

ОТЧЁТ № 1-240613-974750 ОБ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Местоположение объекта оценки: **Обл. Ярославская, р-н Гаврилов-Ямский, с/о Стогинский, р-н д. Исаково**

Дата определения стоимости: **«18» июня 2024 г.**

Дата составления отчёта: **«18» июня 2024 г.**

Заказчик: **ПАО «Сбербанк»**

Исполнитель: **ООО «Мобильный оценщик»**

1. Заключение о стоимости Объекта оценки

Отчёт № 1-240613-974750

г. Москва

Описание объекта оценки	Объект оценки:		Кад. № з/у	Кад. № дома	Общая площадь з/у, м ²	Общая площадь дома, м ²
	земельный участок		76:04:103201:431	—	1 416	—
	Категория/ВРИ		Наличие обременений	Характер обременений		
	ЗСН/СНТ		Есть	Ипотека в силу закона		
Местоположение объекта оценки	Обл. Ярославская, р-н Гаврилов-Ямский, с/о Стогинский, р-н д. Исаково					
Цель и задачи оценки	Для реализации имущества на торгах					
Заказчик оценки	ПАО «Сбербанк»					
Основание оценки	Договор №50003821932 на проведение оценки от 29.10.2021 г. и Задание №1-240613-974750 на проведение оценки от 13.06.2024 г.					
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки, и действителен в пределах, оговорённых в разделе «Допущения и ограничения оценки».					
Исполнитель оценки	Орг.-правовая форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица	
	ООО	Мобильный оценщик	109147, Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, помещение 30/4, телефон: 8-800-707-9180, эл. почта: help@ocenka.mobi	ОГРН 1077847398419, дата 15.05.2007	Страховой полис №2300SB40R8618 от 15.09.2023, выдан САО «ВСК», срок действия с 24.09.2023 по 23.09.2024, страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.	
Сведения об оценщике, выполнившем оценку	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:		
				о членстве в СРОО	полиса обяз. страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
Прокопенко Екатерина Андреевна	6 лет.	992	СРО «СФСО»	Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10), дата включения в реестр членов СРОО: 10.06.2022	Полис страхования ответственности оценщика № 2400SB40R4796, выдан САО «ВСК» 24.05.2024, страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов рублей), срок действия с 08.06.2024 по 07.06.2025	Профессиональный оценщик, Диплом о профессиональной переподготовке №20200288 по программе «Оценка стоимости бизнеса», выдан ООО «КонтурПроф» 31.03.2022
Даты	Осмotra объекта		Оценки	Составления отчёта		
	Без осмотра. Осмотр не проводился в соответствии с заданием на оценку.		18.06.2024	18.06.2024		
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)		
	104 000		Не применялся	Не применялся		
Итоговая величина стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)			Ликвидационная стоимость (в рублях)		
	104 000			78 000		

Оценку выполнил, и подготовил Отчёт оценщик:

Отчёт утвердил руководитель*:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ



Сертификат: 1FC0E70054B028A84BB763F94CB743E4
Владелец: Прокопенко Екатерина Андреевна
Действителен: с 04.08.2023 по 04.08.2024

Е.А. Прокопенко

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ



Сертификат: 01E116EF000DB1869C40D879DB495F6499
Владелец: Ходаева Ольга Вячеславовна
Действителен: с 05.02.2024 по 05.02.2025

О.В. Ходаева

* Руководитель клиентского сервиса ООО «Мобильный Оценщик» Ходаева Ольга Вячеславовна на основании машиночитаемой доверенности №42491029-b845-4262-b0fb-96e32a71e4bf, полномочия по доверенности проверяются на сайте <https://m4d.nalog.gov.ru/EMCHD> (ИНН доверителя: 7842358640, ИНН поверенного: 503409891362)

