный (блочный) на два павильона, зато, с постройкой, съездовой вывел. К гаражу пристроил двухэтажный трехсекционный холл (возможно обустройство бани с душевой и раздевалкой, с комнатой отдыха на втором этаже или творческой мастерской).

Брунтовой сад яблони 5 сортов: слона, янтаря, малина, красная, черная
пальчатая, лопастная.

Большое биодинамическое органическое хозяйство (1700 га) в долине реки

Небольшой искусственный пруд — место для разведения рыбы и полива огорода.

Большая капитальная теплица 8х3 (краб-система). Три парника.
Дом пригоден для круглогодичного проживания, возможна прописка. Школа, детсад, почта, магазин Пятёрочка в д. Сарафаново (10 мин на авто). Так же магазин в д. Дорожаево (4 км). Два раза в неделю в деревню приезжает продуктовая автолавка.
ТОЛЬКО ПРЯМАЯ ПРОДАЖА. ИПОТЕКА И МАТКАПИТАЛ НЕ ПОДХОДЯТ.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
3 100 000 Р	930 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

 <p>Московский кредитный банк</p> <p>26,2% 27%</p> <p>47 645 Р</p>	 <p>Россельхозбанк</p> <p>30,7%</p> <p>55 645 Р</p>
--	---

[Перейти к анкете](#)

[Проверить, дадут ли ипотеку](#)

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

№ 2087554506 - 5 марта в 16:26 · 26043 просмотра (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

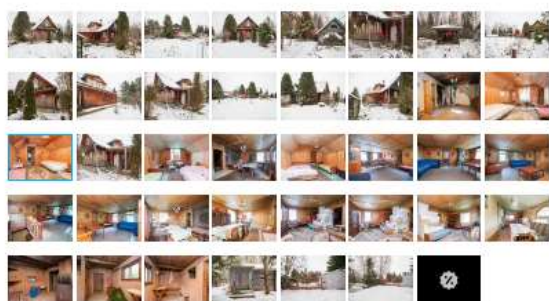
https://www.avito.ru/yaroslavl/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_15_sot._2087554506?context=H4sIAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngIO3M6MTY6InJ2Y0V5eGFRZIRDc3ZXAlUiO30mOqJ1JgAAAA

[avito.ru/yaroslavl/doma_dachi_kottedzhi/dom_1291_m_na_uchastke_16_sot._4361704743](https://www.avito.ru/yaroslavl/doma_dachi_kottedzhi/dom_1291_m_na_uchastke_16_sot._4361704743)

321 · Входящие —... Банк-Оценщик WhatsApp Оценка имущества Личный кабинет -... Личный каб

Дом 129,1 м² на участке 16 сот.

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



3 990 000 Р ✓

30 906 Р за м²

[История цены](#)

В ипотеку от 61 324 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 923 069-05-95

[Написать сообщение](#)

Онлайн

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Группа компаний «МЕТРО»

Агентство

На Авито с июня 2016

[Надёжный партнёр](#)

[Реквизиты проверены](#)



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Арутюнова Ангела Владимировна

О доме

Количество комнат: 4

Площадь дома: 129,1 м²

Площадь участка: 16 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)

Год постройки: 1996

Материал стен: брус

Санузел: на улице

Ремонт: косметический

Расстояние до центра города: 16 км

Расположение

Ярославская обл., Ярославский р-н, Ивняковское сельское поселение, д. Котельницы, 2

[Скрыть карту](#)



Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете [условия программы](#).
Обрабатываем ваши персональные данные согласно [политиике](#).
Сервис реализован совместно с ООО «АИД».



Описание

Арт. 69089995.

Дом ждет нового хозяина!!! Реальному покупателю ТОРГ! Местоположение участка и дома на сегодняшний день уже почти не найти. Эксклюзив!

Приезжайте смотреть, фото не передает всю прелесть участка.

Продаю жилой дом с хорошей историей, в живописном месте, в доступной удаленности от города.

Домом с момента постройки владеет одна семья.

Дом из бруса построен в 2014 году, обшит деревом.

Отличное место для летнего отдыха, а также для постоянного проживания.

Просторная территория с декоративными и плодовогадными насаждениями.

Полувековые Туи! Кедры, Гортензии, Хосты, Клубника, Черная смородина, Сливы, Вишни, Яблони.

