



VSCONSULT

ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА

с 2017 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 01-110725

Заказчик: Кривошеина Елена Владимировна

Дата оценки: 16.07.2025 г.

Дата составления: 16.07.2025 г.



Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	3
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	3
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	3
РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	4
РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	6
РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	8
4.1. Сведения о Заказчике оценки	8
4.2. Сведения об Исполнителе	8
4.3. Сведения об Оценщике	9
РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
5.2. Характеристика местоположения объекта оценки	13
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	17
6.1. 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	17
6.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	20
6.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки	20
6.4. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен	22
6.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	25
6.6. Выводы по анализу рынка	29
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	31
8.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке	31
8.2. Выбор подходов	35
РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	36
РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	42
РАЗДЕЛ 11. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	47
РАЗДЕЛ 12. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	49
12.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	51
РАЗДЕЛ 13. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	52
ПРИЛОЖЕНИЕ	53

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	- Жилой дом, назначение: жилое, площадь: 190,40 кв. м., кадастровый номер: 50:23:0000000:30155, адрес расположения: Московская обл., Раменский р-н, городское поселение Кратово, д. п. Кратово, ул. Мира, уч. 10А/2; - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, площадь: 1 070,00 кв. м., кадастровый номер: 50:23:0020153:42, адрес: Московская обл., Раменский р-н, городское поселение Кратово, д. п. Кратово, ул. Мира, уч. 10А/2
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 01-110725 от 11.07.2025 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Целью оценки по Договору является определение реальной рыночной стоимости для совершения сделок непротиворечащих законодательству РФ. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.
Дата оценки:	16.07.2025 г.

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

Наименование объекта оценки	Ориентир рыночной стоимости, руб.		
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Жилой дом, назначение: жилое, площадь: 190,40 кв. м., кадастровый номер: 50:23:0000000:30155, адрес расположения: Московская обл., Раменский р-н, городское поселение Кратово, д. п. Кратово, ул. Мира, уч. 10А/2	20 755 123	Не применяется	Не применяется
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, площадь: 1 070,00 кв. м., кадастровый номер: 50:23:0020153:42, адрес: Московская обл., Раменский р-н, городское поселение Кратово, д. п. Кратово, ул. Мира, уч. 10А/2	5 603 183	Не применяется	Не применяется

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (округленно)
Жилой дом, назначение: жилое, площадь: 190,40 кв. м., кадастровый номер: 50:23:0000000:30155, адрес расположения: Московская обл., Раменский р-н, городское поселение Кратово, д. п. Кратово, ул. Мира, уч. 10А/2	20 755 000 (Двадцать миллионов семьсот пятьдесят пять тысяч)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, площадь: 1 070,00 кв. м., кадастровый номер: 50:23:0020153:42, адрес: Московская обл., Раменский р-н, городское поселение Кратово, д. п. Кратово, ул. Мира, уч. 10А/2	5 603 000 (Пять миллионов шестьсот три тысячи)
Итого:	26 358 000 (Двадцать шесть миллионов триста пятьдесят восемь тысяч)

РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки, включая права на объект оценки:	<p>Объект оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Жилой дом, назначение: жилое, площадь: 190,40 кв. м., кадастровый номер: 50:23:0000000:30155, адрес расположения: Московская обл., Раменский р-н, городское поселение Кратово, д. п. Кратово, ул. Мира, уч. 10А/2; - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, площадь: 1 070,00 кв. м., кадастровый номер: 50:23:0020153:42, адрес: Московская обл., Раменский р-н, городское поселение Кратово, д. п. Кратово, ул. Мира, уч. 10А/2. <p>Права на объекты оценки: право собственности.</p>
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	<ul style="list-style-type: none"> - Жилой дом, назначение: жилое, площадь: 190,40 кв. м., кадастровый номер: 50:23:0000000:30155, адрес расположения: Московская обл., Раменский р-н, городское поселение Кратово, д. п. Кратово, ул. Мира, уч. 10А/2; - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, площадь: 1 070,00 кв. м., кадастровый номер: 50:23:0020153:42, адрес: Московская обл., Раменский р-н, городское поселение Кратово, д. п. Кратово, ул. Мира, уч. 10А/2.
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики:	<ul style="list-style-type: none"> - Жилой дом, назначение: жилое, площадь: 190,40 кв. м., кадастровый номер: 50:23:0000000:30155, адрес расположения: Московская обл., Раменский р-н, городское поселение Кратово, д. п. Кратово, ул. Мира, уч. 10А/2; - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, площадь: 1 070,00 кв. м., кадастровый номер: 50:23:0020153:42, адрес: Московская обл., Раменский р-н, городское поселение Кратово, д. п. Кратово, ул. Мира, уч. 10А/2.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки:	<p>Право собственности.</p> <p>Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».</p> <p>Согласно п.7. ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.»</p> <p>В соответствии с предполагаемым использованием оценка проводится без учета каких-либо обременений.</p>
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 01-110725 от 11.07.2025 г.
Цель оценки:	Целью оценки по Договору является определение реальной рыночной стоимости для совершения сделок непротиворечащих законодательству РФ
Указание на соблюдение требований Закона об оценке:	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости:	Рыночная стоимость в предпосылке о текущем использовании.
Дата оценки:	16.07.2025 г.
Срок проведения оценки:	11.07.2025 г. – 16.07.2025 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета:	16.07.2025 г., № 01-110725
Специальные допущения:	Специальных допущений не предусмотрено
Иные существенные допущения:	Отсутствуют
Ограничения оценки:	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации:	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.
Указание на форму составления отчета об оценке:	Отчет составляется в форме электронного документа

Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки:	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 28.11.2022г.; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 04.10.2018г.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов:	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:	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
Специфические требования к отчету об оценке:	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки:	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

Таблица 2.1.1 Вид стоимости и предпосылки стоимости

Вид стоимости	Рыночная стоимость	
Предполагается сделка с объектом оценки п.3 ФСО II	Нет	
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним п.3 ФСО II	Да	
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами п.3 ФСО II	Нет	
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) п.3 ФСО II	Да	
Дата оценки п.3 ФСО II	16.07.2025 г.	
Предполагаемое использование объекта п.3 ФСО II	наиболее эффективное использование	Да
	текущее использование	Да
	ликвидация	Нет
	иное конкретное использование	-
Характер сделки п.3 ФСО II	добровольная сделка в типичных условиях	Да
	сделка в условиях вынужденной продажи	Нет

РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

- 1) Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя, рассматривалась как достоверная.
- 2) Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Право на оцениваемое имущество считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
- 3) Исполнитель не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- 4) Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- 5) Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- 6) Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг.
- 7) Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- 8) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
- 9) Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.
- 10) Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителю наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- 11) Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте «MicrosoftExcel». Отдельные числовые данные использованы в Отчете после предварительного округления, даже если это специально не оговорено. При этом Исполнитель имеет основания полагать, что подобное округление не оказывает существенного влияния на окончательный результат. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете данными.
- 12) В соответствии со ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
- 13) При оценке не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.
- 14) Более частные предположения, допущения и ограничивающие условия приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.
- 15) Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

- опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера;
- наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки;
- допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

16) Заказчик подтверждает подлинность и достоверность переданной оценщику информации в виде электронных документов, сканированных копий документов, документов в печатной форме, информацию в устной форме. Данная информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

4.1. Сведения о Заказчике оценки

ФИО:	Кривошеина Елена Владимировна
Документ:	Паспорт: 46 15 № 889458, выдан: ТП №4 МЕЖРАИОННОГО ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. В ГОРОДСКОМ ПОСЕЛЕНИИ РАМЕНСКОЕ от 11.06.2015г., код подразделения: 500-141

4.2. Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1204300002180
Дата присвоения ОГРН:	28 февраля 2020 г.
Юридический адрес:	610007, Кировская обл., г. Киров, ул. Ленина, д. 164, корп. 5, кв. 69
Почтовый адрес:	г. Москва, проезд Русанова, д.25, корп.1, кв.313
ИНН/КПП:	4345500146/ 434501001
Координаты Исполнителя:	Тел: 8 (912) 714-72-82 e-mail: vs-consult@bk.ru
Директор:	Шейн Владислав Владимирович
Сведения о соблюдении требований к лицу, с которым Заказчик заключил договор на проведение оценки:	<p>ООО «ВС Консалт» соблюдает требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работниками;</p> <p>ООО «ВС Консалт» обеспечивает сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки и предоставляет копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета;</p> <p>ООО «ВС Консалт» известит Заказчика о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;</p> <p>ООО «ВС Консалт» не разглашает информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности, и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;</p> <p>ООО «ВС Консалт» предоставляет саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности.</p> <p>ООО «ВС Консалт» предоставляет в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям.</p>
Сведения о страховании юридического лица при осуществлении оценочной деятельности:	АО «Страховая компания «ПАРИ», страховой полис № N° 72-4/2025(A) от 19.03.2025г., страховая сумма – 10 000 000 (Десять миллионов) рублей, срок действия – с «05» апреля 2025г. по «04» апреля 2026г.
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:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

4.3. Сведения об Оценщике

Ф.И.О. Оценщика:	Перевозчикова Евгения Андреевна
Сведения о профессиональном образовании:	Профессиональная переподготовка в ФГБОУ ВПО «МГСУ» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 045504-1 от 08.10.2024 г. выдан Федеральным ресурсным центром. Срок действия: с 08.10.2024 г. до 08.10.2027 г.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков:	Действующий член Саморегулируемой организации «Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» № 1209 от 18.07.2014 г. Адрес: 344022, Ростовская обл., г. Ростов-на-дону, ул. Максима Горького, д.245/26, 606
Информация о страховании гражданской ответственности:	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-524-084485/25 выдан страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах», действителен с 27.05.2025 г. по 26.05.2026 г., страховая сумма 5 000 000,00 (Пять миллионов) руб., дата выдачи: 16.05.2025 г.
Место нахождения оценщика:	Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1В, кв. 44
Почтовый адрес:	Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1В, кв. 44
Контактные сведения:	Тел. 8 (950) 760-65-21 e-mail: ev.perevozchikova@inbox.ru
Сведения о независимости Оценщика:	Настоящим оценщик Перевозчикова Евгения Андреевна 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 Перевозчикова Евгения Андреевна 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 Перевозчикова Евгения Андреевна 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.

РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для описания объекта оценки Оценкащиком были использованы следующие документы:

Документы, подтверждающие право собственности на объект оценки, документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 28.11.2022г.;
	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 04.10.2018г.

5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объекта оценки приводится Оценкащиком на основании данных Заказчика и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Согласно заданию на оценку (Раздел 2 настоящего Отчета) объектами оценки являются:

- Жилой дом, назначение: жилое, площадь: 190,40 кв. м., кадастровый номер: 50:23:0000000:30155, адрес расположения: Московская обл., Раменский р-н, городское поселение Кратово, д. п. Кратово, ул. Мира, уч. 10А/2;

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, площадь: 1 070,00 кв. м., кадастровый номер: 50:23:0020153:42, адрес: Московская обл., Раменский р-н, городское поселение Кратово, д. п. Кратово, ул. Мира, уч. 10А/2.

Правообладатели:

- Кривошеина Елена Владимировна (Собственность, 50:23:0000000:30155-50/023/2018-2, 04.10.2018 16:59:49).

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

Согласно п.7. ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.»

При оценке не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

Таблица 5.1.1 Общая характеристика оцениваемого жилого здания

Показатель	Характеристика показателя
Тип объекта, наименование:	Жилое здание (Жилой дом)
Адрес расположения:	Московская обл., Раменский р-н, городское поселение Кратово, д. п. Кратово, ул. Мира, уч. 10А/2
Кадастровый номер:	50:23:0000000:30155
Общая площадь, кв. м.:	190,4
Количество этажей:	3, в том числе подземных 1
Год постройки:	2011
Материал стен:	Газосиликатные блоки
Кадастровая стоимость (руб.):	5 381 623,38
Инженерные коммуникации:	Присутствуют
Состояние отделки:	Средний ремонт
Общее состояние здания:	Хорошее

Рисунок 5.1.1. Расположение жилого дома на кадастровой карте.¹

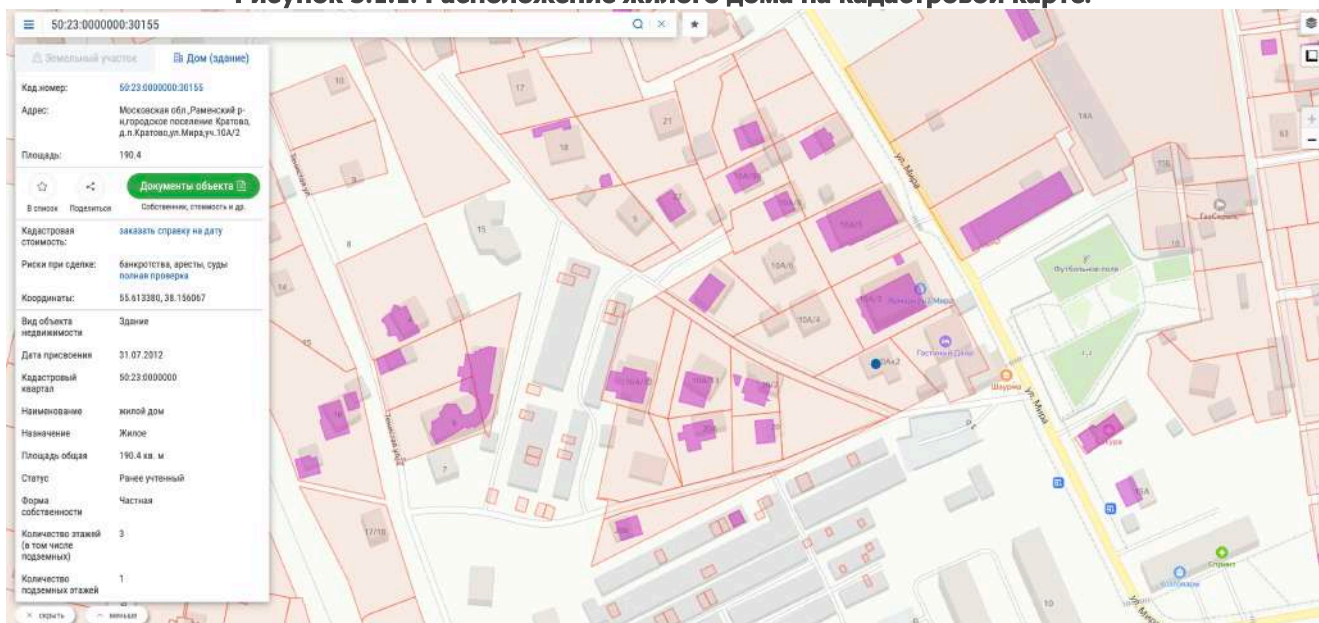
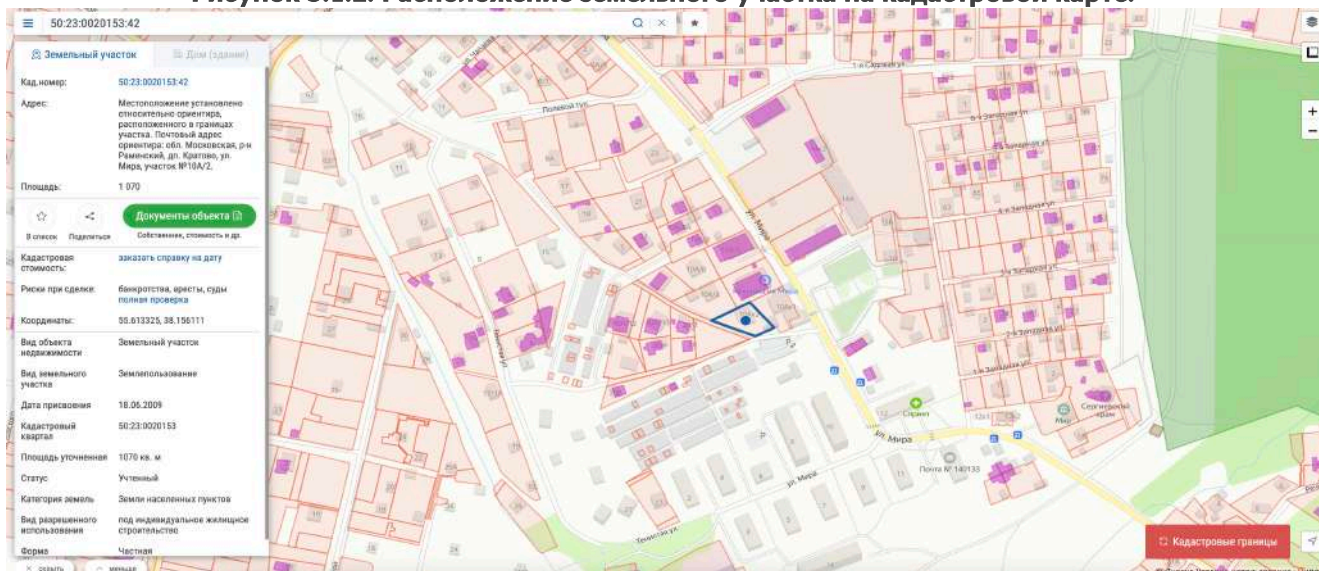