2. Информация, содержащаяся в Задании на оценку

<p>Объект оценки, включая права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения</p>	<p>Земельный участок с кадастровым номером 76:04:103201:431, площадью 1 416 м², местоположение «Обл. Ярославская, р-н Гаврилов-Ямский, с/о Стогинский, р-н д. Исаково».</p> <p>Земельный участок оценивается как условно-свободный от строений и прочих улучшений.</p> <p>Имущественные права: собственность.</p> <p>Оцениваемые права: право собственности</p> <p>Правообладатели: Физическое лицо.</p> <p>Обременения (при расчёте стоимости не учитываются): ипотека в силу закона, на 300 месяцев, в пользу Публичное акционерное общество "Сбербанк России" ИНН: 7707083893.</p>
<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</p>	<p>Не имеет составных частей.</p>
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей, или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-158663161 от 2024-06-12, выдал Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ярославской области</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>для реализации имущества на торгах</p>
<p>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом</p>	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями).</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>Рыночная и ликвидационная.</p>
<p>Предпосылки стоимости</p>	<p>Предпосылки рыночной стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники); • дата оценки – 18.06.2024; • предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <p>Предпосылки ликвидационной стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники); • дата оценки – 18.06.2024; • предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • характер сделки: сделка в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции – 1 мес. перед проведением аукциона.
<p>Дата оценки</p>	<p>«18» июня 2024 г.</p>
<p>Период проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра</p>	<p>Без осмотра. Осмотр не будет проводиться в соответствии с заданием на оценку. Фотоматериалы по Объекту оценки будут предоставлены Заказчиком оценки.</p>
<p>Специальные допущения</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Земельный участок оценивается как условно-свободный от строений и прочих улучшений. • Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются. • Специальные допущения, реализуемые и соответствующие целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости, могут появиться в процессе оценки.
<p>Иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку</p>	<ul style="list-style-type: none"> • В процессе оценки Оценщик исходит из допущений, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчёте об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки. • Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта

	<p>оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, фотоматериалов.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки. • При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения. • В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающих существенного влияния на итоговый результат стоимости Объекта оценки.
<p>Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Фотоматериалы по Объекту оценки предоставляются Заказчиком оценки. Осмотр объекта оценки проводить не требуется. • Отчёт и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определённых целей, указанных в отчёте. Оценщик не несёт ответственности за распространение Заказчиком данных отчёта, выходящих за рамки целей оценки. • Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного отчёта об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определённая в отчёте, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчёта (ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998). • В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчётности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. • Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Если с учётом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно. • Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в отчёте.
<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчёта об оценке объекта оценки</p>	<p>Ни Заказчик, ни Исполнитель, не могут использовать и распространять отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором оказания оценочных услуг.</p>
<p>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчёта об оценке (помимо заказчика оценки)</p>	<p>Лица, на права и интересы которых, влияет результат оценки и/или отчёт об оценке при реализации/достижении установленной цели оценки.</p>
<p>Указание на форму составления отчёта об оценке</p>	<p>В форме электронного документа.</p>
<p>Состав и объём документов и материалов, представляемых заказчиком оценки</p>	<p>В срок, определённый Договором на оказание оценочных услуг, Заказчик предоставляет Исполнителю документы и материалы, необходимые для оценки Объекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> • фото- и видеоматериалы (при наличии); • выписка из ЕГРН или отчёт на основании выписки из ЕГРН по объекту оценки (при наличии).
<p>Формы представления итоговой стоимости</p>	<p>Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость. Итоговая стоимость должна быть указана за объект оценки целиком.</p>

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует.
Специфические требования к отчёту об оценке	Отсутствуют.

3. Сведения об оценщике и заказчике

3.1. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»
Сокращённое наименование	ООО «Мобильный оценщик»
Генеральный директор	Шарапова Марина Александровна
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077847398419 от 15.05.2007
Место нахождения	Юридический адрес организации: 109147, Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, помещение 30/4 Почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 132
Контактная информация	Телефон: 8-800-707-9180, эл. почта: help@ocenka.mobi, веб-сайт: https://ocenka.mobi/
Банковские реквизиты	ИНН 7842358640, КПП 770901001, р/с 40702810824000004790, к/с 30101810500000000976 в АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО), БИК 044525976
Сведения о страховании ответственности	Страховой полис № 2300SB40R8618 от 15.09.2023, выдан САО «ВСК», срок действия с 24.09.2023 по 23.09.2024, страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и ООО «Мобильный оценщик» подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщик и ООО «Мобильный оценщик» подтверждают, что не имеют имущественного интереса в объекте оценки и (или) не являются аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчёте об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

3.2. Сведения об Оценщике, проводившем оценку

Фамилия, имя, отчество	Прокопенко Екатерина Андреевна
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Наименование саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» Адрес саморегулируемой организации оценщиков: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10 Регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков: 992 Дата включения в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков: 10.06.2022
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Профессиональный оценщик, Диплом о профессиональной переподготовке № 202000288 по программе «Оценка стоимости бизнеса», выдан ООО «КонтурПроф» 31.03.2022