Баня, Хозпостройки. Благоустроенная беседка.

Свой собственный выход на берег реки Пахма.

Зимой дорога чистится до ворот.

-Без обременений

- Два взрослых собственника

- Быстрый выход на сделку.

Записывайтесь на просмотр! Покажем в любое удобное для Вас время.

Возьмем в зачет Вашу недвижимость.

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
3 990 000 Р	1 197 000 Р	20 лет

Банк	Доля в уставном капитале (%)	Средств в рублях
Московский кредитный банк	26,2% 27%	61 324 Р
Россельхозбанк	30,7%	71 620 Р

[Перейти к анкете](#)

Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 4361704745 - вчера в 15:01 - 6080 просмотров (+ 31 сегодня)


[Пожаловаться](#)

avito.ru/yaroslavl/doma_dachi_kottedzhi_dom_140_m_na_uchastke_12_sot_2893204317?context=H4sIAAAAAAAMvM...

321 · Входящие · Санки-Оценщик · WhatsApp · Оценка имущества · Личный кабинет · Личный кабинет

Дом 140 м² на участке 12 сот.

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить в избранное



7 500 000 Р ~

14.07.2021
100% оплата
Клиенту от 10 000 Р
Платить за просмотр

8 505 525-82-89

Написать сообщение
Спросить, так ли это, или нет

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли интерес? · Выбравший · Хочу узнать · Как вы можете помочь?

4.3 из 5.0 (12 отзывов)
80 отзывов
На Avito с 10 ноября 2012
Вывести статистику

Удобное место, экологично
Удобный доступ к трассе

Комплексная оценка
Адрес: Ярославль

Коллекторный насос: **Э**
 Пропускная способность: **160 м³**
 Мощность: **1,1 кВт** / 12 А
 Длина кабеля: **3 м**
 Категория насоса: **индустриальный**
 назначение: **строительство (ПОС)**
 Год выпуска: **2012**
 Модель насоса: **Бранд**
 Теоретическая мощность: **65 Вт**
 Страна: **в Китае**
 Размер: **детский/взрослый**

Экспертная сеть
Организация экспертного
Водоснабжения города
Тел: 440
Назначение здания
Материалы и ТЭП здания
Полы: керамическая плитка
Транспорт: автомобильный
История появления здания: здание
общего назначения, транспорт
инфраструктура: малая
Размеры здания: 30 кв. м

Расположение

Ярославская обл., Ярославский р-н, Иваньковское сельское поселение, д. Дорожаево, 65

[Скрыть карту](#)



Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете [условия программы](#).
Обрабатываем ваши персональные данные согласно [политике](#).
Сервис реализован совместно с ООО «АИС».



Описание

Дом в деревне Дорожаево. Септик, канализация, электричество. Готов к проживанию. Прописка. 4 теплицы, большая веранда для настольного тенниса, бытовка мангальная зона.

№ 2893204317 - 4 марта в 09:02 - 1897 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)



https://www.avito.ru/yaroslavl/doma_dachi_kottedzhi/dom_140_m_na_uchastke_12_sot._2893204317?context=H4slIAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6InI03M6MTY6InJ2Y0V5eGFRZIRDc3ZXalUiO30mOQJ1JgAAAA


avito.ru/yaroslavskaya_oblast_dubki/doma_dachi_kottedzhi/dom_82_m_na_uchastke_19_sot._2323890579

321 · Входящие ... Банк-Оценщик WhatsApp Оценка имущества Личный кабинет ... Личный кабинет

Дом 82 м² на участке 19 сот.

Добавить в избранное Слайды Добавить фото



4 000 000 Р 
+5 180 Р за м²
Ресторан цены
Выпущено от 31.6.19 в Ямкс.
1 показывать фото

8 923 069-41-94

Написать объявление

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть парковка? Гиб. продажа?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Еще
Настоящее (недо)
на Avito с мая 2024

Подписать карточку

О доме

Видовое здание: Свободная планировка
Площадь дома: 82 м²
Площадь участка: 19 сот.
Этажей в доме: 1
(для гаража, бани или сауны)
Классификация: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Материал стен: бревно
Состояние дома: Хорошее
Район: Ардмарский

Электричество есть
Отопление: газ/дерево
Водоснабжение: центральное
Пол: в доме
Канализация: выгребная яма
Парковка: гараж
Транспортная доступность: асфальтированный дорога, остановка общественного транспорта
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Ярославская обл., Ярославский р-н, Курбское сельское поселение, с. Курба

[Скрыть карту](#)



Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По льготной цене и без лишних стрессов

Давайте расскажем

+7 800 300 00 00

Оставить заявку

Компания «Авито» на протяжении 10 лет является лидером рынка недвижимости в России. Мы предлагаем вам выгодные условия сделки и полную защиту ваших интересов. Свяжитесь с нами по телефону +7 800 300 00 00.