Таблица 5.1.2 Общая характеристика оцениваемого земельного участка

Показатель	Характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Земельный участок
Адрес:	Московская обл., Раменский р-н, городское поселение Кратово, д.п. Кратово, ул. Мира, уч. 10А/2
Кадастровый номер:	50:23:0020153:42
Кадастровая стоимость (руб.):	3 299 345,00
Площадь, кв. м.:	1 070,00
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
Категория земель:	Земли населенных пунктов

Рисунок 5.1.2. Расположение земельного участка на кадастровой карте.²



¹ https://xn--80aalw7afh.xn--80aswg/%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F_%D0%BA%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0#ct=55.613574&cg=38.154916&zoom=17&lat=55.613325&lng=38.156111

² https://xn--80aalw7afh.xn--80aswg/%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F_%D0%BA%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0#ct=55.613574&cg=38.154916&zoom=17&lat=55.613325&lng=38.156111

Рисунок 5.1.3. Общий вид оцениваемых объектов (Полный состав фото представлен в приложении к настоящему отчету)





5.2. Характеристика местоположения объекта оценки

Оцениваемые объекты находятся по адресу: Московская обл., Раменский р-н, городское поселение Кратово, д. п. Кратово, ул. Мира, уч. 10А/2

Московская область³ (неофициально — Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входящий в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, но фактически — город Москва (не входит в состав области), часть органов административной власти области расположена в Красногорске. По численности населения превосходит все остальные субъекты федерации, уступая только Москве.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения, столицей России Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

³ https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область

Московская область была образована 1 октября 1929 года постановлением Президиума ВЦИК от 14 января 1929 года. В состав области включались территории Московской, Тверской, Тульской и Рязанской губерний. Ядром области становилась Московская губерния, образованная в 1708 году.

Первоначально новый регион планировалось назвать Центрально-промышленная область, однако постановлением Президиума ВЦИК от 3 июня 1929 года название будущей области было изменено на Московскую.

Область состоит из 48 городов областного подчинения (с административными территориями или без), 3 посёлков городского типа областного подчинения (с их административными территориями) и 5 закрытых административно-территориальных образований. С точки зрения муниципального деления область состоит из 42 городских округа и 14 муниципальных округов.

Своё название область получила по Москве, которая, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области.

В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом правительства Московской области, расположенный на территории города Красногорска, в 350 м от границы с Москвой.

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км.

Раменский муниципальный округ⁴ — муниципальное образование на юго-востоке Московской области России, соответствующее по административно-территориальному делению городу областного подчинения Раменское с административной территорией.

Административный центр — город Раменское.

До 2019 года — Раменский район, административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район). 4 мая 2019 года Раменский муниципальный район был преобразован в Раменский городской округ. 28 июня 2019 года Раменский административный район был преобразован в город областного подчинения Раменское с административной территорией.

С 1 января 2025 года Раменский городской округ преобразован в Раменский муниципальный округ.

Кратово⁵ — посёлок городского типа в Раменском муниципальном округе Московской области России. Население — 15 790 чел. (2024).

Расположен в 30 км к юго-востоку от МКАД на 40-м километре рязанского направления Московской железной дороги. Граничит на востоке с городом Раменское, на юге — с Жуковским, на западе — с посёлком Ильинский. К северу от Кратова расположены деревни Поповка и Хрипань.

Ближайшие железнодорожные платформы: Кратово, Отдых и Есенинская (бывш. Платформа 42 км.)

По территории посёлка протекают реки Хрипань и Куниловка, близ железнодорожной платформы расположен Кратовский пруд (Кратовское озеро) — популярное место отдыха дачников и жителей окрестных городов. Железобетонный мост у запруды, сооружённый по проекту А. О. Таманяна, был заменён в 1999 году мраморной копией.

⁴https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%B0%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BC%D1%83%D0%BD%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%BF%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3

⁵[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%BE_\(%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%BE_(%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C))

Рисунок 5.2.1. Местоположение объектов оценки. Источник: <https://yandex.ru/maps>

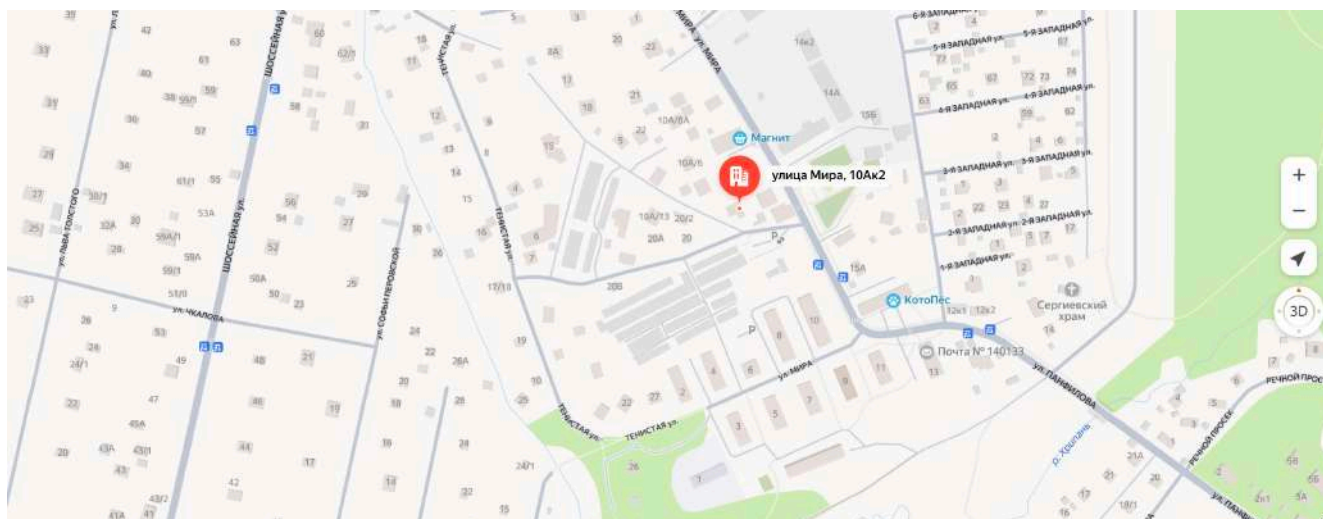
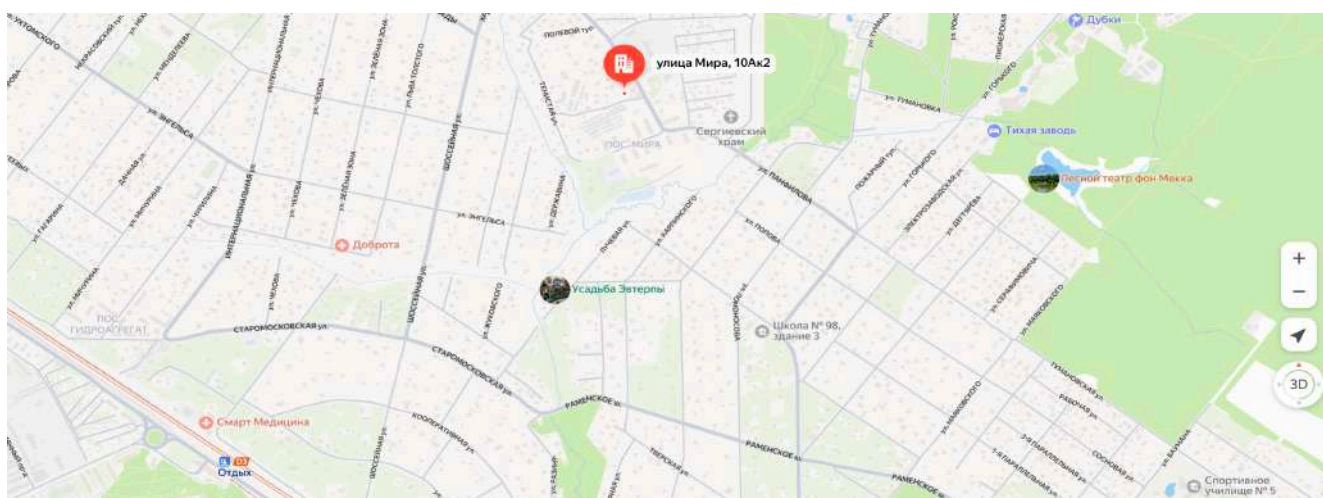
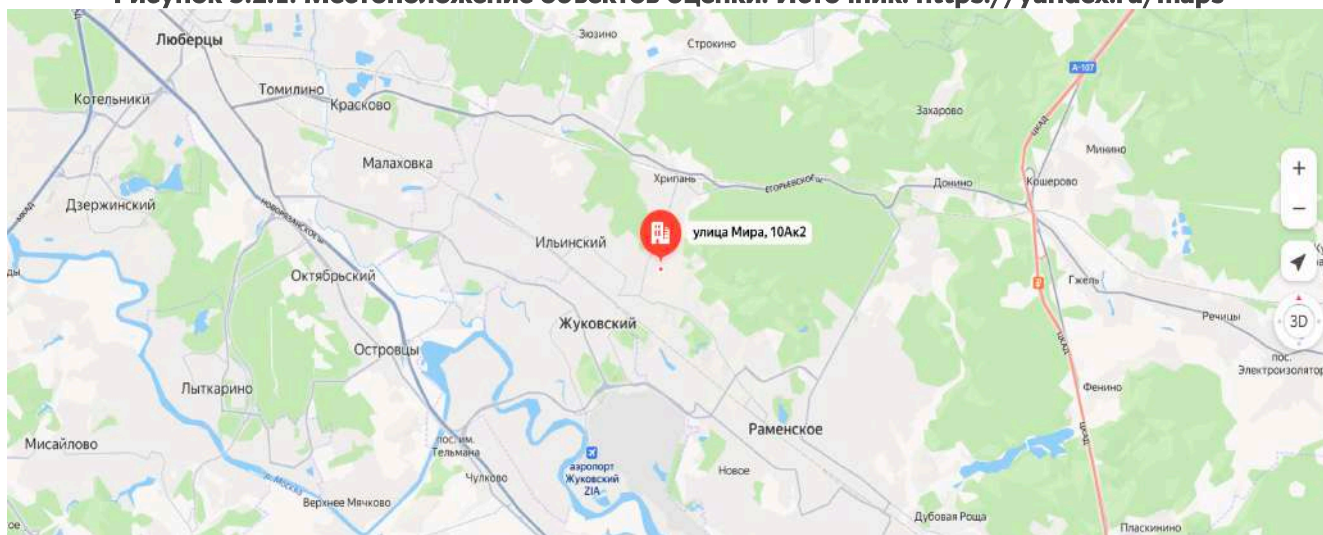


Рисунок 5.2.2. Локальное местоположение объектов оценки. Источник: <https://yandex.ru/maps>



РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

На ценность того или иного объекта недвижимости существенно влияют различные группы факторов.

Таблица 6.1.1 Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости⁶

Группа	Характеристика факторов	Факторы
Экономические	Общие	- состояние мировой экономики; - экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; - финансовое состояние предприятий
	Факторы спроса	- уровень занятости; - платежеспособность; - наличие адекватных источников финансирования; - ставки процента и аренды; - издержки при формировании продаж
	Факторы предложения	- площадь продаваемой земли; - число объектов, выставленных на продажу; - затраты на строительство; - доходность девелопера; - финансирование, налоги
Социальные		- базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования; - тенденции изменения численности населения, омоложение или старение; - стиль и уровень жизни
Политические, административные и юридические		- налоговая, финансовая политика; - предоставление разного рода льгот; - контроль землепользования, ставок арендной платы; - зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное; - строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные; - услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т. д.; - правовые нормы и правила

6.1. 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 оценки⁷

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Социально-экономическое положение России на дату оценки⁸

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае 2025 года ВВП вырос на +1,2% г/г после +1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года рост ВВП составил +1,5% г/г.

2. Индекс промышленного производства в мае 2025 года ускорил рост до +1,8% г/г после +1,5% г/г в апреле. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,6% м/м SA. Рост промышленного производства за 5 месяцев 2025 года в целом составил +1,3% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Май 2025 года».

3. Рост объёма строительных работ в мае составил +0,1% г/г после значительного ускорения (до +7,9% г/г) в апреле. В целом за 5 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +5,5% г/г.

⁶ Источник: http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm

⁷ Источник: <https://statrielt.ru/arkhiv-analizov>

⁸ https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

4. Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в мае практически не изменилась – рост составил +1,3% г/г после +1,4% г/г в апреле. За 5 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +1,5% г/г, в частности производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,7% г/г, яиц – на +4,5% г/г.

5. В мае динамика грузооборота транспорта составила -0,9% г/г после роста на +2,0% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года грузооборот изменился на -0,6% г/г.

6. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению увеличился на +2,1% г/г после +2,4% г/г в апреле. В целом рост потребительской активности за 5 месяцев 2025 года составил +2,5% г/г. Оборот розничной торговли практически не изменил динамику – в мае рост на +1,8% г/г в реальном выражении после +1,9% г/г в апреле.

По итогам 5 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,3% г/г. Платные услуги населению в мае увеличились на +1,0% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. За 5 месяцев 2025 года показатель вырос на +2,2% г/г. Рост оборота общественного питания в мае ускорился до +11,4% г/г после +8,5% г/г в апреле. За 5 месяцев 2025 года прирост оборота составил +7,5% г/г.

7. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 1-2 июля 2025 года 78,47 руб. за \$, что на 0,3% крепче среднего уровня по июню (78,73 руб. за \$, в мае 80,46 руб. за \$, в апреле 83,30 руб. за \$, в марте 86,07 руб. за \$, в феврале 92,82 руб. за \$, в январе 100,85 руб. за \$).

8. На рынке труда в мае уровень безработицы обновил исторический минимум и составил – 2,2% рабочей силы.

В апреле 2025 года (по последним оперативным данным) рост заработных плат восстановил темпы после «просадки» в марте из-за переноса премиальных выплат на конец 2024 года.

Реальная заработная плата увеличилась на +4,6% г/г против +0,1% г/г в марте, номинальная – на +15,3% г/г против +10,5% г/г в феврале и составила 97 375 рублей.

За 4 месяца 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +3,8% г/г.

Рисунок 6.1.1. Основные показатели РФ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–май.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																		
ВВП	1,5	1,2	1,9	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1	5,3	6,2	5,3	-0,9	-1,4
Сельское хозяйство	1,5	1,3	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	5,5	0,1	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	-3,3	-7,6	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0	17,3	23,2	12,9	-12,0	-16,2
Суммарный оборот	2,5	2,1	2,4	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	2,3	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,2	1,0	2,9	2,3	2,7	2,0	2,4	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	8,3	11,4	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,6	-0,9	2,0	-1,3	-1,0	-3,3	0,4	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,2	-4,1	-0,2	-0,6	-2,3	-2,0	2,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8	8,7	14,4	12,8	1,6	6,7
Промышленное производство	1,3	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,7	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	4,2	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	10,1	9,9/9,4 ¹	10,2	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																		
Промышленность	5,6	0,3	2,7	8,5	6,0	9,8	9,7	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	-2,0	-17,3	-11,1	6,9	-1,6	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	7,1	4,3	5,9	8,5	7,5	9,3	8,7	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3
Рынок труда и доходы населения																		
Реальная заработная плата																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8 ²	-	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата																		
рублей	93 650 ²	-	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,3 ²	-	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	7,1	-	-	-	8,4	7,4	11,6	8,1	6,4	6,5	8,0	6,9	5,4	5,0	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	8,4	-	-	-	7,3	4,0	11,1	9,0	6,0	6,1	7,1	5,2	4,1	7,7	4,5

Численность рабочей силы																			
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4	
млн чел.	75,7	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6	
млн чел. (SA)	76,1	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	75,6	
Численность занятых																			
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5	
млн чел.	74,0	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6	
млн чел. (SA)	74,4	74,6	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,2	74,4	74,2	74,2	74,0	73,6	73,8	73,8	73,5	73,5	72,6	
Численность безработных																			
в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,3	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6	
млн чел.	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,6	3,0	
Уровень занятости																			
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,6	61,5	61,3	61,4	61,3	61,2	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8	60,9	60,9	60,7	60,6	60,4	
Уровень безработицы																			
в % к рабочей силе	2,3	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0	
SA	2,3	2,2	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,1	3,2	3,4	4,0	

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В мае 2025 г. / по состоянию на 30 июня 2025 г.

² В январе – апреле 2025 г.

Информация о социально-экономическом развитии Московской области на дату оценки⁹

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в Московской области в январе 2025 года составил 68,4% к предыдущему месяцу, однако показал рост на 104,5% по сравнению с соответствующим месяцем прошлого года. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами в промышленном производстве достиг 499 111,3 млн рублей.

Это составляет 78,5% от показателя предыдущего месяца, но значительно превышает уровень соответствующего месяца прошлого года на 22,3%.

Сельское хозяйство

В животноводстве наблюдаются следующие показатели: производство скота и птицы в живом весе составило 325,4 тыс. тонн, что на 5,5% больше, чем в соответствующем месяце прошлого года. Производство молока достигло 703,4 тыс. тонн, что на 2,6% меньше, чем в прошлом году. Производство яиц составило 189,1 тыс. штук, показав рост на 2,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", составил 37 801,9 млн рублей. Это 31,9% от объема предыдущего месяца, но на 10,5% больше, чем в соответствующем месяце прошлого года. Ввод в действие жилых домов достиг 1 238,0 тыс. кв. м общей площади, что на 18,7% превышает показатель соответствующего периода прошлого года.

Торговля и услуги

Оборот оптовой торговли составил 948 141,5 млн рублей, что на 31,8% меньше, чем в предыдущем месяце, но на 11,1% больше, чем в соответствующем месяце прошлого года. Оборот розничной торговли достиг 355 985,4 млн рублей, что составляет 80,4% от показателя предыдущего месяца, но на 7,3% больше, чем в соответствующем месяце прошлого года. Товарные запасы в организациях розничной торговли составили 338 660,1 млн рублей, что на 3,2% меньше, чем в предыдущем месяце, но на 8,4% больше, чем в соответствующем месяце прошлого года.

Транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта составил 1 282,0 млн тонно-километров, что на 1,2% меньше, чем в предыдущем месяце, но на 16,3% больше, чем в соответствующем месяце прошлого года. Перевезено грузов автомобильным транспортом 4 350,3 тыс. тонн, что на 2,2% больше, чем в предыдущем месяце, и на 10,5% больше, чем в соответствующем месяце прошлого года.

Инвестиции и цены

Объем инвестиций в основной капитал составил 1 820 020,7 млн рублей, что на 3,6% больше, чем в соответствующем месяце прошлого года. Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги составил 101,18% к предыдущему месяцу и 110,05% к соответствующему месяцу прошлого года. Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания составила 7 576,26 рублей, что на 1,5% больше, чем в предыдущем месяце.

Доходы населения и рынок труда

Денежные доходы в расчете на душу населения составили 95 133,0 рублей, что на 21,3% больше, чем в предыдущем месяце, и на 18,8% больше, чем в соответствующем месяце прошлого года. Реальные денежные доходы выросли на 19,1% к предыдущему месяцу и на 9,7% к соответствующему месяцу прошлого года.

⁹ <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/>

Численность официально зарегистрированных безработных составила 6 033,0 человек, что на 0,5% меньше, чем в предыдущем месяце.

Финансовые результаты организаций

Сальдированный финансовый результат организаций составил 1 772 234,8 млн рублей, что на 7,3% больше, чем в соответствующем месяце прошлого года. Сумма прибыли организаций составила 2 049 998,7 млн рублей, что на 12,0% больше, чем в соответствующем месяце прошлого года. Доля прибыльных организаций составила 77,8%, что на 4,6% меньше, чем в соответствующем месяце прошлого года.

Задолженность организаций: дебиторская – 8 004 450,8.

Демография

Естественный прирост (убыль) населения (декабрь 2024) составил -2 109,0 человек. Миграционный прирост (снижение) населения (декабрь 2024) составил 21 755 человек.

Инфляция в Московской области

В январе 2025 года годовая инфляция в Московской области увеличилась и составила 10,05% после 9,66% в декабре 2024 года. В Центральном федеральном округе и по России в целом годовая инфляция также выросла и составила 10,07% и 9,92% соответственно. Годовая инфляция в регионе увеличилась преимущественно из-за роста спроса на отдельные услуги и индексации тарифов.

6.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

В оценочной практике объекты оценки классифицируют по сложившимся категориям:

- Недвижимое имущество;
- Движимое имущество;
- Имущественные комплексы;
- Бизнес (действующее предприятие). К этой же категории относится оценка пакетов акций и долей в ООО, дебиторские задолженности;
- Нематериальные активы (точнее, права на нематериальные активы);
- Прочие ценные бумаги (облигации, векселя, фьючерсы, опционы).

В настоящем отчете объекты оценки относятся к рынку недвижимого имущества: жилой дом, расположенный на земельном участке.

6.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки¹⁰

Согласно прогнозам экспертов, в 2025 году на рынке ИЖС Подмоскovie ожидается рост цен, несмотря на возможное снижение спроса и финансовых возможностей потенциальных покупателей. Это связано с сокращением предложений на рынке.

В январе-ноябре 2024 года в Московской области было введено в эксплуатацию около 7,9 млн квадратных метров ИЖС, что на 15% больше, чем годом ранее. За этот период было построено около 50 000 частных домовладений. Однако в последние месяцы 2024 года активность на рынке снизилась.

Наблюдается тенденция к увеличению количества строящихся и проектируемых загородных домов. С января по ноябрь 2024 года число выставленных на продажу земельных участков со стройподрядами и без, а также частных домовладений выросло на 19-20%. В начале года этот показатель составлял 41 300 объектов, в ноябре – 49 000.

Покупатели проявляют больший интерес к уже построенным частным домовладениям или объектам, находящимся в процессе строительства, нежели к земельным участкам под ИЖС. Застройщики и строительные компании, ранее предлагавшие только участки без подряда, теперь активно предлагают опцию возведения домов, что привлекает покупателей, так как избавляет их от необходимости поиска строительной компании.

Спрос на загородные объекты в Подмоскovie также обусловлен высокими ценами на первичную недвижимость в Москве. Стоимость трехкомнатной квартиры в Москве может достигать 100 млн рублей, в то время как в Московской области можно построить более габаритный дом (свыше 150-200 кв. м) за значительно меньшую сумму.

В 2024 году стоимость первичной загородной недвижимости в Московской области снизилась в среднем на 4%. Земельные участки без обязательного подряда подешевели примерно на 6%, с 3,4 млн рублей в январе до 3,2 млн рублей в ноябре. Стоимость участков с подрядом или готовых домов снизилась примерно на 3%.

¹⁰<https://xn--b1agapfwapgl.xn--p1ai/ryнок-zagorodnoj-nedvizhimosti-ryнок-moskvy-2025-k-chemu-gotovitsja-pokupateljam/>

Рынок загородной недвижимости Москвы-2025

Московская область является лидером по объему загородного строительства в России. Интерес к ИЖС усилился в период пандемии, чему способствовала доступная льготная ипотека. Однако в 2025 году, на фоне подорожавших кредитов, спрос на жилье, включая загородное, может снизиться.

В 2024 году спрос на загородную недвижимость был неравномерным. В начале года наблюдался рост активности покупателей благодаря доступности госпрограмм с субсидированной ставкой. Пик спроса пришелся на июнь 2024 года, после чего произошло существенное сокращение.

На вторичном рынке загородной недвижимости Московской области две трети предложения составляют дачи, а оставшаяся треть – участки без подряда.

За последние три года средняя стоимость домов в Московской области выросла в полтора раза. В локациях с изначально низкими ценами рост составил в среднем 85%.

Цены на недвижимость в январе 2025 года

По данным ЕРЗ.РФ, в январе 2025 года средняя стоимость 1 кв. м на рынке вторичного жилья в Московской области составила 191,3 тыс. руб. Это выше общероссийского уровня.

Общие выводы и тенденции

Анализ рынка частных домов (ИЖС) на вторичном рынке в Московской области за январь 2025 года выявляет следующие ключевые тенденции:

Рост цен на фоне сокращения предложения: несмотря на потенциальное снижение спроса, эксперты прогнозируют рост цен на рынке ИЖС в 2025 году, что обусловлено сокращением предложения. Это может быть связано с тем, что возможности для приобретения и возведения частных домовладений становятся менее доступными.

Увеличение объемов строительства ИЖС: В 2024 году наблюдался значительный рост объемов ввода ИЖС в Московской области, что свидетельствует об активном развитии этого сегмента рынка. Однако в последние месяцы 2024 года активность несколько снизилась.

Изменение предпочтений покупателей: Покупатели все чаще отдают предпочтение уже построенным или строящимся частным домам, а не земельным участкам под ИЖС. Это стимулирует застройщиков предлагать комплексные решения, включающие возведение домов.

Влияние цен на первичном рынке Москвы: Высокие цены на первичное жилье в Москве способствуют переориентации спроса на более доступные частные дома в Московской области.

Состав предложения на вторичном рынке: на вторичном рынке загородной недвижимости Московской области преобладают дачи и участки без подряда, при этом значительная часть предложения относится к низколиквидным объектам.

Динамика цен на вторичном рынке: Средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке жилья в Московской области в январе 2025 года составила 191,3 тыс. руб. За последние три года средняя стоимость домов в Московской области выросла в полтора раза, при этом в более доступных локациях рост был еще более значительным.

В целом, рынок частных домов (ИЖС) на вторичном рынке в Московской области в январе 2025 года характеризуется продолжающимся ростом цен, изменением структуры спроса в сторону готовых решений и значительным объемом предложения низколиквидных объектов. Высокие цены на столичное жилье продолжают стимулировать спрос на загородную недвижимость в Подмосковье.

6.4. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен

Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектом недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен. Оценщиком была проанализирована база объявлений <https://www.cian.ru>, <https://www.avito.ru> и пр. На основании источников Оценщик выбрал объявления о продаже объектов, наиболее подходящих по своим характеристикам к объекту оценки, и заполнил таблицу ниже.