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №033704-1 от 03.06.2022, выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр».
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	6 лет.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № 2400SB40R4796, выдан САО «ВСК» 24.05.2024, страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов рублей), срок действия с 08.06.2024 по 07.06.2025
Номер контактного телефона	8-800-707-9180
Почтовый адрес оценщика	109147, г. Москва, а/я 132
Адрес электронной почты	help@ocenka.mobi

3.3. Информация обо всех привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Для проведения работ по оценке и подготовке отчёта об оценке внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.

3.4. Сведения о заказчике оценки

Наименование организации	ПАО «Сбербанк»
ИНН/КПП, ОГРН	ИНН/КПП 7707083893 / 773601001, ОГРН 1027700132195 от 16.08.2002
Юридический адрес	117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Фактический адрес	117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»: «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».

4.1. Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку

- Фотоматериалы по Объекту оценки **предоставляются Заказчиком оценки**. Оценщик не проводил осмотр объекта оценки.
- Отчёт и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определённых целей, указанных в отчёте. Оценщик не несёт ответственности за распространение Заказчиком данных отчёта, выходящих за рамки целей оценки.
- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного отчёта об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определённая в отчёте, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчёта (ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998).
- В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчётности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Если с учётом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.
- Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в отчёте.

4.2. Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки

- Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком. Коммуникации проходят по границе участка. Участок свободный от построек.

5. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик руководствуется общеобязательными федеральными стандартами, а также стандартами саморегулируемой организации, членом которой он является:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утверждённый приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утверждённый приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утверждённый приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утверждённый приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённый приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Отчёт об оценке (ФСО VI)», утверждённый приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утверждённый приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015, с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
- Стандарты СРО Союз «Федерация специалистов оценщиков», утверждены решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», протокол №472 от 18.11.2022

Методические рекомендации по оценке, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, относящиеся к конкретной цели оценки и/или к объекту оценки, не разработаны. Таким образом, определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось с учетом требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

6. Термины и определения

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Отчёт об оценке объекта оценки (далее - отчёт об оценке, отчёт) – документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчётов в соответствии с заданием на оценку).

Стоимость – мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженная в виде денежной суммы, определённой на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки – 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.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) – стоимость объекта, определённая на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учётом 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.

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

Допущение – 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 – совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

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

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:

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

Аналог (объект-аналог) — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Ликвидационная стоимость — расчётная 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.

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

Вынужденная продажа — ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки. Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.

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

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

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

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

Типичный рыночный срок экспозиции объекта оценки — время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по его рыночной стоимости (типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки).

Сокращённый срок экспозиции объекта оценки — период времени, уменьшенный по сравнению с типичным рыночным сроком экспозиции в связи с вынужденным со стороны продавца характером продажи, который не позволяет ознакомиться с объектом и условиями его продажи числу потенциальных покупателей, достаточному для его реализации по рыночной стоимости.

Затраты на создание (воспроизводство или замещение) — текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учёта 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.

Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения 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 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.

Аренда (имущественный найм) — срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определённых договором арендодателя и её арендатора.

Принцип достаточности — информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведёт к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

7. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки

7.1. Перечень документов устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

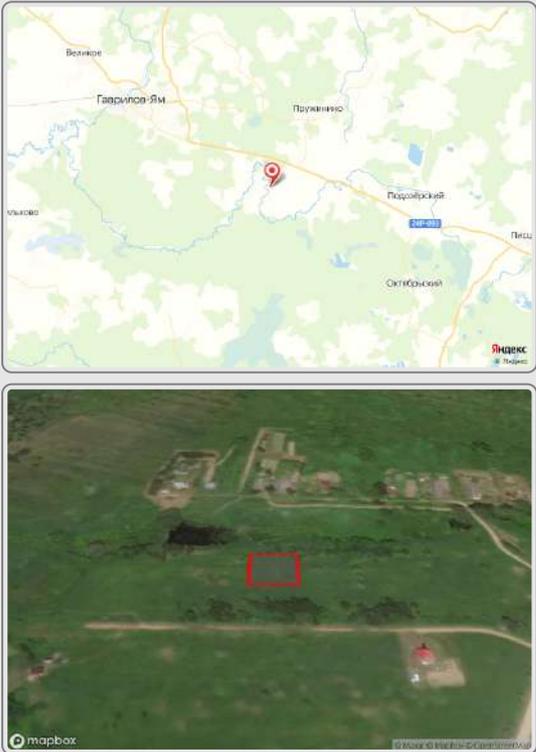
Согласно п.12 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», в процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки, а также информацию, которая стала доступна после даты оценки, если такая информация отражает состояние объекта оценки на дату оценки.