Описание

Дом большой, теплый. 2 большие комнаты, объединенная комната (кх), кухня (кх), прихожая (кх), туалет, ванная (кх). Большой подвал. Коридор (с-н). Большой чердак. 2 входа в дом. В доме электричество 220вт, газовое отопление, холодная, горячая вода. Туалет в доме, слив колодца. Сарай из штакетников. Большой гараж, подъезд к гаражу из плит. Большой огород с фрукто-и ягодными насаждениями. Хорошие бани. Вода для огорода выведена из дома. К дому хороший асфальтовый подъезд. Дом находится в начале села, рядом магазин, садик, школа, больницы. Автобусная остановка в 50м от дома. Торги, возможен обмен на квартиру.

№ 2323890579 · 2 марта в 15:23 · 2741 просмотр (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/yaroslavskaya_oblast_dubki/doma_dachi_kottedzhi/dom_82_m_na_uchastke_19_sot_2323890579

Приложение 2. Копии документов, представленных Заказчиком

**Задание на оказание комплекса услуг по проведению оценки рыночной стоимости
залогового движимого и недвижимого имущества, стоимости аренды и прав
требований для нужд Ярославского РФ АО «Россельхозбанк»
№ от « 04 » марта 2025 г.**

№ п/ п	Наименовани е региональног о филиала	Адрес (-а) (местоположение) объекта (-ов) оценки подлежащего оценке	Технические характеристики объекта (-ов) оценки имущества		
			Наименовани е объекта оценки, в отношении которого проводится оценка рыночной стоимости	Средства идентификации объекта оценки (кадастровый (инвентарный) номер, площадь, этажность/модел ь автомобиля, VIN, пробег, год выпуска и пр.)	Права на объект (-ы) оценки, в отношении которого производится оценка рыночной стоимости
1.	Ярославский РФ	Ярославская область, Ярославский р-н, Бекреневский сельский округ, д. Малое Домнино, дом 3	дом жилого назначения с учетом прав на земельный участок	2-х этажный жилой дом общей площадью 86,5 кв.м., кадастровы й номер 76:17:180101:17 и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общей площадью 3960 кв.м., кадастровый номер 76:17:180101:4	Право собственности обремененное ипотечкой в силу закона АО «Россельхозбанк » по кредитному договору № 1561161/0140 от 23.10.2015 г.

ПОДПИСИ СТОРОН

Директор Ярославского РФ

Генеральный директор

 Кузнецов О.П.

 Черников С.А.


Финанс публично-правовой компании "Бюро оценочной деятельности"
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

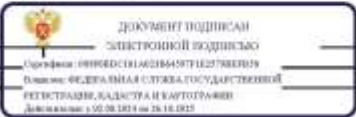


Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.03.2025, поступившего на рассмотрение 04.03.2025, сообщаем, что составом записей Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

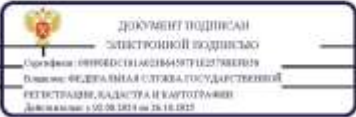
Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
04.03.2025г. № КУИИ-001/2025-57608211			
Кадастровый номер:	76:17:180101:17		
Номер кадастрового квартала:	76:17:180101		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 9418		
Местоположение:	Ярославская область, Ярославский район, д. Малое Домнино, д. 3		
Площадь:	86,5		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Деревянные		
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1937		
Кадастровая стоимость, руб.:	452758,3		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	76:17:180101:3, 76:17:180101:4		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		



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


Лист 2


Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
04.03.2025г. № КУИИ-001/2025-57608211			
Кадастровый номер:	76:17:180101:17		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Косачев Мария Вячеславовна, дата завершения кадастровых работ: 21.10.2014		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Соловьева Елена Дмитриевна		