Таблица 6.4.1. Выборка предложений по продаже земельных участков в месте расположения объекта оценки

№	Адрес	Категория земель	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник информации
1	Московская обл., дп. Кратово, КП Кратово, Тарутинская ул., 34	Земли населенных пунктов	1 000,00	5 500 000,00	5 500,00	https://www.avito.ru/kratovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_7417767806?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOijsb2NhbFBYaW9yaXR5lJtiOjE7czoxOij4lJtzOjE2OijDQWZHblIUkU0azA1NTdKlJt9vXnA4z8AAAA
2	Московская область, Раменский район, Кратово дп., Менделеева ул., 27а	Земли населенных пунктов	837,00	4 997 000,00	5 970,13	https://www.cian.ru/sale/suburban/318739003/
3	Московская область, Кратово пгт, Кратово к. п., ул. Кутузова	Земли населенных пунктов	600,00	3 905 500,00	6 509,17	https://www.cian.ru/sale/suburban/319592589/
4	Московская обл., Раменский г.о., дп. Кратово, Большая Московская ул., 21	Земли населенных пунктов	750,00	5 000 000,00	6 666,67	https://www.avito.ru/kratovo/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot_izhs_7460186863?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOijsb2NhbFBYaW9yaXR5lJtiOjE7czoxOij4lJtzOjE2OijDQWZHblIUkU0azA1NTdKlJt9vXnA4z8AAAA
5	Московская обл., Раменский г.о., дп. Кратово, коттеджный пос. Кратово, Тарутинская ул.	Земли населенных пунктов	1 400,00	6 800 000,00	4 857,14	https://www.avito.ru/kratovo/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_3983144642?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOijsb2NhbFBYaW9yaXR5lJtiOjE7czoxOij4lJtzOjE2OijDQWZHblIUkU0azA1NTdKlJt9vXnA4z8AAAA
6	Московская обл., Раменский г.о., дп. Кратово, Раменское ш., 26к1	Земли населенных пунктов	580,00	4 317 500,00	7 443,97	https://www.avito.ru/kratovo/zemelnye_uchastki/uchastok_58_sot_izhs_3830594152?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOijsb2NhbFBYaW9yaXR5lJtiOjE7czoxOij4lJtzOjE2OijDQWZHblIUkU0azA1NTdKlJt9vXnA4z8AAAA
7	Московская область, Раменский муниципальный округ, Кратово пгт, ул. Тверская	Земли населенных пунктов	846,00	3 341 700,00	3 950,00	https://www.cian.ru/sale/suburban/318817717/
9	Московская область, Раменский муниципальный округ, Кратово пгт	Земли населенных пунктов	919,00	3 492 200,00	3 800,00	https://www.cian.ru/sale/suburban/318817575/
10	Московская обл., Раменский муниципальный округ, дп. Кратово	Земли населенных пунктов	600,00	4 200 000,00	7 000,00	https://www.avito.ru/kratovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_4700555287?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOijsb2NhbFBYaW9yaXR5lJtiOjE7czoxOij4lJtzOjE2OijDQWZHblIUkU0azA1NTdKlJt9vXnA4z8AAAA
Среднее значение					5 744	
Минимальное значение					3 800	
Максимальное значение					7 444	

Диапазон цен, выставленных на продажу земельных участков, варьируется от 3 800 рублей за м² до 7 444 рублей за м², среднее значение 5 744 руб. за м² без учета скидок и корректировок. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов.

Таблица 6.4.2. Выборка предложений по продаже жилых домов, расположенных на земельных участках в месте расположения объекта оценки

№	Адрес	Площадь кв. м.	Площадь земельного участка, кв. м.	Цена предложения	Стоимость за 1 кв. м., руб.	Источник информации
1	Московская обл., Раменский муниципальный округ, дп. Кратово, Береговая ул.	178,00	500,00	29000000,00	162 921	https://www.avito.ru/kratovo/doma_dachi_kottedzhi/doma_178_m_na_uchastke_5_sot._7309548677?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjjsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjE7czoxOij4lJtzOjE2Oij2bEVkNTVooXIXbkhnMVZwljt9UnZSMz8AAAA
2	Московская обл., Раменский муниципальный округ, пгт. Кратово, Старомосковская ул., 63/11	168,00	910,00	28000000,00	166 667	https://www.avito.ru/kratovo/doma_dachi_kottedzhi/doma_168_m_na_uchastke_91_sot._7504249327?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjjsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjE7czoxOij4lJtzOjE2Oij2bEVkNTVooXIXbkhnMVZwljt9UnZSMz8AAAA
3	Московская обл., Раменский муниципальный округ, пгт. Кратово	110,00	700,00	17900000,00	162 727	https://www.avito.ru/kratovo/doma_dachi_kottedzhi/doma_110_m_na_uchastke_7_sot._7434069250?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjjsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjE7czoxOij4lJtzOjE2Oij3R1ZYVndFQmtxUEh6ejjkIjt9IOwglT8AAAA
4	Московская обл., Раменский г.о., дп. Кратово, ул. Баженова, 14	177,00	860,00	26 000 000,00	146 893	https://www.avito.ru/kratovo/doma_dachi_kottedzhi/doma_177_m_na_uchastke_86_sot._3516516059?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjjsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjE7czoxOij4lJtzOjE2Oij3R1ZYVndFQmtxUEh6ejjkljt9IOwglT8AAAA
5	Московская обл., Раменский муниципальный округ, пгт. Ильинский, Сосновая ул., 36	112,40	600,00	11 600 000,00	103 203	https://www.avito.ru/kratovo/doma_dachi_kottedzhi/doma_1124_m_na_uchastke_6_sot._7340554610?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjjsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjE7czoxOij4lJtzOjE2Oij3R1ZYVndFQmtxUEh6ejjkljt9IOwglT8AAAA
6	Московская обл., Раменский г.о., дп. Кратово, Центральная ул., 4В	220,00	600,00	30 000 000,00	136 364	https://www.avito.ru/kratovo/doma_dachi_kottedzhi/doma_220_m_na_uchastke_6_sot._3016931740?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjjsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjE7czoxOij4lJtzOjE2Oij3R1ZYVndFQmtxUEh6ejjkljt9IOwglT8AAAA
7	Московская обл., Раменский муниципальный округ, пгт. Кратово, 4-я Рябиновая ул., 176	150,00	1200,00	14890000,00	99 267	https://www.avito.ru/kratovo/doma_dachi_kottedzhi/doma_150_m_na_uchastke_12_sot._7392118595?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjjsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjE7czoxOij4lJtzOjE2Oij3R1ZYVndFQmtxUEh6ejjkljt9IOwglT8AAAA
8	Московская обл., Раменский г.о., дп. Кратово, Большая ул.	89,30	1200,00	14500000,00	162 374	https://www.avito.ru/kratovo/doma_dachi_kottedzhi/doma_893_m_na_uchastke_122_sot._4273811327?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjjsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjE7czoxOij4lJtzOjE2Oij3R1ZYVndFQmtxUEh6ejjkljt9IOwglT8AAAA
9	Московская обл., Раменский г.о., д. Устиновка, Весенняя ул.	146,10	3000,00	21500000,00	147 159	https://www.avito.ru/kratovo/doma_dachi_kottedzhi/doma_1461_m_na_uchastke_30_sot._4489553573?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjjsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjE7czoxOij4lJtzOjE2Oij2dWNOd0xldHZ3UjJvQWc2lJt9XC4VYD8AAAA
10	Московская обл., Раменский муниципальный округ, пгт.	414,00	3000,00	45000000,00	108 696	https://www.avito.ru/kratovo/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_414_m_na_uchastke_30_sot._7380626480?context=

№	Адрес	Площадь кв. м.	Площадь земельного участка, кв. м.	Цена предложения	Стоимость за 1 кв. м., руб.	Источник информации
	Кратово, ул. Чайковского, 4					H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOijsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOj4litzOjE2Oij2dWNOd0xldHZ3UjJvQWc2Ijt9XC4VYD8AAAA
Среднее значение					99 267	
Минимальное значение					166 667	
Максимальное значение					139 627	

Диапазон цен, выставленных на продажу жилых домов, расположенных на земельных участках, варьируется от 99 267 рублей за м² до 166 667 рублей за м², среднее значение 139 627 руб. за м² без учета скидок и корректировок. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов.

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

На формирование рыночной стоимости объектов индивидуального жилищного строительства оказывают влияние следующие факторы:

Корректировка на торг

В открытых источниках публикуются только данные о цене предложения, которая, как правило, отражает верхний предел стоимости объекта.

Данная корректировка определяется исходя из данных сайта СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/361-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-07-2025-g/3837-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-07-2025-goda>).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по рф. 2	По регионам 3		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,89	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
2	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,86	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,82	0,96	0,90	0,91	0,90	0,88
4	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,73	0,91	0,84	0,85	0,84	0,80
5	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
6	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89
7	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,79	0,90	0,86	0,87	0,86	0,82
8	<u>Садовый</u> (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и/или сооружениями	0,86	0,97	0,93	0,93	0,93	0,91
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевого владения на земельном участке	0,82	0,93	0,88	0,89	0,89	0,86

Корректировка на условия финансирования.

Корректировка на условия финансирования учитывает тот факт, что финансирование сделки может быть единовременной денежной оплатой, бартером, кредитом, ипотекой и т. д. При совершении сделки с оцениваемым объектом предполагается единовременная денежная оплата.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

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

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продажи при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке.

Корректировка на местоположение

Данная корректировка определяется исходя из данных справочника Лейфера Л.А. «Жилые дома» Нижний Новгород, 2025г., стр. 95.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,87	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,74	0,79
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,65	0,63	0,68
Прочие населенные пункты	0,57	0,53	0,60
3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,89	0,88	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,78	0,76	0,80
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,65	0,70
Прочие населенные пункты	0,59	0,56	0,62

Корректировка на площадь

Корректировка применяется при существенной разнице в общей площади между объектом оценки и аналогами. Учитывается эффект масштаба: объекты с меньшей площадью имеют более высокую удельную цену за 1 м², и наоборот.

Данная корректировка определяется исходя из данных справочника Лейфера Л.А. «Жилые дома» Нижний Новгород, 2025г., стр. 224.

Площадь, кв.м	аналог				
	<100	100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки <100	1,00	1,09	1,15	1,22	1,26
100-200	0,91	1,00	1,05	1,12	1,15
200-400	0,87	0,95	1,00	1,06	1,09
400-800	0,82	0,90	0,95	1,00	1,03
≥800	0,79	0,87	0,92	0,97	1,00

Корректировка на отделку

Корректировка вводится, если качество внутренней отделки у аналога отличается от объекта оценки.

Данная корректировка определяется исходя из данных справочника Лейфера Л.А. «Жилые дома» Нижний Новгород, 2025г., стр. 287.

2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи	аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,30	1,47
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,09	1,23
требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,92	1,00	1,13
требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,68	0,81	0,88	1,00

Корректировка на состояние дома

Вносится при разнице в степени физического износа или общем состоянии конструкций (фундамента, крыши, перекрытий и пр.).

Данная корректировка определяется исходя из данных справочника Лейфера Л.А. «Жилые дома» Нижний Новгород, 2025г., стр. 267.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи	аналог		
	хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки хорошее	1,00	1,21	1,38
удовл.	0,82	1,00	1,13
неудовл.	0,73	0,88	1,00

Корректировка на материал стен

Данная корректировка определяется исходя из данных справочника Лейфера Л.А. «Жилые дома» Нижний Новгород, 2025г., стр. 254.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи	аналог			
	кирпичные стены	монолит- ные стены	блочные стены	деревян- ные стены
кирпичные стены	1,00	1,05	1,11	1,25
монолитные стены	0,95	1,00	1,05	1,19
блочные стены	0,90	0,95	1,00	1,13
деревянные стены	0,80	0,84	0,89	1,00

Корректировка на наличие дополнительных улучшений на участке

Данная корректировка определяется исходя из данных справочника Лейфера Л.А. «Жилые дома» Нижний Новгород, 2025г., стр. 221.

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

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов: земельные участки

Корректировка на тип информации – скидка на торг (перевод цены предложения в цену сделки)

В открытых источниках публикуются только данные о цене предложения, которая, как правило, отражает верхний предел стоимости объекта. Данная корректировка определяется, согласно справочнику Л.А. Лейфера «Земельные участки. Часть 2» 2024 г., стр. 345.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1% 11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8% 9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9% 14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9% 9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0% 13,6%

Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Поскольку под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки, а при продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, то Объект оценки должен быть оценен «на уровне» права собственности.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

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

Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределенных нетипичной мотивацией приобретения объектов.

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

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике.

Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Местоположение

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости.

Корректировка определяется на основании справочника оценщика Лейфера Л. А. «Земельные участки», Часть 1» 2024 г., стр. 101.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,70	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,51

Корректировка на транспортную доступность

Основное различие в транспортной доступности сравниваемых объектов связано с близостью железной дороги и железнодорожной станции, либо наличием железнодорожной ветки непосредственно на участке.

Корректировка на разрешенное использование земельного участка

Корректировка определяется на основании справочника оценщика Лейфера Л.А. «Земельные участки», Часть 2» 2024 г., стр. 301.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,59	0,55	0,63
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,71	0,67	0,75
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,57	0,51	0,64
Отношение удельной цены земельных участков под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,35	0,27	0,42

Корректировка на площадь участка

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

Корректировка определяется на основании справочника оценщика Лейфера Л.А. «Земельные участки», Часть 2» 2024 г., стр. 191.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,33	1,56	1,75	1,89						
50-100	0,75	1,00	1,18	1,32	1,43	1,51	1,58	1,65	1,69	1,73	1,77
100-200	0,64	0,85	1,00	1,12	1,21	1,29	1,34	1,40	1,43	1,47	1,50
200-300	0,57	0,76	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,24	1,28	1,31	1,34
300-400	0,53	0,70	0,82	0,93	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21	1,24
400-500		0,66	0,78	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,12	1,14	1,17
500-600		0,63	0,74	0,84	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12
600-700		0,61	0,72	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,05	1,08
700-800		0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05
800-900		0,58	0,68	0,76	0,83	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	1,02
>900		0,56	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,93	0,95	0,98	1,00

Наличие коммуникаций

Корректировка применяется при отличиях в обеспеченности объекта и аналога инженерными сетями: электричество, водоснабжение, газ, канализация.

Наличие свободного подъезда к участку

Корректировка вводится, если к объекту оценки отсутствует удобный круглогодичный подъезд (асфальтированная или щебёночная дорога), а у аналога — подъезд имеется.

Корректировка: асфальтирование земельного участка

Корректировка отражает наличие или отсутствие твёрдого покрытия (асфальта, бетона) на территории участка.

6.6. Выводы по анализу рынка

На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.

Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.

Объекты оценки относятся к рынку недвижимого имущества: жилой дом, расположенный на земельном участке.

Диапазон цен, выставленных на продажу земельных участков, варьируется от 3 800 рублей за м² до 7 444 рублей за м², среднее значение 5 744 руб. за м² без учета скидок и корректировок. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов.

Диапазон цен, выставленных на продажу жилых домов, расположенных на земельных участках, варьируется от 99 267 рублей за м² до 166 667 рублей за м², среднее значение 139 627 руб. за м² без учета скидок и корректировок. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов.

РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со стандартами оценки перед определением рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель обязан определить соответствие объекта его наилучшему использованию. При совпадении текущего и наилучшего использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования.

Понятие наилучшего использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем неизменными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

Подразумевается, что определение наилучшего использования является результатом суждений Исполнителя на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Анализ наилучшего использования представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта и выполняется для участка земли как свободного и для участка земли с существующими улучшениями.

Для каждого объекта алгоритм анализа наилучшего использования состоит из пяти этапов.

Этап 1. Составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе исследуемого объекта, когда разрешены любые предложения, но реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

Этап 2. Из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений, в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП);
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов;
- наличие сервитутов и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

Этап 3. Изучение возможностей физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На данном этапе из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка:

- сложный рельеф участка;
- неудобная форма или слишком маленькие размеры участка;
- неприемлемая гидрологическая обстановка в грунте, затопляемые зоны;
- недостаточная несущая способность грунта и неудовлетворительные его дренажные свойства;
- отсутствие возможности присоединения к коммуникациям жизнеобеспечения объекта;
- ограничения, вызванные застройкой ближайшего окружения, например, визуальная или физическая доступность с любой стороны дорожного движения.

Этап 4. Изучение функции экономической целесообразности. Указанная функция достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. На данном этапе также необходимо учитывать условия финансовой осуществимости функции, так как не каждый доходный проект в условиях в экономических условиях, характерных для момента оценки или приема объекта в управление, кредитруется банками или может быть обеспечен партнерским капиталом.