При подготовке отчёта Оценщик использовал следующие источники информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки:

1. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № КУВИ-001/2024-158663161 от 12.06.2024
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113667228
3. Акт осмотра недвижимого имущества от 09.06.2024г.

Копии документов приведены в разделе отчёта «Документы на объект оценки».

7.2. Характеристика местоположения объекта оценки

Местоположение	Обл. Ярославская, р-н Гаврилов-Ямский, с/о Стогинский, р-н д. Исаково
Регион, район	Ярославская обл, Гаврилов-Ямский р-н
Карта местоположения	

Объекты социальной инфраструктуры в пешей доступности

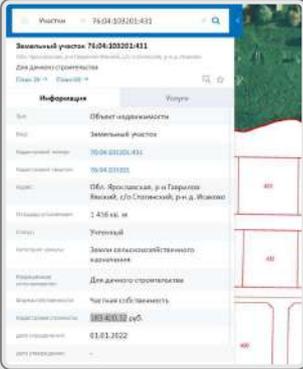
- Продукты:
• отсутствуют
- Образование:
• отсутствуют
- Торговые центры:
• отсутствуют
- Школы:
• отсутствуют
- Детские сады:
• отсутствуют

Поликлиники:

- отсутствуют

Источники информации: Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/>, интернет-сайты «Яндекс.Карты» <https://maps.yandex.ru>, «2ГИС» <https://2gis.ru>

7.3. Характеристика земельного участка

Местоположение	Обл. Ярославская, р-н Гаврилов-Ямский, с/о Стогинский, р-н д. Исаково
Зона/Статус нас. пункта	Прочие населённые пункты
План участка	
Кадастровый №	76:04:103201:431
Площадь	1 416 м²
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование	Для дачного строительства
Кадастровая стоимость	183 400,32 руб.
Особые отметки	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): Земли общего пользования.
Права	Собственность • Физическое лицо • рег. №76:04:103201:431-76/097/2021-2 от 05.10.2021
Обременения	• Ипотека в силу закона • Публичное акционерное общество "Сбербанк России" ИНН: 7707083893 • на срок на 300 месяцев • №76:04:103201:431-76/097/2021-3 от 05.10.2021
Правопритязания	Отсутствуют
Ограничения	Отсутствуют
Электричество	Отсутствует
Газоснабжение	Отсутствует
Водоснабжение	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
Наличие ветхих строений	Отсутствуют

Источники информации: Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/>, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-158663161 от 2024-06-12, документы, фото- и видеоматериалы, предоставленные Заказчиком, информация, предоставленная Заказчиком.

7.4. Имущественные права на объект оценки

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения 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 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 пп. 1 и 6 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежит право собственности. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Гражданским

кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На основании ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» проведенная государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 настоящего Федерального закона.

В настоящем Отчете **оценивается право собственности** на:

- Земельный участок с кадастровым номером **76:04:103201:431**, площадью 1 416 м², расположенный по адресу «Обл. Ярославская, р-н Гаврилов-Ямский, с/о Стогинский, р-н д. Исаково».

Право собственности подтверждается сведениями из ЕГРН (см. разделе отчёта «Документы на объект оценки»).

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

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Отчёт об оценке (ФСО VI)», в отчёте об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, а также внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

В соответствии с п. 10 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», в данном разделе должно быть представлено исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Последовательность анализа рынка определяется п.11 ФСО №7.