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

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

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
04.03.2025г. № КУИИ-001/2025-57608211			
Кадастровый номер:		76:17:180101:17	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 76-76/023-76-024/005/2015-3914/2 29.10.2015 15:31:59
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Арест	
	дата государственной регистрации:	19.07.2017 17:11:44	
	номер государственной регистрации:	76:17:180101:17-76/009/2017-1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 46536880/7624, выдан 28.06.2017, Ярославской РОСН УФРСН России по Ярославской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Специальное учреждение государственной регистрации, кадастра и картографии Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительно с 05.08.2015 по 28.10.2025	
		инициалы, фамилия	

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
04.03.2025г. № КУИИ-001/2025-57608211			
Кадастровый номер:		76:17:180101:17	
4.2	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	29.10.2015 15:32:00	
	номер государственной регистрации:	76-76/023-76-024/005/2015-3916/1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.10.2015 по 23.10.2020 с 29.10.2015 по 23.10.2020	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Россельхозбанк", ИНН: 7725114488	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объекта недвижимости, выдан 23.10.2015	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Специальное учреждение государственной регистрации, кадастра и картографии Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительно с 05.08.2015 по 28.10.2025	
		инициалы, фамилия	

Лист 5

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
04.03.2025г. № КУ/ИИ-001/2025-57608211			
Кадастровый номер:		76:17:180101:17	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	


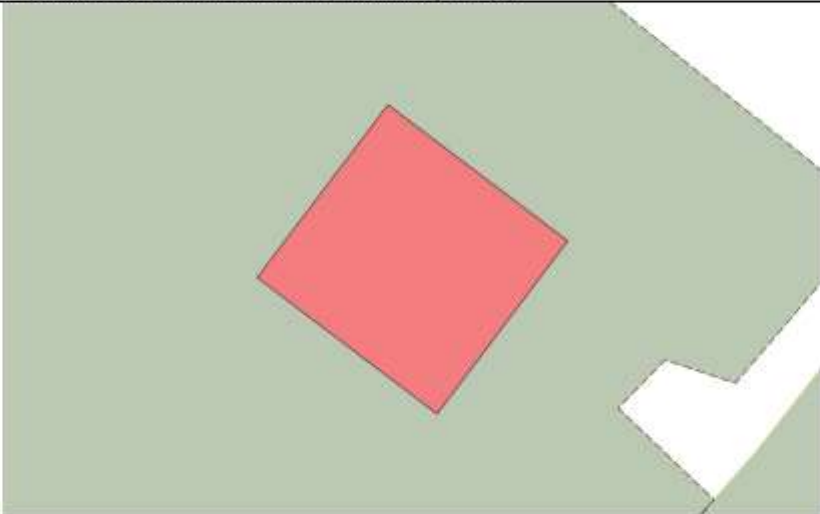

полное наименование должности		<div><div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН Электронной подписью Сертификат: 00000001402164197112798E7B14 Имя: ФИДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 16.10.2025</div></div></div>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Рис. 5 Лист 6

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
04.03.2025г. № КУ/ИИ-001/2025-57608211			
Кадастровый номер:		76:17:180101.17	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

полное наименование должности		<div><div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН Электронной подписью Сертификат: 00000001402164197112798E7B14 Имя: ФИДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 16.10.2025</div></div></div>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Финанс публично-правовой компании "Бюро оценочной деятельности"
полное наименование при регистрации
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.03.2025, поступившего на рассмотрение 04.03.2025, сообщаем, что составом записей Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
04.03.2025г. № КУИИ-001/2025-57609421			
Кадастровый номер:	76:17:180101:4		
Номер кадастрового квартала:	76:17:180101		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.06.2003		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	обл. Ярославская, р-н Ярославский, с/п Бекреневский, д. Малое Доминино, дом 3		
Площадь:	1960 +/- 23		
Кадастровая стоимость, руб.:	1101078		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	76:17:180101:17		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства		
Сведения о кадастровом инвентаре:	Мокрошанин Любовь Михайлович, дата завершения кадастровых работ: 10.08.2017		
Сведения о лесных, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

 документ подписан электронной подписью Сертификат: 0000000010020044597102279800109 Полное наименование: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 05.08.2013 по 28.10.2025		инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
04.03.2025г. № КУИИ-001/2025-57609421			
Кадастровый номер:	76:17:180101:4		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым земельном покое, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвердился проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства павильона, дома социального использования или павильона дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид		