Этап 5. На данном этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом своих рисков и своих норм отдачи для каждого варианта). Именно один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

В соответствии с требованиями разд. IV ФСО 7 наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено и финансово оправдано. Учитывая приведенные доводы, Оценщик пришел к выводу, что фактическое использование Объекта оценки является наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования.

РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

8.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход

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

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

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 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);
- 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).

3. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

4. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

5. Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

б. Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. 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.

7. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход

1. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

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

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

5. 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.

6. Основные этапы доходного подхода:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- определение денежного потока.
 - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
 - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
 - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

7. На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

8. При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

9. При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

10. Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

11. При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

12. Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки;
 - специфические риски объекта оценки.

13. В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Затратный подход

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

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

- 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;
- 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 отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

3. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

5. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

6. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

7. Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

8. Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

9. При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

10. Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

8.2. Выбор подходов

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Ниже приведено обоснование использования подходов к оценке в рамках настоящего Отчета. Выбор подходов оценки был принят оценщиками исходя из имеющейся информации, анализа достоинств и недостатков каждого из примененных подходов в оценке.

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений.

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

Таким образом, с учетом того, что рынок купли-продажи объектов оценки, развит достаточно хорошо (на рынке существует достаточно большое количество предложений, как о продаже, так и о покупке аналогичных объектов, Оценщик считает допустимым отказаться от применения методов затратного подхода в рамках настоящего расчета.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

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

Поскольку рынок купли-продажи объектов оценки развит достаточно хорошо (на рынке существует некоторое количество предложений о продаже аналогичных объектов жилой недвижимости), то для определения рыночной стоимости исследуемого объекта недвижимости Оценщик считает возможным применение методов сравнительного подхода. В рамках настоящего Отчета сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа продаж.

Оценщик принял решение использовать данный подход для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту исследования можно гипотетически предположить, что он приобретает не как «дом для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи, Оценщику не известны планы собственника в отношении возможной сдачи объекта исследования в аренду. В силу этих обстоятельств использование доходного подхода не актуально и необоснованно.

РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (ФСО № 1).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. 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;

- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов».

После проведенного анализа представленной документации по Объекту оценки, анализа рынка и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта и определения варианта НЭИ, был сделан вывод о возможности применения сравнительного подхода.

Расчет рыночной стоимости

В рамках сравнительного подхода расчет рыночной стоимости (С_{срав}) объекта оценки производится по формуле:

$$C_{\text{срав}} = \frac{\sum_{i=1}^n (C_i \times k_1 \times k_2 \times \dots \times k_x)}{n};$$

где:

n – объем выборки значений стоимости аналога на вторичном рынке;

*k1 * k2 * ... * kx* – поправочные коэффициенты;

C_i – *i*-е значение стоимости аналога на вторичном рынке в выборке.

В соответствии с п.19 ФСО №3, Оценщик, при проведении оценки, не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки. В соответствии с данным положением в качестве аналогов для сравнения, использованы предложения о продаже подобных объектов актуальные на дату оценки.

Расчет стоимости земельного участка

Отбор объектов-аналогов

Оценщик провел исследование рынка аналогичных объектов, расположенных в месте расположения объекта оценки, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на местоположении. А также сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Информация об указанных ниже объектах-аналогах была получена Оценщиком на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах. Скриншоты страниц представлены в Приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению. Подбор объектов-аналогов производился на дату оценки. По тем объектам, по которым информация представлена не полностью или неточно, Оценщик уточнял и корректировал информацию в ходе анализа доступных интернет-источников.

Обоснование корректировок

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сопоставимых по характеристикам, и объекта оценки применялись корректировки.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым недвижимым имуществом. Отрицательная поправка (меньше 1) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (больше 1) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотношения цен продаж (предложений) объектов, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Корректировка на тип информации – скидка на торг (перевод цены предложения в цену сделки)

В открытых источниках публикуются только данные о цене предложения, которая, как правило, отражает верхний предел стоимости объекта. Данная корректировка вносилась, согласно справочнику Л.А. Лейфера «Земельные участки. Часть 2» 2024 г., стр. 345, и составила для всех аналогов: -8,5% - среднее значение.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Поскольку под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки, а при продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, то Объект оценки должен быть оценен «на уровне» права собственности.

Объект оценки и объекты аналоги передаются на правах собственности, корректировка не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

Проанализировав информацию о предложении на продажу объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что условия финансирования, по выбранным объектам-аналогам, соответствуют рыночным. В данном случае корректировка не требуется.

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

Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределенных нетипичной мотивацией приобретения объектов.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами, в связи с чем, в настоящей оценке введение данной корректировки не требуется.

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

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка не применяется, так как предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Местоположение

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости.

Данная корректировка не требуется.

Корректировка на транспортную доступность

Основное различие в транспортной доступности сравниваемых объектов связано с близостью железной дороги и железнодорожной станции, либо наличием железнодорожной ветки непосредственно на участке. Выбранные аналоги имеют сопоставимую с объектом оценки транспортную доступность, поэтому поправки к ним не применяются.

Корректировка на категорию земельного участка

Данная корректировка не требуется.

Корректировка на разрешенное использование земельного участка

Корректировка не применялась.

Корректировка на площадь участка

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

Корректировка определяется на основании справочника оценщика Лейфера Л.А. «Земельные участки», Часть 2» 2024 г., стр. 191. Корректировка не применялась.

Площадь, сот.	аналог											
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900	
объект оценки	<50	1,00	1,33	1,56	1,75	1,89						
50-100	0,75	1,00	1,18	1,32	1,43	1,51	1,58	1,65	1,69	1,73	1,77	
100-200	0,64	0,85	1,00	1,12	1,21	1,29	1,34	1,40	1,43	1,47	1,50	
200-300	0,57	0,76	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,24	1,28	1,31	1,34	
300-400	0,53	0,70	0,82	0,93	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21	1,24	
400-500		0,66	0,78	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,12	1,14	1,17	
500-600		0,63	0,74	0,84	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12	
600-700		0,61	0,72	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,05	1,08	
700-800		0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	
800-900		0,58	0,68	0,76	0,83	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	1,02	
>900		0,56	0,66	0,74	0,81	0,85	0,89	0,93	0,95	0,98	1,00	

Наличие коммуникаций

Объект оценки является - условно свободным от коммуникаций, так как данная корректировка учитывается при расчете дома. Корректировка определяется на основании справочника оценщика Лейфера Л.А. «Земельные участки», Часть 2» 2024 г., стр. 241. Корректировка применялась к аналогу 1 и 2 так как данные объекты имеют подключение электричества.

Земельные участки по всем сегментам	аналог		
	обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением	
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,17
	не обеспечен электроснабжением	0,85	1,00

Наличие свободного подъезда к участку

Данная корректировка не требуется.

Корректировка: асфальтирование земельного участка

Данная корректировка не требуется.

Корректировка: благоустройство земельного участка

Корректировка не применялась.

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

После внесения всех необходимых корректировок, для получения итоговой стоимости, объектам-аналогам были присвоены весовые коэффициенты, с учетом сопоставимости аналогов.

Для расчета весовых коэффициентов применялся математический способ расчета. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Эксперт для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов рыночной стоимости объектов оценки.

Данная формула аналогично используется и при расчете остального недвижимого имущества.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в Таблице ниже.

Таблица 9.1.1 Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	-	https://www.avito.ru/kratovo/ze-melnye_uchastki/uchastok_97_sot._izhs_7230550930?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOantzOjEzOijsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjE7czoXOij4lJtzOjE2OijlbnNIY3dJT2U4enZzeHRQlJt9eF5nVz8AAAA	https://www.cian.ru/sale/suburban/318739003/	https://www.cian.ru/sale/suburban/319592589/
Дата предложения	16.07.2025	16.07.2025	15.07.2025	15.07.2025
Наименование объекта/аналога	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Московская обл., Раменский р-н, Кратово, д. п. Кратово, ул. Мира, уч. 10А/2	Московская обл., Раменский муниципальный округ, дп. Кратово, Бородинская ул.	Московская область, Раменский район, Кратово дп., Менделеева ул., 27а	Московская область, Раменский м. о., Кратово пгт, Кратово к. п., ул. Кутузова
Условия финансирования	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Качество подъездных путей	Имеется дорога общего пользования в непосредственной близости	Имеется дорога общего пользования в непосредственной близости	Имеется дорога общего пользования в непосредственной близости	Имеется дорога общего пользования в непосредственной близости
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Асфальтирование земельного участка	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие построек на земельном участке	Условно свободный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Разрешенное использование земельного участка	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки
Инженерное обеспечение	Присутствует	Электричество	Электричество	По границе участка
Цена предложения, руб.	-	6 250 000,00	4 997 000,00	3 905 500,00
Общая площадь, кв. м.	1 070,0	970,0	837,0	600,0
Цена предложения, руб./кв. м.	-	6 443,30	5 970,13	6 509,17
Анализ условий сделки				
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		-8,50%	-8,50%	-8,50%
Скорректированная стоимость, руб.		5895,62	5462,67	5955,89
Условия финансирования	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		5895,62	5462,67	5955,89
Дата предложения	16.07.2025	16.07.2025	15.07.2025	15.07.2025
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		5895,62	5462,67	5955,89
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		5895,62	5462,67	5955,89
Анализ местоположения и ближайшего окружения				
Местоположение	Московская обл., Раменский р-н, Кратово, д. п. Кратово, ул. Мира, уч. 10А/2	Московская обл., Раменский муниципальный округ, дп. Кратово, Бородинская ул.	Московская область, Раменский район, Кратово дп., Менделеева ул., 27а	Московская область, Раменский м. о., Кратово пгт, Кратово к. п., ул. Кутузова

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		5895,62	5462,67	5955,89
Асфальтирование земельного участка	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		5895,62	5462,67	5955,89
Качество подъездных путей	Имеется дорога общего пользования в непосредственной близости	Имеется дорога общего пользования в непосредственной близости	Имеется дорога общего пользования в непосредственной близости	Имеется дорога общего пользования в непосредственной близости
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		5895,62	5462,67	5955,89
Анализ индивидуальных характеристик				
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		5895,62	5462,67	5955,89
Разрешенное использование земельного участка	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		5895,62	5462,67	5955,89
Общая площадь, кв. м.	1 070,00	970	837	600
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		5895,62	5462,67	5955,89
Наличие построек	Условно свободный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		5895,62	5462,67	5955,89
Инженерное обеспечение	Присутствует	Электричество	Электричество	По границе участка
Корректировка		-15,00%	-15,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		5011,28	4643,27	5955,89
Количество корректировок		0,24	0,24	0,09
Весовой коэффициент		0,318649	0,318649	0,362702
Стоимость аналогов с учетом весового коэффициента		1597	1480	2160
Средневзвешенная стоимость Объекта оценки, руб. /кв.м.		5 236,62		
Рыночная стоимость, руб.		5 603 183		

Расчет стоимости жилого дома

Корректировка на стоимость земельного участка

Площади земельных участков, входящих в состав объектов-аналогов и объекта исследования различны. Исходя из того, что расположение объектов аналогов и объекта исследования по социально-экономическим параметрам одинаковы была введена денежная корректировка (Денежные поправки, или поправки, выраженные в деньгах, — это суммы вычитаемые из цены продажи каждого сопоставимого объекта), которая вносится к цене аналога в целом. Поэтому данная корректировка в расчетах настоящего Заключения вносится первой.

Корректировка на торг (вносилась в цены - предложения)

Данная корректировка определяется исходя из данных сайта СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/361-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-07-2025-g/3837-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-07-2025-goda>). Корректировка вносилась ко всем объектам аналогам и составила: -12%.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по ф. 1	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>до 100 кв.м.</u> с земельным участком	0,89	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
2	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,86	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,82	0,96	0,90	0,91	0,90	0,88
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,73	0,91	0,84	0,85	0,84	0,80
5	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью <u>до 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
6	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,79	0,90	0,86	0,87	0,86	0,82
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и/или сооружениями	0,86	0,97	0,93	0,93	0,93	0,91
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,82	0,93	0,88	0,89	0,89	0,86

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

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

Корректировка на условия финансирования.

Корректировка на условия финансирования учитывает тот факт, что финансирование сделки может быть единовременной денежной оплатой, бартером, кредитом, ипотекой и т. д. При совершении сделки с оцениваемым объектом предполагается единовременная денежная оплата. Аналогичные условия финансирования имеют и объекты аналога, поэтому корректировка не вводится.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная корректировка не требуется.

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

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. В рамках настоящего отчета анализ не проводился, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на

недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке. Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение

Данная корректировка не вносилась. Все объекты расположены одном населенном пункте.

Корректировка на площадь

Данная корректировка определяется исходя из данных справочника Лейфера Л.А. «Жилые дома» Нижний Новгород, 2025г., стр. 224. Корректировка не вносилась.

Площадь, кв.м		аналог				
		<100	100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	<100	1,00	1,09	1,15	1,22	1,26
	100-200	0,91	1,00	1,05	1,12	1,15
	200-400	0,87	0,95	1,00	1,06	1,09
	400-800	0,82	0,90	0,95	1,00	1,03
	≥800	0,79	0,87	0,92	0,97	1,00

Корректировка на отделку

Корректировка вводится, если качество внутренней отделки у аналога отличается от объекта оценки. Данная корректировка определяется исходя из данных справочника Лейфера Л.А. «Жилые дома» Нижний Новгород, 2025г., стр. 287. Корректировка применялась к 1 и 2 объектам-аналогам и составила: -16%.

2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		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	1,19	1,30	1,47
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,09	1,23
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,92	1,00	1,13
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,68	0,81	0,88	1,00

Корректировка на состояние дома

Данная корректировка не требуется, объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковое состояние дома-хорошее.

Корректировка на материал стен

Данная корректировка не требуется, объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковое материал стен-блок.

Корректировка на наличие коммуникаций

Данная корректировка не требуется.

Корректировка на наличие мебели и бытовой техники

Данная корректировка определяется исходя из данных сайта СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/361-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-07-2025-g/3845-na-mebel-i-bytovuyu-tekhniku-na-01-07-2025-goda>). Корректировка вносилась ко 2 аналогу и составила: -3%.

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

Корректировка на наличие дополнительных улучшений на участке

Данная корректировка определяется исходя из данных справочника Лейфера Л.А. «Жилые дома» Нижний Новгород, 2025г., стр. 221. Корректировка не вносилась к 1 и 2 аналогу и составила: -12%.

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

Расчет рыночной стоимости жилого дома сравнительным подходом представлен в Таблице ниже.