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки

Оперативная статистика свидетельствует о продолжении роста российской экономики, несмотря на некоторое замедление его темпов в конце 2023 года. Ожидания бизнеса на 2024 г. остались оптимистичными. Расширение потребительского спроса сдерживалось начавшимся торможением в розничном кредитовании в ответ на увеличение процентных ставок и ужесточение макропруденциальных лимитов. Этому также способствовало ускорение роста средств граждан в банках, в особенности размещенных на срочных вкладах до года по привлекательным ставкам. В результате рост потребительских цен в декабре-январе стал более сдержанным. Тем не менее, он пока еще остается высоким. Особенно это заметно в части устойчивых компонентов, в которых в декабре-январе только проявились признаки снижения инфляционного давления. Повышенными остаются и инфляционные ожидания бизнеса и населения. Уже принятые решения по ДКП приведут в предстоящие месяцы к дальнейшему постепенному торможению инфляционных процессов и возвращению к сбалансированным темпам роста экономики и низкой инфляции.

В течение 2023 г. расширение внутреннего спроса последовательно ускорялось при поддержке фискального и кредитного импульсов, компенсируя сжатие внешнего спроса. Однако по мере усиления деловой активности и структурной трансформации экономики росла нагрузка внутренних факторов производства, прежде всего труда. В условиях ограниченного предложения рабочей силы это привело к ускорению роста зарплат и выходу безработицы на рекордно низкие уровни.

Инфляция по итогам 2023 г. заметно превысила ожидания аналитиков и профессиональных участников рынка. В основе этого – быстрое восстановление внутреннего спроса, в том числе потребительского на фоне роста доходов, улучшения настроений домохозяйств и активизации потребительского кредитования, а также ослабление рубля вследствие большего, чем ожидалось, сжатия торгового сальдо.

Цикл ужесточения ДКП начался в конце июля 2023 г., однако процесс замедления роста цен, особенно среди устойчивых компонентов потребительской корзины, требовал времени. К концу года рост потребительских цен по-прежнему превышал трендовый уровень, однако величина положительного шока спроса (D+) значительно сократилась по сравнению с III кварталом. Принятые Банком России решения по ДКП постепенно транслировались в экономику. В частности, рост ставок по депозитам привел к значительному притоку вкладов населения и бизнеса. Однако повышение ключевой ставки в 2023 г. в условиях высокого оптимизма и повышенных инфляционных ожиданий населения и бизнеса оказало относительно меньшее сдерживающее влияние на кредитную активность, чем в прошлые эпизоды существенного ужесточения ДКП. Возвращение инфляции к цели требует поддержания жестких денежно-кредитных условий в течение продолжительного периода.

Источник информации: *Макроэкономический бюллетень ЦБ РФ № 1 (68) / февраль 2024 года*
(https://www.cbr.ru/ec_research/mb/bulletin_24-01/).

Вывод

Оперативная статистика указывает на продолжение роста российской экономики. При этом его темпы в конце 2023 года замедлились.

Ключевые события рынка ипотечного кредитования в 2023 году

В 2023 г. банки предоставили более 2 млн ипотечных кредитов (+53% к 2022 г.) на 7,8 трлн рублей (+62%) - максимум за всю историю. Драйверами рынка стали сегменты новостроек и ИЖС, где распространены льготные программы. Средневзвешенная ставка на первичном рынке увеличилась до 5,9% за 2023 г. (+1,7 п.п. к 2022 г.) после сворачивания «ипотеки от застройщиков». На вторичном рынке ставка фактической выдачи составила 10,1% (+0,5 п.п.), при этом рыночные ставки предложения к концу года выросли до 16-17% вслед за ключевой ставкой Банка России.

В условиях высоких рыночных ставок спрос перетекал в программы с господдержкой. В результате доля льготных программ 1 в общей выдаче выросла до 45% по количеству (+9 п.п. к 2022 г.) и 60% по объему (+13 п.п.).

Ипотечный портфель 2 достиг 18,2 трлн руб. на 01.01.2024, увеличившись на 4,1 трлн руб. за год (в 2 раза больше, чем в 2022 г.). Ипотека оставалась драйвером розничного кредитования - она обеспечила более 65% прироста всех розничных кредитов, а ее доля в кредитном портфеле физлиц достигла 54% на 01.01.2024 (+3 п.п. за год).

По прогнозу ДОМ.РФ, в 2024 г. на ипотечном рынке ожидается спад по сравнению с рекордным уровнем 2023 г. Этому будут способствовать высокие процентные ставки, ужесточение регулирования, модификация условий ипотеки с господдержкой и ожидаемое завершение «Льготной ипотеки» после 01.07.2024.