 документ подписан электронной подписью Сертификат: 0000000010020044597102279800109 Полное наименование: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 05.08.2013 по 28.10.2025		инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
04.03.2025г. № КУИИ-001/2025-57609421			
Кадестровый номер:		76:17:180101:4	
		ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.05.2016; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдано: Постановление Правительства Российской Федерации. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о членах земельного участка, отсутствуют.	
Получитель выписки:		Соловьев Елена Дмитриевна	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат: 0000000010021004459710279800109 Полномочие: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2013 по 28.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Раздел 2 Лист 4

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
04.03.2025г. № КУИИ-001/2025-57609421			
Кадестровый номер:		76:17:180101:4	
1	Правообладатель (правообладатели):	3.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	3.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 76-76/023-76-024/005/2015-3915/2 29.10.2015 15:34:25
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Арест
	дата государственной регистрации:		19.07.2017 17:14:06
	номер государственной регистрации:		76:17:180101:4-76/009/2017-1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 46536880/7624, выдан 28.06.2017, Ярославский РОСП УФСД России по Ярославской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об удерживающем залоге и о договоре удержания залога, если такой договор заключен для удержания ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат: 0000000010021004459710279800109 Полномочие: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2013 по 28.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 5

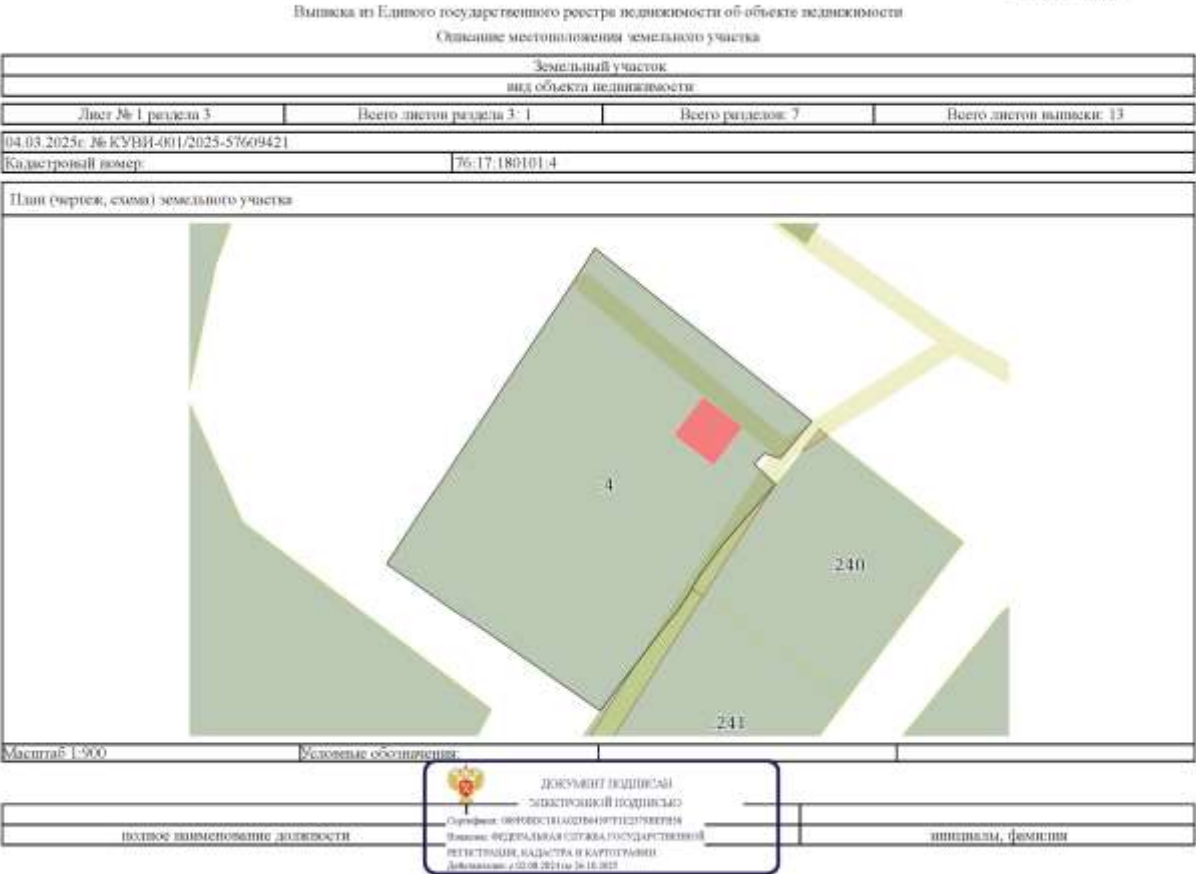
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
04.03.2025г. № КУИИ-001/2025-57609421			
Кадстровый номер:		76:17:180101:4	
4.2	внесения изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	Ипотека в силу закона	
	вст:	29.10.2015 15:34:28	
	дата государственной регистрации:	76-76/023-76-024/005/2015-3917/1	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 29.10.2015 по 23.10.2020 с 29.10.2015 по 23.10.2020	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725314488	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объекта недвижимости, выдан 23.10.2015	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об упрощенном залоге и о договоре упрощенного залога, если такой договор заключен для упрощения ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	внесения изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о взыскании и отложении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сертификат: 0000000101020164459710273800019 Полное: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: с 05.08.2014 по 28.10.2015	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
04.03.2025г. № КУИИ-001/2025-57609421			
Кадстровый номер:		76:17:180101:4	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сертификат: 0000000101020164459710273800019 Полное: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: с 05.08.2014 по 28.10.2015	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