Таблица 9.1.2 Расчет рыночной стоимости жилого дома в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Дата сделки (предложения)	16.07.2025	14.07.2025	09.07.2025	14.07.2025
Тип предложения	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования	Типичные для регионального рынка	Типичные для регионального рынка	Типичные для регионального рынка	Типичные для регионального рынка
Адрес расположения	Московская обл., Раменский р-н, Кратово, д. п. Кратово, ул. Мира, уч. 10А/2	Московская обл., Раменский муниципальный округ, дп. Кратово, Береговая ул.	Московская обл., Раменский муниципальный округ, пгт. Кратово, Старомосковская ул., 63/11	Московская обл., Раменский муниципальный округ, пгт. Кратово
Материал стен	Блок	Блок	Блок	Блок
Этаж/этажность	3	3	2	2
Площадь общая, кв.м.	190,40	178,00	168,00	110,00
Площадь земельного участка, кв.м.	1070,00	500,00	910,00	700,00
Состояние здания в целом	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Отделка	Типовой ремонт	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Типовой ремонт
Наличие коммуникаций	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
Наличие дополнительных построек:	Отсутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Отсутствуют
Наличие мебели и бытовой техники	Отсутствует	Отсутствует	Присутствуют	Отсутствует
Цена предложения, руб.	-	29 000 000,00	28 000 000,00	17 900 000,00
Цена предложения 1 кв.м., руб.	-	162 921	166 667	162 727
Источник информации	-	https://www.avito.ru/kratovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_178_m_na_uchastke_5_sot_7309548677?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOijsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjE7czoxOij4lJtzOjE2Oij2bEVkNTV0OXIxbkhnMVZwljt9UnZSMz8AAAAA	https://www.avito.ru/kratovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_168_m_na_uchastke_91_sot_7504249327?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOijsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjE7czoxOij4lJtzOjE2Oij2bEVkNTV0OXIxbkhnMVZwljt9UnZSMz8AAAAA	https://www.avito.ru/kratovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_110_m_na_uchastke_7_sot_7434069250?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOijsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjE7czoxOij4lJtzOjE2Oij3R1ZYVndFQmtxUEh6ejjkljt9IOWglT8AAAAA
Расчет стоимости				
Элементы сравнения	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость предложения	-	29 000 000,00	28 000 000,00	17 900 000,00
Площадь земельного участка, кв.м.	1070,00	500,00	910,00	700,00
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	5236,62	5236,62	5236,62	5236,62
Стоимость земельного участка, руб.	5603183,40	2618310,00	4765324,20	3665634,00
Корректировка на стоимость земельного участка, руб.	-	2984873,40	837859,20	1937549,40
Скорректированная стоимость, руб.	-	26381690,00	23234675,80	14234366,00
Цена 1 кв.м., с учетом корректировки на стоимость земельного участка, руб.	-	148211,74	138301,64	129403,33
Тип предложения	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-	-12,00%	-12,00%	-12,00%

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена за 1 кв.м	-	130426,33	121705,44	113874,93
Адрес расположения	Московская обл., Раменский р-н, Кратово, д. п. Кратово, ул. Мира, уч. 10А/2	Московская обл., Раменский муниципальный округ, дп. Кратово, Береговая ул.	Московская обл., Раменский муниципальный округ, пгт. Кратово, Старомосковская ул., 63/11	Московская обл., Раменский муниципальный округ, пгт. Кратово
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за 1 кв.м	-	130426,33	121705,44	113874,93
Материал стен	Блок	Блок	Блок	Блок
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за 1 кв.м	-	130426,33	121705,44	113874,93
Этаж/этажность	3	3	2	2
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за 1 кв.м	-	130426,33	121705,44	113874,93
Площадь общая, кв.м.	190,40	178,00	168,00	110,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за 1 кв.м	-	130426,33	121705,44	113874,93
Наличие коммуникаций	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за 1 кв.м	-	130426,33	121705,44	113874,93
Состояние здания в целом	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за 1 кв.м	-	130426,33	121705,44	113874,93
Отделка	Типовой ремонт	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Типовой ремонт
Корректировка, %	-	-16,00%	-16,00%	0,00%
Скорректированная цена за 1 кв.м	-	109558,12	102232,57	113874,93
Наличие мебели и бытовой техники	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
Корректировка, %	-	0,00%	-3,00%	0,00%
Скорректированная цена за 1 кв.м	-	109558,12	99165,60	113874,93
Наличие дополнительных построек:	Отсутствуют	Присутствует	Присутствует	Отсутствуют
Корректировка, %	-	-12,00%	-12,00%	0,00%
Скорректированная цена за 1 кв.м	-	96411,15	87265,72	113874,93
Количество корректировок	-	0,40	0,43	0,12
Весовой коэффициент	-	0,30969	0,30319	0,38711
Стоимость аналогов с учетом весового коэффициента	-	33929,21	30996,34	44082,61
Средневзвешенная стоимость, 1 кв.м.	109 008			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	20 755 123			

РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

П. 1 ФСО V: 1. 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. 2. 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.

Согласно п.1 ФСО V: 3. 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, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. 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.

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемых объектов. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

В процессе выполнения задания на оценку был проанализирован только сравнительный подход. Согласование не требуется.

Таблица 10.1.1. Итоговые результаты стоимости

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (округленно)
Жилой дом, назначение: жилое, площадь: 190,40 кв. м., кадастровый номер: 50:23:0000000:30155, адрес расположения: Московская обл., Раменский р-н, городское поселение Кратово, д. п. Кратово, ул. Мира, уч. 10А/2	20 755 000 (Двадцать миллионов семьсот пятьдесят пять тысяч)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, площадь: 1 070,00 кв. м., кадастровый номер: 50:23:0020153:42, адрес: Московская обл., Раменский р-н, городское поселение Кратово, д. п. Кратово, ул. Мира, уч. 10А/2	5 603 000 (Пять миллионов шестьсот три тысячи)
Итого:	26 358 000 (Двадцать шесть миллионов триста пятьдесят восемь тысяч)

РАЗДЕЛ 11. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 26.04.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г., и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

№ п/п	Использование в отчете	Краткое название	Полное название	Нормативный акт, утвердивший стандарт
1	Применяется	ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
2	Применяется	ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
3	Применяется	ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
4	Применяется	ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
5	Применяется	ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
6	Применяется	ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
7	Применяется	ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611
8	Не применяется	ФСО N 8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326
9	Не применяется	ФСО N 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327
10	Не применяется	ФСО N 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328
11	Не применяется	ФСО N XI	Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов	Приказ Минэкономразвития РФ от 30.11.2022 N 659

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Кроме того, в Отчете применяются Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков».

Применение ФСО и Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации.

Используемая литература

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации Части 1 и 2.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.
3. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
9. Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;

10. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
11. Грязнова А. Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2002 год.
12. Ковалев А. П. «Как оценить имущество предприятия», Финстатинформ, Москва, 1996.
13. Статистика: учебно-практическое пособие/М.Г.Назаров, В.С. Варагин, Т.Б.Великанов (и др.); под ред. д-ра экон.наук, проф., акад. Межд.акад.информ. и РАЕН М.Г.Назарова. - М.:КНОРУС, 2006
14. Тарасевич Е.И. «Анализ инвестиций в недвижимость», МКС, Санкт-Петербург, 2000.
15. Федотова М.А., Уткин Э.А. «Оценка недвижимости и бизнеса», Ассоциация авторов и издателей «Тандем», Москва, 2000.
16. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2008.
17. Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2021)
18. Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2022)

Источники информации

19. <http://www.cbr.ru>
20. <http://www.sroroo.ru>
21. <http://portal.rosreestr.ru>
22. <http://economy.gov.ru>
23. <http://pkk5.rosreestr.ru>
24. <https://yandex.ru/maps>
25. и другие.

РАЗДЕЛ 12. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

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

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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.

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

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.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - 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. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или

приобретение точной копии объекта.

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. 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.

12.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Этапы проведения оценки приведены в Федеральном стандарте оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Проведение 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) (далее - Федеральный закон);
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).

РАЗДЕЛ 13. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценка рыночной стоимости имущества представляет собой совокупность последовательно проводимых действий (этапов).

В рамках подготовки настоящего Отчета были выполнены следующие этапы, реализованные специалистами

1. Согласование целей и задач оценки с Заказчиком – Перевозчикова Е. А.
2. Сбор и анализ общих данных о рынке, объектах-аналогах – Оценщик Перевозчикова Е. А.
3. Проведение расчетов рыночной стоимости объекта оценки – Оценщик Перевозчикова Е. А.
4. Подготовка и оформление Отчета – Оценщик Перевозчикова Е. А.

Заявление о соответствии

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Общим стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 25 сентября 2014 г. №611) обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, а также «Стандартам и правилам оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков».

Отчет соответствует требованиям Саморегулируемой организации «Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков». Заявление о соответствии подтверждает, что:

1. Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика;
2. Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
4. Гонорар Оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
6. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
7. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
8. Оценщик произвел личную инспекцию имущества;
9. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
10. Отчет является конфиденциальным для Оценщика и пользователя, Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;
11. Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без письменного согласия Оценщика.
12. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
13. 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.

Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик



 / Перевозчикова Е. А.

Директор

 / Шеин В. В.



ПРИЛОЖЕНИЕ

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.11.2022г. № КУВИ-001/2022-210918731, поступившего на рассмотрение 28.11.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
28.11.2022г. № КУВИ-001/2022-210918731	50:23:0000000:30155
Кадастровый номер:	50:23:0000000:30155
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	31.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 232-070-17451; Условный номер 50-50-23/243/2010-149
Местоположение:	Московская обл., Раменский р-н, городское поселение Кратово, д.п. Кратово, ул. Мира, д. 10А/2
Площадь, м2:	190,4
Назначение:	Жилое
Наименование:	жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	5381623,38
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:23:0020153:42
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:23:0000000:55721
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Кривошеина Елена Владимировна

полное наименование должности: _____

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 44573127404238210902028179879302360
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.09.2022 по 16.09.2023

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ: _____

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3		
Всего разделов: 3			
Всего листов выписки: 5			
28.11.2022г. № КУВИ-001/2022-210918731	50:23:0000000:30155		
Кадастровый номер:	50:23:0000000:30155		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Кривошеина Елена Владимировна, 25.04.1970, с/з Карла Либкнехта Луховицкого р-на Московской обл., Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 46 15 №889458, выдан 11.06.2015, ТП № 4 межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском поселении Раменское обл. Московская, р-н Раменский, д/п Кратово, ул. Мира, д.10А/2
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:23:0000000:30155-50/023/2018-2 04.10.2018 16:59:49
3	Документы-основания	3.1	Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 24.09.2018 Документ нотариально удостоверен: 24.09.2018 Шляхтичева О.Ю 50/362-н/50-2018-2-625
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		30.06.2022 15:21:36
	номер государственной регистрации:		50:23:0000000:30155-50/148/2022-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	основание государственной регистрации:		Выписка из постановления судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, 8347/22/50034-ИП, № 224689109/5034, выдан 28.06.2022, Раменское РОСП ГУФССП России по Московской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности: _____


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 44573127404238210902028179879302360
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.09.2022 по 16.09.2023

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ: _____

Лист 3

Эдние вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
28.11.2022г. № КУВИ-001/2022-210918731		Кадастровый номер: 50:23:0000000:30155	
	<p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:</p>	данные отсутствуют	
5.2	<p>вид: Ипотека</p> <p>дата государственной регистрации: 24.05.2019 12:13:39</p> <p>номер государственной регистрации: 50:23:0000000:30155-50/023/2019-3</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 24.05.2019 по 22.05.2020 с 24.05.2019 по 22.05.2020</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Поташова Елена Анатольевна, 16.03.1969, гор. Омск, Российская Федерация, СНИЛС 061-169-989 78 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 14 №501475, выдан 02.04.2014, Отделением УФМС России по гор. Москве по району Богородское</p> <p>основание государственной регистрации: Договор ипотеки, выдан 22.05.2019 Документ нотариально удостоверен: 22.05.2019 Горбатенко Николай Владимирович, нотариус города Москвы 77/136-н/77-2019-2-1128</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>		
		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457312740041083109200281398306030 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ГЕОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Лист 4

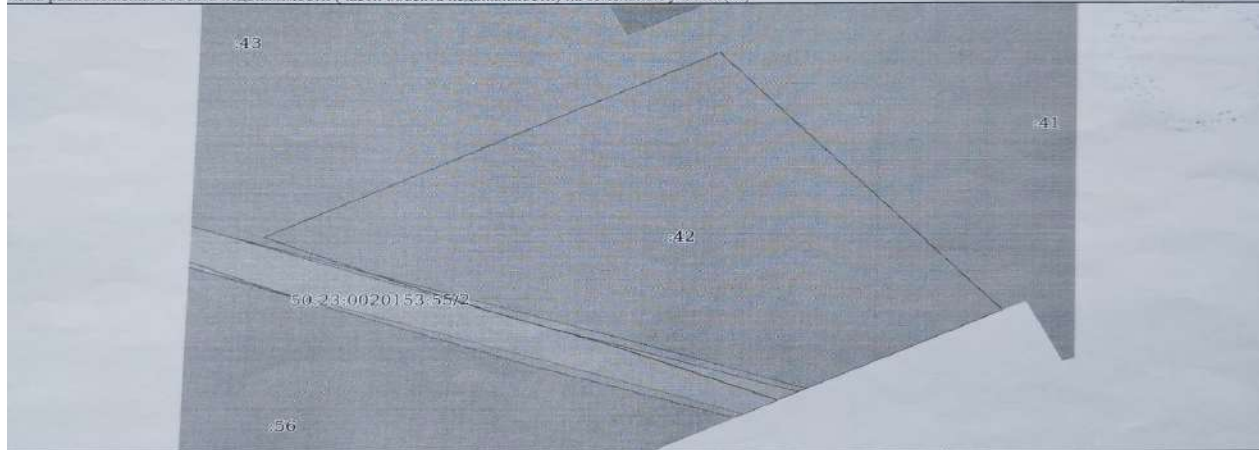
Эдние вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
28.11.2022г. № КУВИ-001/2022-210918731		Кадастровый номер: 50:23:0000000:30155	
	<p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>6 Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют</p> <p>7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют</p> <p>8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют</p> <p>9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют</p> <p>10 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</p>		
		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457312740041083109200281398306030 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ГЕОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

8.11.2022г. № КУВИ-001/2022-210918731
Кадастровый номер: 50.23.0000000.30155

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Штаб 1:400	Условные обозначения:		инициалы, фамилия
------------	-----------------------	--	-------------------

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
04.10.2018			
Кадастровый номер:		50:23:0020153:42	

Номер кадастрового квартала:	50:23:0020153
Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, дп. Кратово, ул. Мира, участок №10А/2
Площадь:	1070 +/- 23 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	3299345
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:23:0000000.30155
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	под индивидуальное жилищное строительство
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Крибощенна Елена Владимировна

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности) Шеска Н. А. (инициалы, фамилия)



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>04.10.2018</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> ; Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>50:23:0020153:42</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Кривошеина Елена Владимировна, дата рождения: 25.04.1970, место рождения: с/л Карла Либкнехта Луховицкого р-на Московской обл., гражданство: Российская Федерация, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 15 № 889458, выдан 11.06.2015 ТП № 4 межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском поселении Раменское, код подразделения 500-141
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:23:0020153:42-50/023/2018-2 от 04.10.2018
3. Документы-основания:	3.1. Свидетельство о праве на наследство по закону от 24.09.2018, выдан нотариус Шляхтичен О.Ю 24.09.2018, реестровый номер 50/362-н/50-2018-2-625
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
<small>(подпись)</small>	
М.П.	
Шека Н. А.	
<small>(подпись)</small>	