Основные показатели рынка ипотечного кредитования

Выдача ипотеки					
	2020	2021	2022	2023	2023/2022 ³
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс. ед.	1 780	1 909	1 327	2 036	+53%
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	4 445	5 700	4 813	7 779	+62%

Процентные ставки					
Средневзвешенная ставка по ипотеке, % годовых	7,7	7,5	7,2	8,2	+1,0 п.п.
на первичном рынке	6,3	5,9	4,3	5,9	+1,7 п.п.
на вторичном рынке	8,4	8,3	9,6	10,1	+0,5 п.п.

Доля льготной ипотеки ¹					
В количестве выдач, %	24	24	37	45	+9 п.п.
В объеме выдач, %	29	27	47	60	+13 п.п.

Ипотечный портфель					
	01.01.21	01.01.22	01.01.23	01.01.24	01.01.24/ 01.01.23
Ипотечный портфель ² , млрд руб.	9 510	12 024	14 067	18 207	+29%
Доля ипотечных кредитов с просроченной задолженностью свыше 90 дней ⁴ , %	1,3	0,8	0,7	0,6	-0,1 п.п.

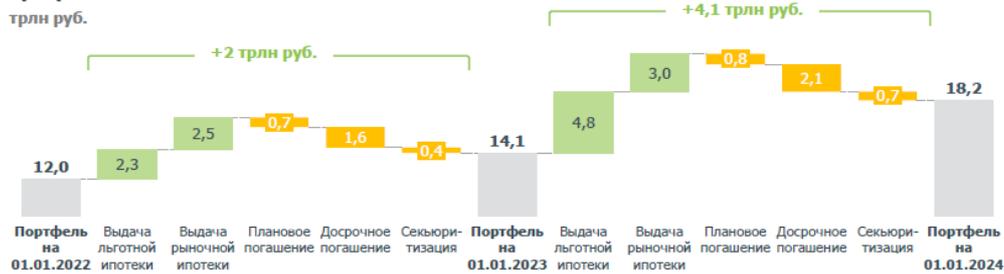
К концу года рыночные ставки предложения выросли до запретительных уровней

средневзвешенные ставки предложения топ-20 банков, % годовых

Сегмент	2022			2023		
	31 дек	31 мар	30 июн	31 окт	30 ноя	31 дек
Рыночные программы						
Новостройки	10,8	11,0	11,0	14,5	16,2	16,2
Готовые квартиры	10,8	11,1	11,1	14,6	16,2	16,2
Готовые жилые дома	11,8	11,9	11,9	15,4	17,1	17,1
Рефинансирование	11,1	11,2	11,2	14,5	16,3	16,4
ИЖС	11,4	11,3	11,6	14,5	16,1	16,1
Льготные программы						
«Льготная ипотека»	6,6	7,6	7,6	8,0	8,0	8,0
«Семейная ипотека»	5,6	5,6	5,6	5,9	5,9	6,0
Ключевая ставка	7,5	7,5	7,5	15,0	15,0	16,0

В 2023 г. ипотечный портфель увеличился в основном за счет роста выдачи по льготным программам⁹

трлн руб.



Для ограничения рисков заемщиков и банков Банк России ужесточает макропруденциальное регулирование

- с 1 мая 2023 г. → Повышены **макронадбавки** по кредитам на **строящееся жилье** с первоначальным взносом (ПВ) <30% и на **готовое жилье** с ПВ <15%. При этом по льготным кредитам макронадбавки применяются только при ПДН >60%
- с 1 июня 2023 г. → **Макронадбавки** распространены на ипотеку с **господдержкой** с ПВ <20%
→ **Повышены резервы** по «льготной ипотеке от застройщика» по околонулевым ставкам
- с 1 октября 2023 г. → Установлены **запретительные макронадбавки** для кредитов на **новостройки** с ПВ <20% и ПДН >80%
- с 1 января 2024 г. → **Макронадбавки** распространены на ипотеку с **господдержкой** с ПВ <30%
- с 1 марта 2024 г. → Повышены **макронадбавки** по ипотеке на **новостройки** и **готовое жилье** с ПДН >80% (ПДН отсутствует/не рассчитан)
- 2024 г. → Банк России инициировал введение **макропруденциальных лимитов** для ипотеки

Источник информации: ДОМ.РФ Обзор рынка ипотечного кредитования в 2023 году / Февраль 2024 (<https://дом.рф/analytics/>).