Лист 9

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2			Всего разделов: 7		Всего листов выписки: 13
04.03.2025г. № КУИИ-001/2025-57609421							
Кадастровый номер:					76:17:180101:4		
1	2	3	4	5	6	7	8
21	1.1.21	1.1.1	31°40.5'	4.42	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Сертификат: 000000001002164459710279803019 Полномочие: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2019 по 28.10.2025	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

Раздел 3.2 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
04.03.2025г. № КУИИ-001/2025-57609421					
Кадастровый номер:		76:17:180101:4			
Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Система координат МСК-76					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	381935.47	1308316.03	Закрепление отсутствует	0.1	
2	381900.86	1308359.51	Закрепление отсутствует	0.1	
3	381893.4	1308353.15	Закрепление отсутствует	0.1	
4	381894.43	1308350.02	Закрепление отсутствует	0.1	
5	381892.3	1308347.93	Закрепление отсутствует	0.1	
6	381888.22	1308352.19	Закрепление отсутствует	0.1	
7	381876.32	1308341.74	Закрепление отсутствует	0.1	
8	381870.01	1308337.05	Закрепление отсутствует	0.1	
9	381866.01	1308334.74	Закрепление отсутствует	0.1	
10	381862.82	1308332.53	Закрепление отсутствует	0.1	
11	381859.36	1308329.72	Закрепление отсутствует	0.1	
12	381844.14	1308318.04	Закрепление отсутствует	0.1	
13	381843.38	1308317.53	Закрепление отсутствует	0.1	
14	381842.87	1308317.11	Закрепление отсутствует	0.1	
15	381858.94	1308294.05	Закрепление отсутствует	0.1	
16	381862.66	1308288.25	Закрепление отсутствует	0.1	
17	381872.27	1308274.34	Закрепление отсутствует	0.1	
18	381884.34	1308282.21	Закрепление отсутствует	0.1	
19	381889.28	1308285.63	Закрепление отсутствует	0.1	
20	381908.7	1308298.37	Закрепление отсутствует	0.1	
21	381931.71	1308313.71	Закрепление отсутствует	0.1	
1	381935.47	1308316.03	Закрепление отсутствует	0.1	

полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Сертификат: 000000001002164459710279803019 Полномочие: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2019 по 28.10.2025	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

Рис. 4.1 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о чистях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
04.03.2025г. № КУИИ-001/2025-57609421			
Кадастровый номер: 76:17:180101:4			
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничений и использования или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
76:17:180101:4/1	199	данные отсутствуют	
76:17:180101:4/2	54	данные отсутствуют	
76:17:180101:4/3	300	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 в редакции: Постановление Правительства Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Относятся к зонам с особыми условиями использования территорий. Правила охраны электрических сетей, размещенных на земельных участках, а так же особенности использования сетевыми организациями земельных участков установлены разделом III пунктами: 8, 10, 11 и разделом IV (соответственно), предусмотренными Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер границы: 76.17.2.503</p>	