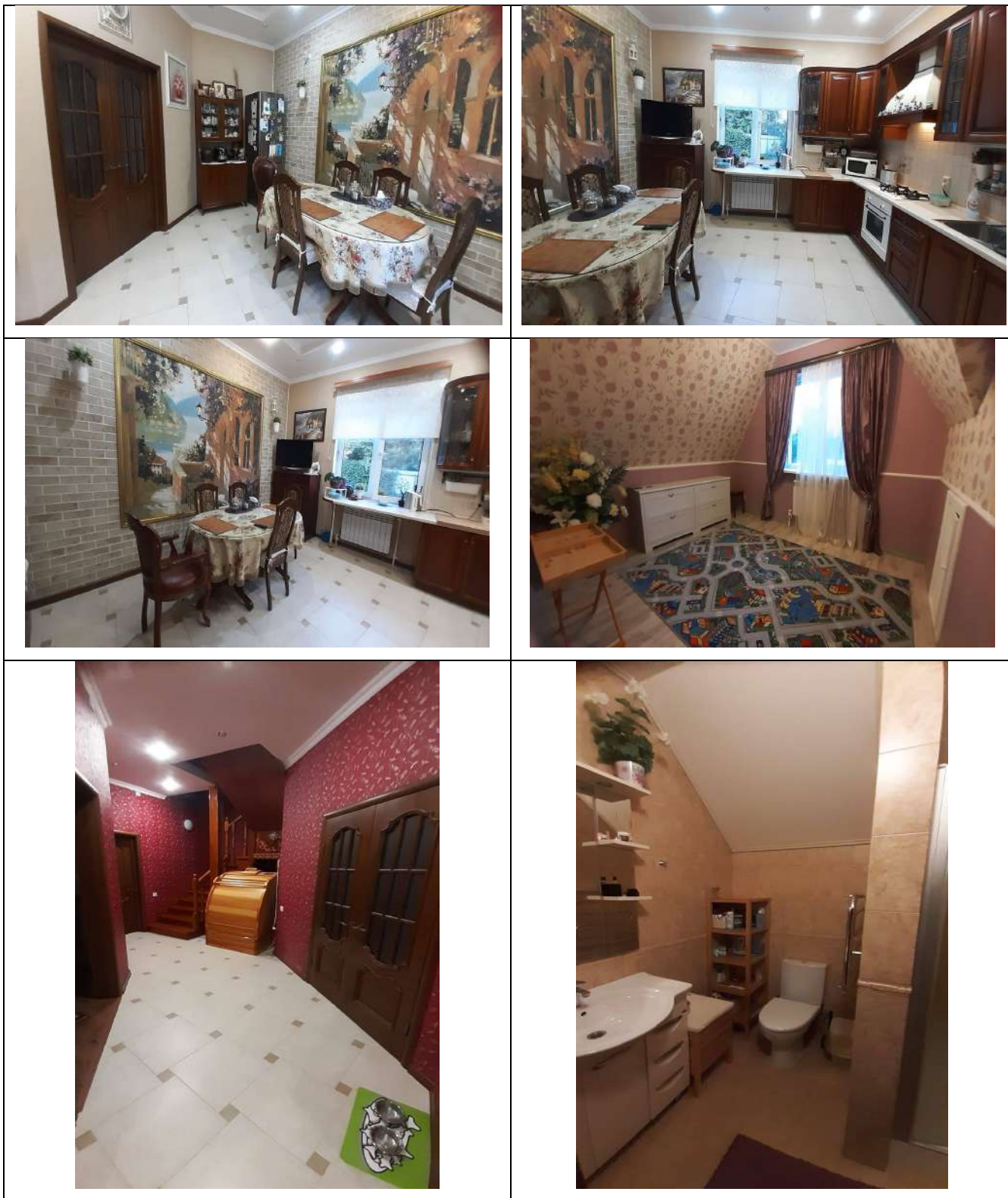
Раздел 3

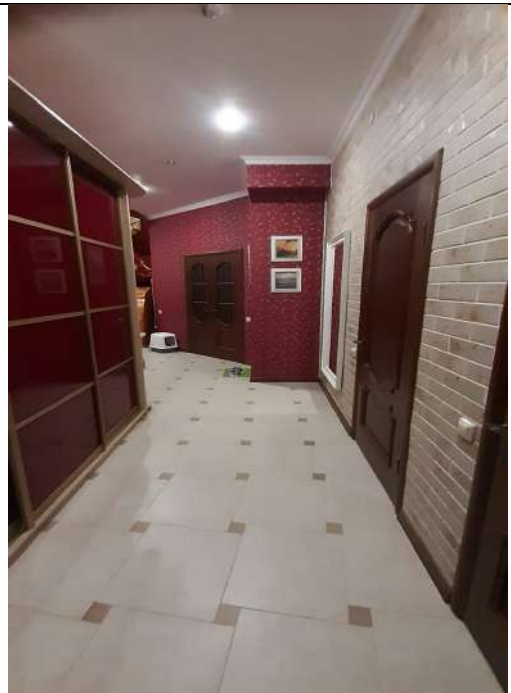
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>04.10.2018</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> ; Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>50:23:0020153:42</u>	
План (чертеж, схема) земельного участка:	
Масштаб 1: _____	
Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
<small>(подпись)</small>	
М.П.	
Шека Н. А.	
<small>(подпись)</small>	

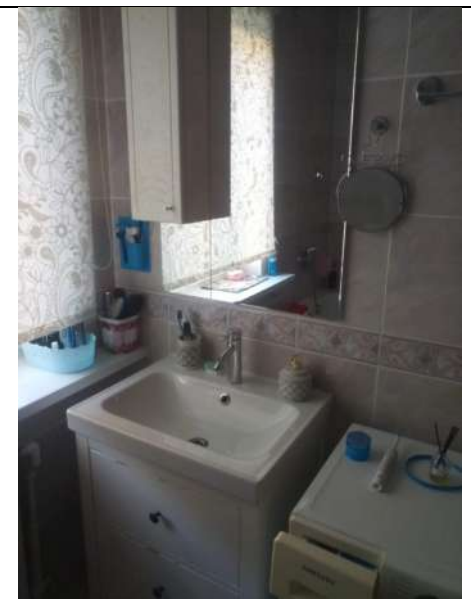
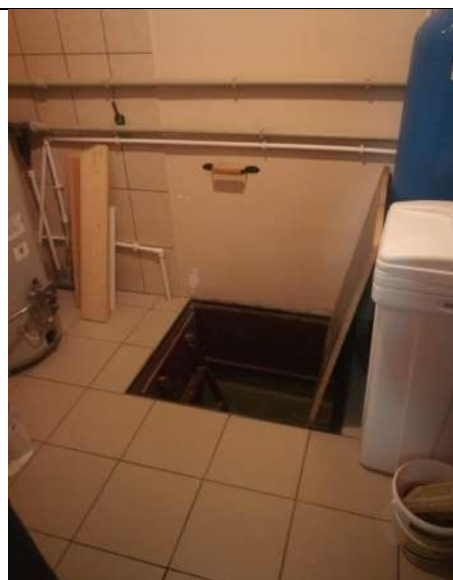


Фотографии оцениваемых объектов



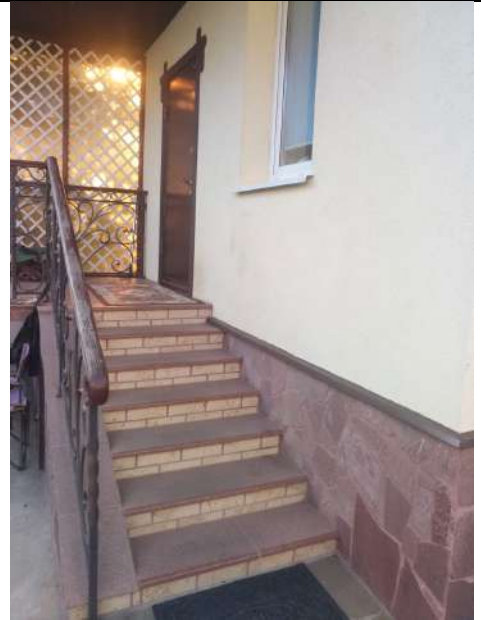
















ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Объекты-аналоги для расчета земельного участка

Объект-аналог №1

Участок 9,7 сот. (ИЖС)
6 250 000 Р

644 330 Р за сотку
5 ипотеку от 56 237 ₽/мес.

Об участке
Площадь: 9,7 сот. Расположен от МКАД: 21 км

Расположение
Московская обл., Раменский муниципальный округ, дп. Кратово, Бородинская ул. Выховское шоссе, 21 км

Описание
Продается земельный участок 9,68 сот. в коттеджном поселке Кратово (п/п Прозоровское-Голыцино). Участок ровный, высокий, правильной формы: 40х24,2. Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки. Электростроение оплачено, выведено на столб (380 В), газ по границе участка (соседи газифицированы по государственной программе). В пешей доступности новой детский сад, школа, магазины, аптека. Фановый, углубленный подвал и основной лес. До участка ведет асфальт-террасовый дорожка. До автобусной остановки 5-7 мин пешком, автобусы и маршрутки ходят до ст. Отдых и ст. Ильинская. От ст. Отдых курсирует электричка М.Д.3 (до станции Якимно 52 минуты). Участок в собственности более 5 лет. Быстрый выход на сделку, полная стоимость в договоре.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья Оплата

Стоимость участка: 6 250 000 Р
Стоимость дома: 5 000 000 Р

Первоначальный взнос: 3 375 000 Р Срок кредита: 20 лет

6 программ от банков

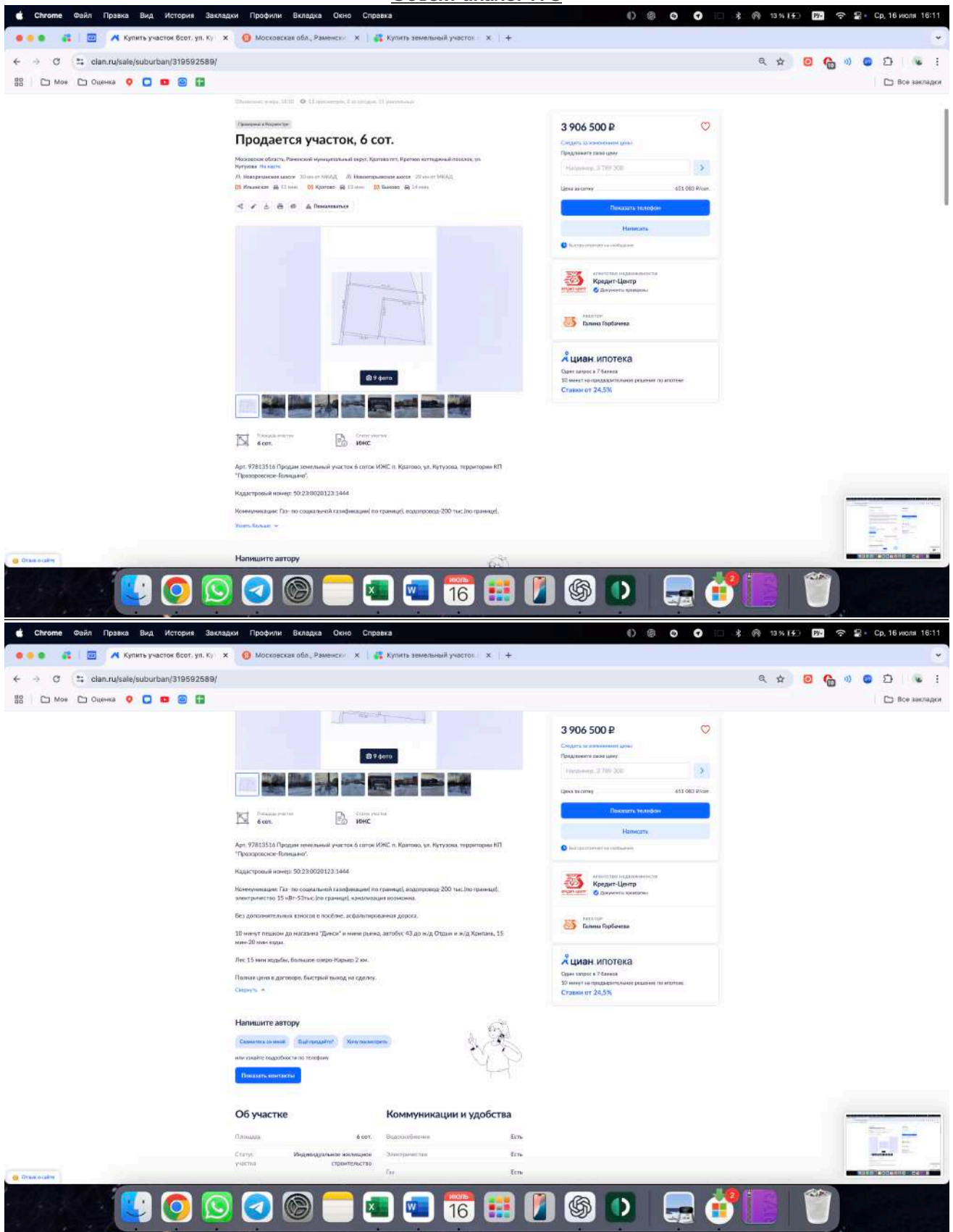
Семейная	Для IT	Базовая
Ипотека от 5,96%	Ипотека от 5,97%	Ипотека от 26,4%
Длина от 85 519 Р	Длина от 86 728 Р	Длина от 258 155 Р