Вывод

Как и в 2022 г., российская экономика в 2023 г. продемонстрировала устойчивость к шокам, перейдя к росту. В 2024 г. на ипотечном рынке ожидается спад по сравнению с рекордным уровнем 2023 г.

8.2. Ярославская обл: Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе на рынок оцениваемого объекта

В соответствии с принципом достаточности, Оценщик не проводил отдельно анализ влияния социально-экономической обстановки региона на рынок недвижимости, т.к. результат этого влияния отражён в фактическом уровне цен в разделе «Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений...» Отчёта.

8.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В настоящем отчёте оцениваются имущественные права на земельный участок.

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ, земельные участки характеризуются принадлежностью к одной из категорий, определяющей вид целевого назначения земли, а также имеют документально закреплённый вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них разрешено осуществлять. В справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1, 2.» под редакцией Лейфера Л.А. принята следующая классификация земельных участков в зависимости от категории и вида разрешённого использования:

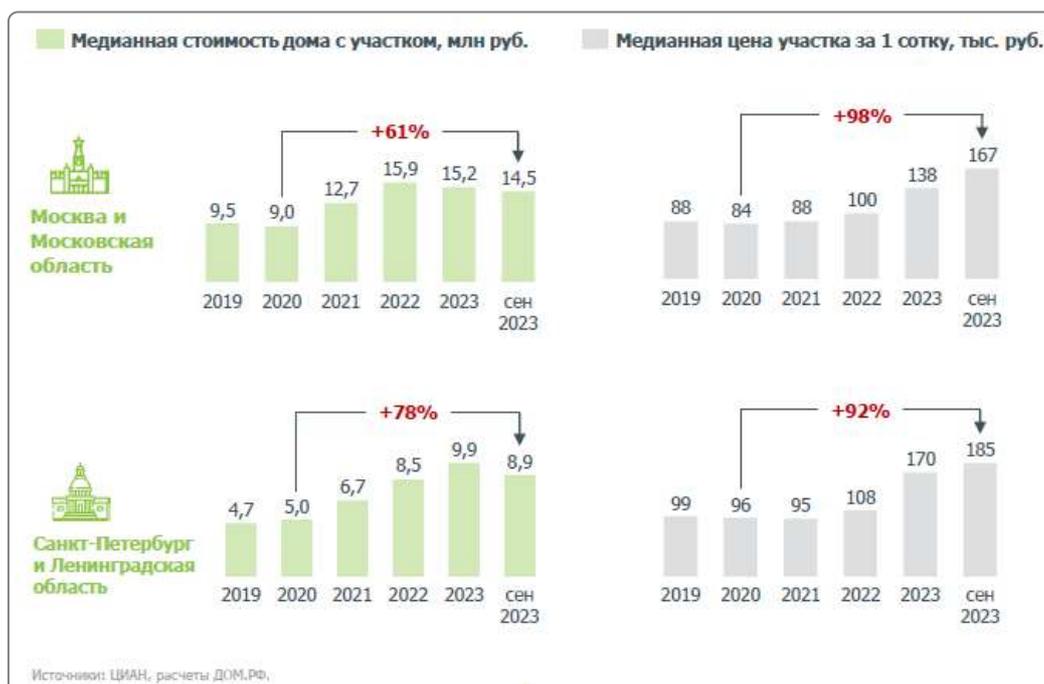
- Земельные участки под индустриальную застройку
- Земельные участки под коммерческую застройку
- Земельные участки сельскохозяйственного назначения
- Земельные участки под жилую застройку
 - Земельные участки под МЖС
 - Земельные участки под ИЖС
- Земельные участки под объекты рекреации

На основании изучения имеющихся в его распоряжении материалов и документов, Оценщиком установлено, что оцениваемый объект относится к сегменту «**земельные участки сельхозназначения**».