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

Рис. 4.2 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о чистях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
04.03.2025г. № КУИИ-001/2025-57609421					
Кадастровый номер:		76:17:180101:4			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 76:17:180101:4/3					
Система координат МСК-76					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м.	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	381929.25	1308312.07	-	-	
2	381928.53	1308311.88	-	0.1	
3	381926.99	1308312.6	-	0.1	
4	381894.63	1308351.51	-	0.1	
5	381894.06	1308351.14	-	-	
6	381893.4	1308353.15	Закрепление отсутствует	0.1	
7	381900.72	1308359.39	-	-	
8	381897.5	1308354.3	-	0.1	
9	381930.06	1308315.15	-	0.1	
10	381930.53	1308313.87	-	0.1	
11	381929.63	1308312.32	-	-	
1	381929.25	1308312.07	-	-	
1	381856.12	1308326.64	-	0.1	
2	381851.9	1308324	-	-	
3	381859.36	1308329.72	Закрепление отсутствует	0.1	
4	381862.82	1308332.53	Закрепление отсутствует	0.1	
5	381866.01	1308334.74	Закрепление отсутствует	0.1	
6	381870.01	1308337.05	Закрепление отсутствует	0.1	
7	381876.32	1308341.74	Закрепление отсутствует	0.1	
8	381887.96	1308351.96	-	-	
9	381888.26	1308352.15	-	-	

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

Приложение 3. Копии документов, подтверждающих право на осуществление оценочной деятельности



[illegible]



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПЕРЕМЕНЕ ИМЕНИ



АХТЯКОВЕВА
Ирина (ин)

Екатерина Олеговна
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

" 29 " сентября 1989 г.
(Дата рождения)

русская
(национальность)

Свердловская область,
(место рождения)
г. Нижний Тагил

Андреева

перенести (дан) фамилию, имя, отчество (при наличии) на
**Екатерина
Олеговна**

Андреева

О чем 2024 года марта месяца 16 числа

составлена запись акта о перемене имени № 160249230001500067003

Место государственной регистрации: 82300015 Отдел записи актов гражданского состояния города-курорта Алушта управления записи актов гражданского состояния государственной регистрации актов гражданского состояния Краснодарского края

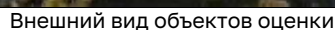
Место выдачи свидетельства: 82300015 Отдел записи актов гражданского состояния города-курорта Алушта управления записи актов гражданского состояния государственной регистрации актов гражданского состояния Краснодарского края

Дата выдачи " 16 " марта 2024 г.

Руководитель
судебного управления (подпись)  В. Кудачиков



7 АГ. № 808337



Внешний вид объектов оценки

Внешний вид объектов оценки

Внешний вид объектов оценки



С уважением,
Яковлева Любовь Николаевна
8-081-820-30-88

+7 004121-90-44-00
+7 004121-40-10-00
www.xcrys.ru



БЮРО
ПО ОЦЕНКЕ
ИМУЩЕСТВА

КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ: Это письмо, и любые документы, прилагаемые к нему, содержат конфиденциальную информацию и предназначены исключительно для лиц, указанных в теме письма. Если вы не являетесь получателем или одним из адресатов, то письмо было ошибочно получено. Вы должны уведомить об этом отправителя и не распространять, копировать, изменять, передавать или иным образом использовать информацию, содержащуюся в этом письме. Если вы получили это письмо по ошибке, пожалуйста, не отвечайте на это письмо, не копируйте и не распространяйте его, а также не сообщайте кому-либо, что вы получили это письмо. Если вы не являетесь получателем, пожалуйста, удалите это письмо из вашей системы и уничтожьте его. Если вы не являетесь получателем, пожалуйста, не сообщайте кому-либо, что вы получили это письмо.