Скрыть предложения Проверить доступность

№ 7230550930 соглашение 02.07.2019 (просрочка) Платежи

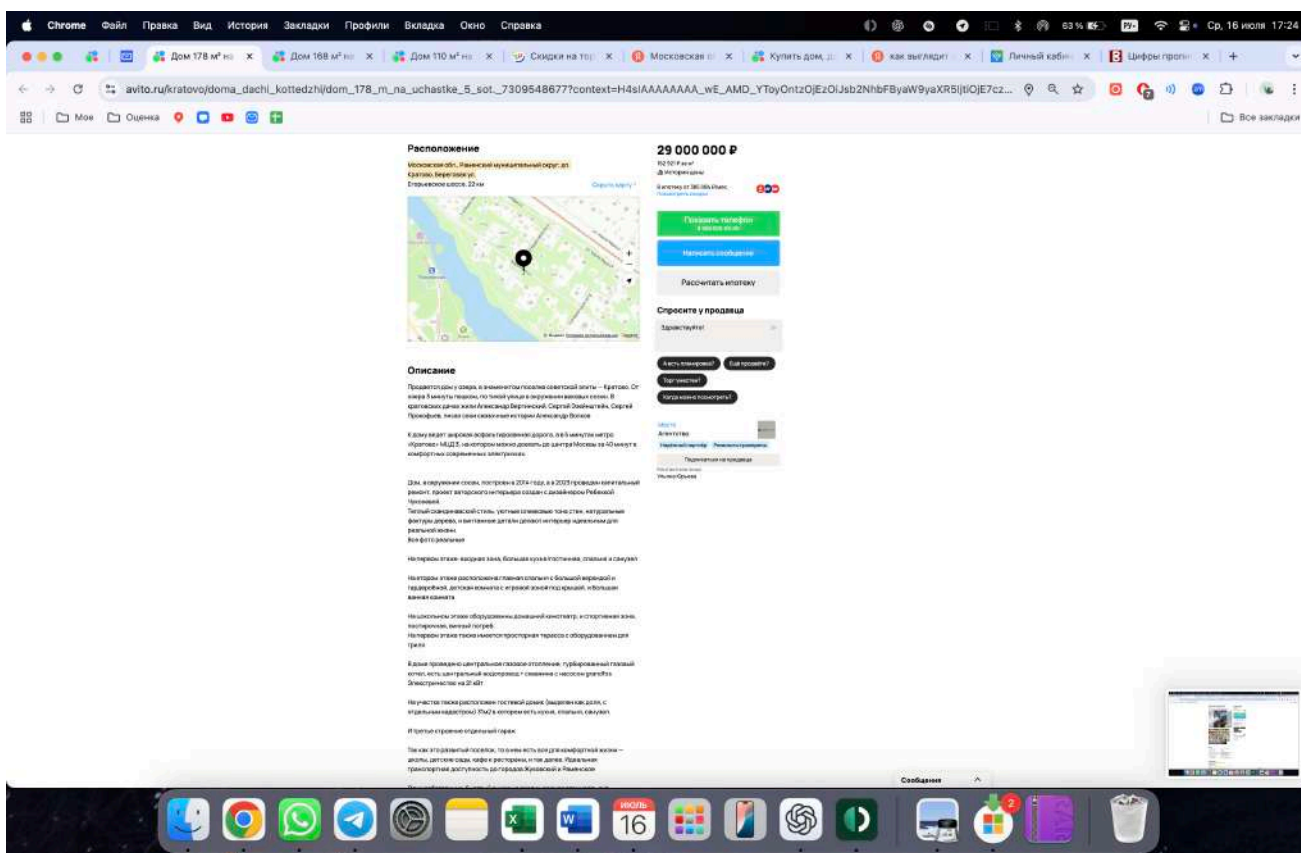
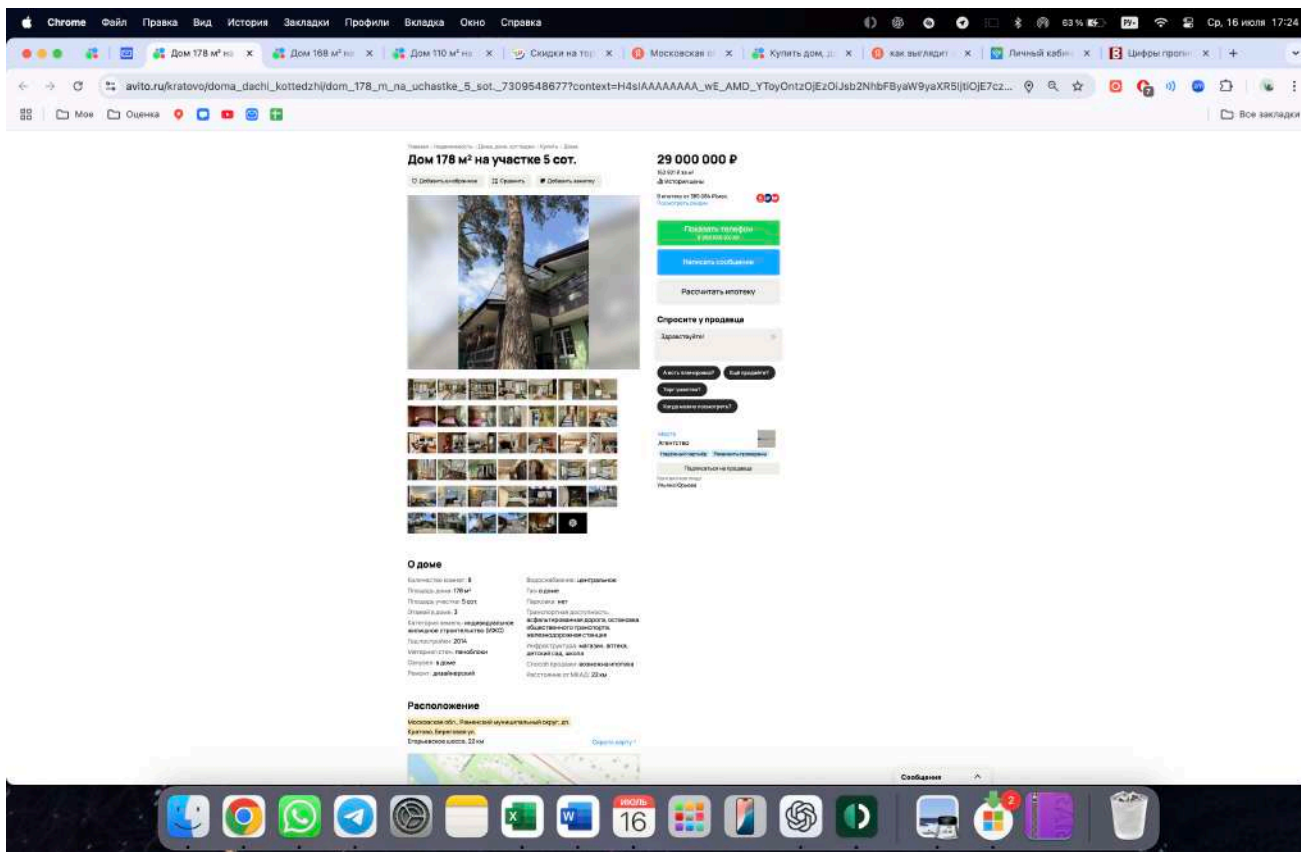
Пожимые объявления

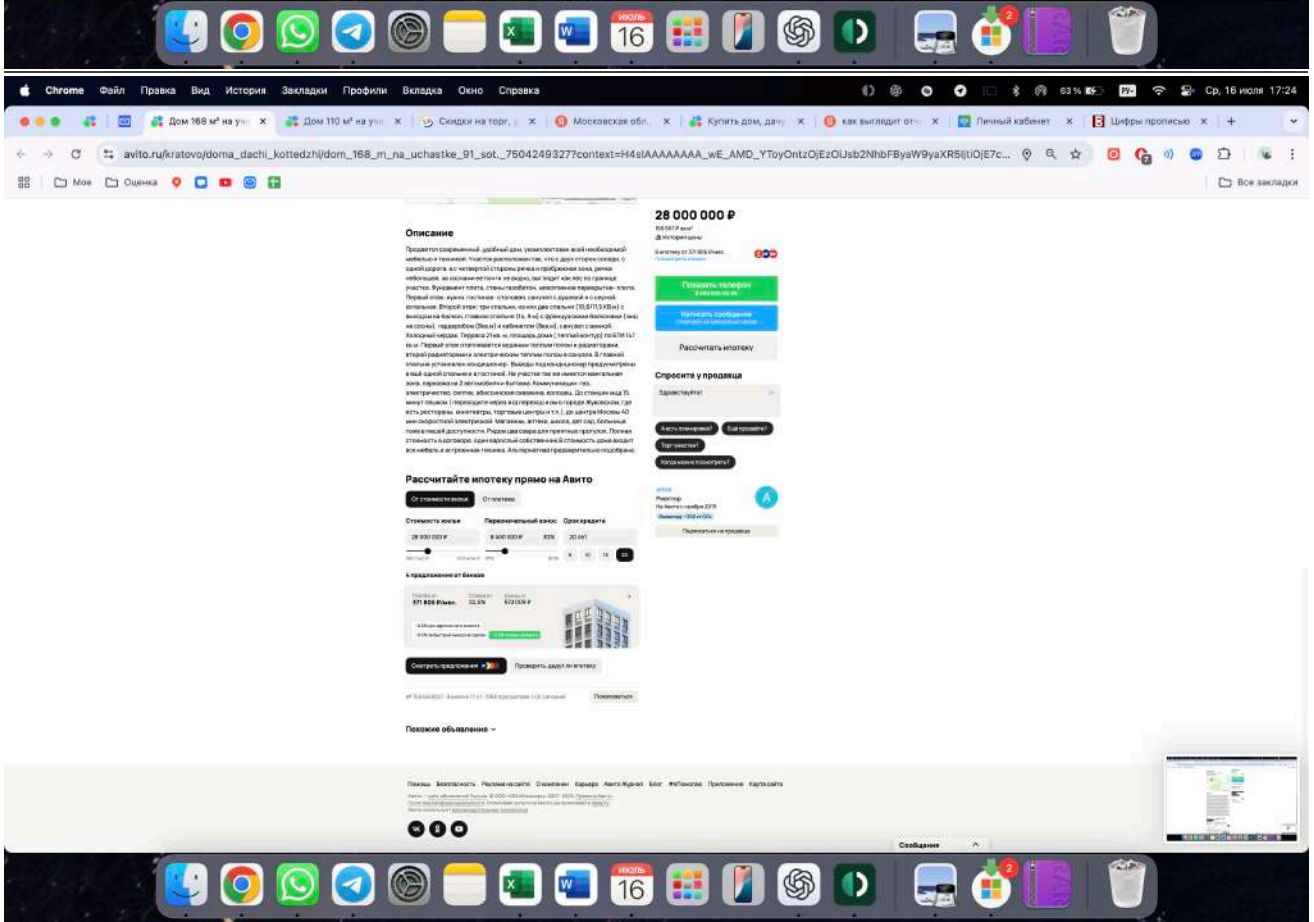
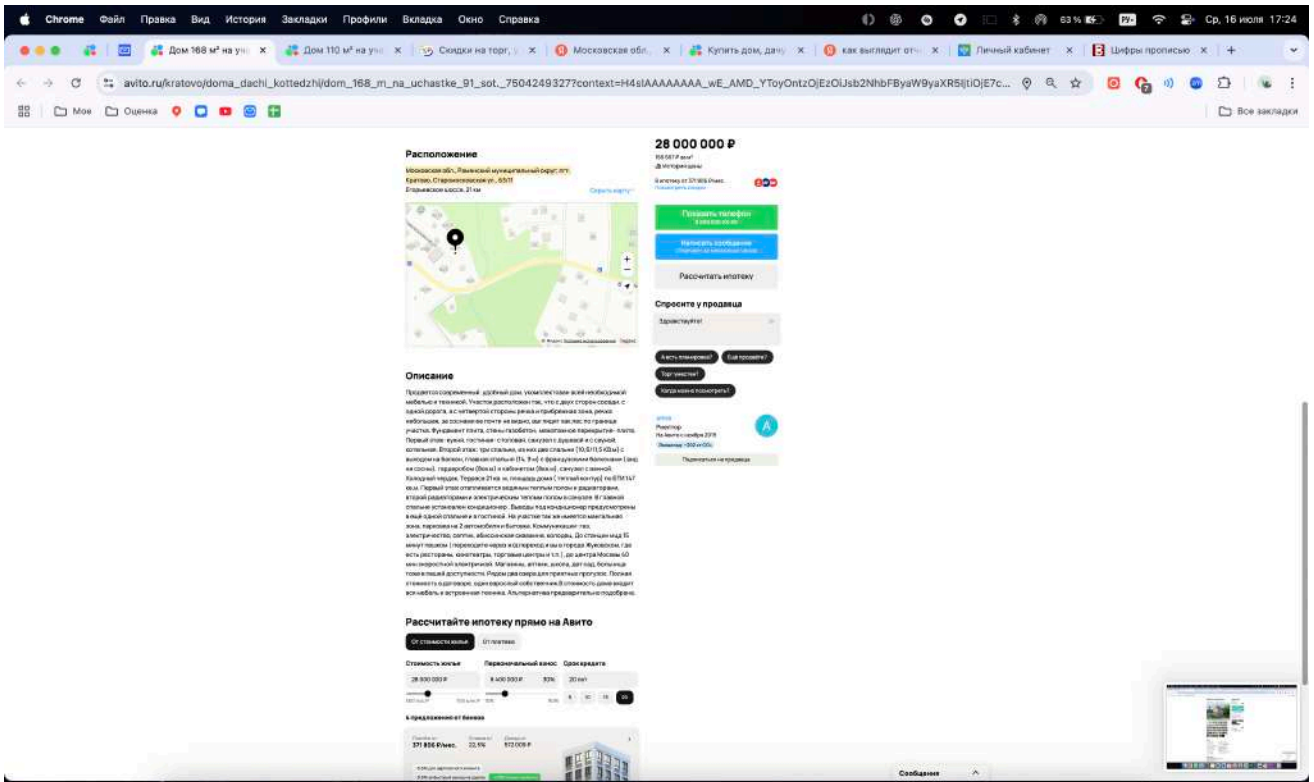
Объект-аналог №3



Объекты-аналоги для расчета жилого дома

Объект-аналог №1





ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

№ 72-4/2025(А)



«19» марта 2025 г.

страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Полисом Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ» (Лицензия СИ № 0915 от «03» июля 2015 г.) подтверждает заключение со Страхователем договора страхования на условиях, изложенных в Договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 72-4/2025(А) от «19» марта 2025г., далее – «Договор».

1. Страховщик	Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ»
2. Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»
3. Объект страхования	<p>имущественные интересы, связанные с риском возникновения ответственности Страхователя, которая может наступить вследствие причинения вреда в результате нарушения договора на проведение оценки и (или) причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>В соответствии с условиями Договора застрахованной является ответственность Страхователя за причинение вреда Выгодоприобретателям в процессе осуществления оценки следующих объектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - отдельных материальных объектов (вещей); - совокупности вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); - право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; - права требования, обязательства (долги); - работы, услуги, информацию; - иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
4. Страховой случай	<p>Возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) вред, причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Причинение вреда должно иметь место в течение срока действия договора страхования.</p>
5. Страховая сумма	10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.
6. Страховая премия и порядок ее оплаты	7 000,00 (Семь тысяч и 00/100) рублей.
7. Срок действия договора страхования	с «05» апреля 2025г. по «04» апреля 2026г., включительно.
8. Особые условия	Условия Договора имеют преимущественную силу перед условиями настоящего Полиса.

СТРАХОВЩИК

Начальник Департамента страхования ответственности в технических рисках
Дирекции страхования имущества и ответственности
Ирина Е.В.

Подпись: И.И. Давыденко, № 174/25 от 28.12.2024г.



СТРАХОВАТЕЛЬ

Настоящий Полис получил.
Директор

Шени В.В.





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«18» июля 2014 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1209
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**Перевозчикова
Евгения Андреевна**

ИНН 360409185597

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков»
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2025 года.

Президент Ассоциации «МСО»




Т.В. Годенко