Отметить: ☐ Перестать: ☐

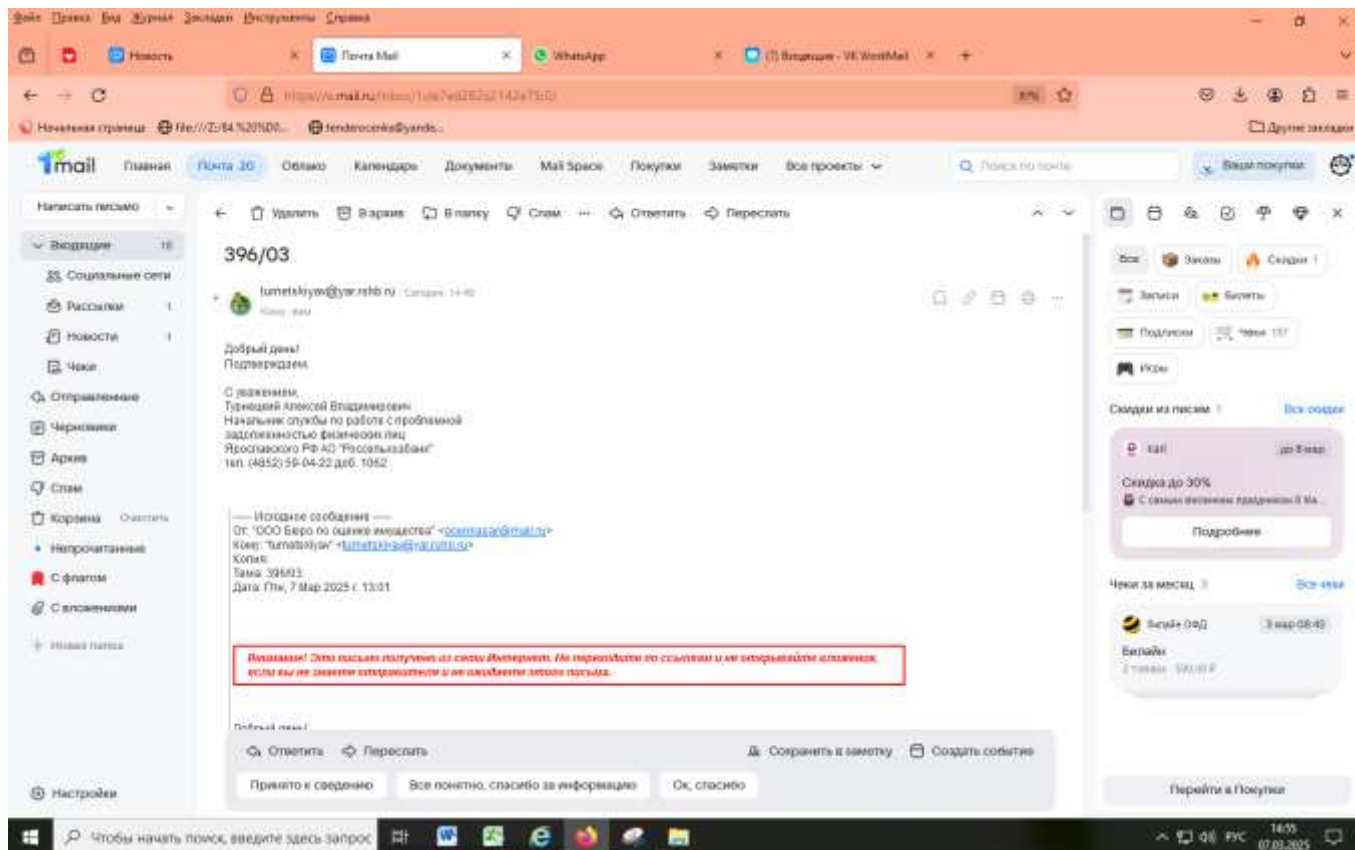
Сохранить в закладки Создать событие

Принято к сведению

Все понятно, спасибо за информацию

Ов, спасибо

Development of a Questionnaire





ООО «Бюро по оценке имущества» оказывает услуги по оценке движимого, недвижимого имущества, акций, облигаций, нематериальных активов, прав требований с 15 июля 2008 года. За время работы ООО «Бюро по оценке имущества» накопило значительный опыт оказания услуг по оценке как для крупных государственных и коммерческих компаний, так и для физических лиц.

Адрес местонахождения: 410017 г. Саратов, ул. Новоузенская, д. 46/52
ОГРН: 1086454002249, ИНН/КПП: 6454090278 / 645401001,
Контактный телефон: 8 (8452)49-16-69; 8 (8452) 90-44-48
Электронная почта: info@ocenka.vip