8.4. Анализ рынка индивидуального жилищного строительства

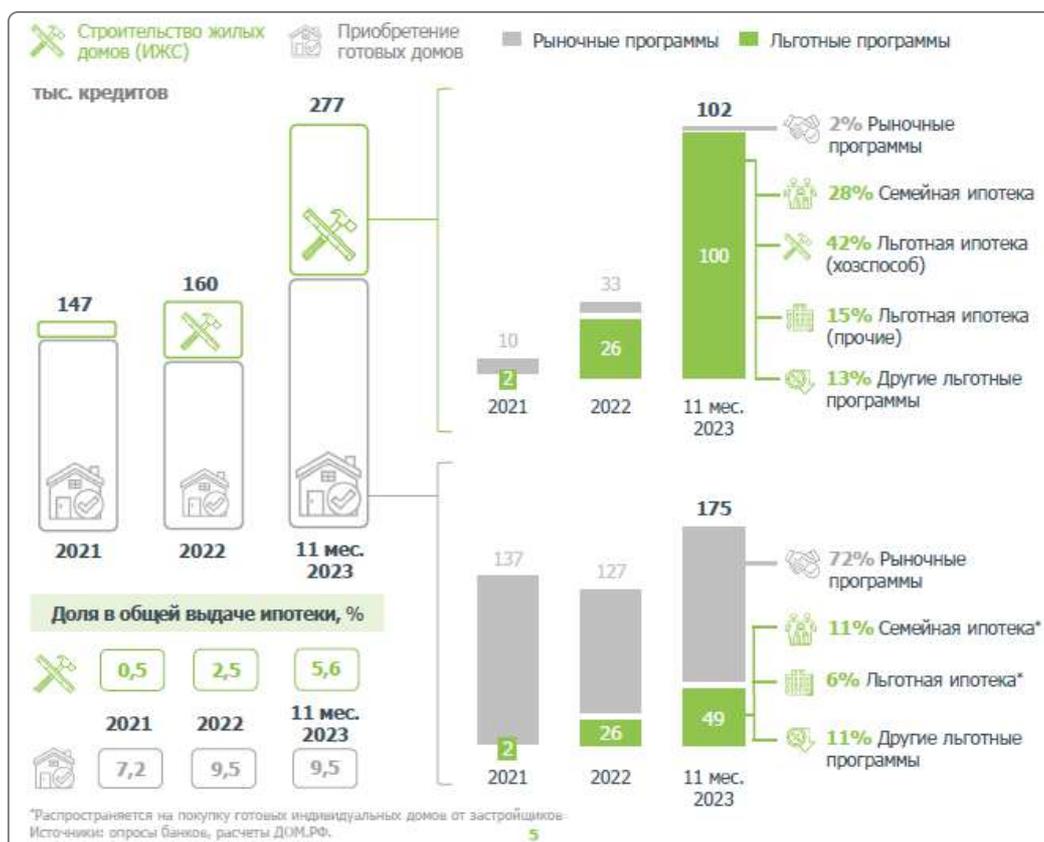
С 2020 г. стоимость готовых домов значительно выросла, во многом это результат повышенного спроса на проживание за городом в условиях пандемии, а также роста себестоимости строительства. Основной скачок цен пришелся на 2020-2021 гг.: за 2 года в Москве и области цены выросли на 77%, в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – на 70%. В 2022-2023 г. цены в столичных регионах немного скорректировались.

Цены на земельные участки (без дома) увеличились в ~2 раза с начала 2020 г. Наиболее значительно участки подорожали с 2021 г. в условиях растущей популярности частного домостроения. Спрос поддержали льготные ипотечные программы: с 2021 г. «Льготная» и «Семейная» ипотека распространены на строительство домов с подрядчиком, а с середины 2022 г. «Льготная ипотека» расширилась на ИЖС хозспособом (своими силами).



Выдача ипотеки на строительство жилых домов (ИЖС) и приобретение готовых домов активно растет: за 11 мес. 2023 г. банки выдали 2 77 тыс. кредитов (+103% к 11 мес. 2022 г.) на 1,1 трлн руб. (+144%). Основной объем ипотеки выдавался на приобретение готовых домов (175 тыс. кредитов, +60% к 11 мес. 2022 г.), хотя доля сегмента в выдаче ипотеки на частные дома за год снизилась с 80 до 63%.

Во многом это обусловлено перетоком спроса в сегмент ИЖС (102 тыс. кредитов, x3,8 раза к 11 мес. 2022 г.) после расширения мер господдержки в середине 2022 г. Выдача ипотеки на ИЖС росла быстрее рынка в целом, в результате доля таких кредитов в общем количестве выданных увеличилась с 2,5% в 2022 г. до 5,6% по итогам 11 мес. 2023 г. При этом почти все кредиты на строительство жилых домов выдаются в рамках программ с господдержкой (98% за 11 мес. 2023 г.)

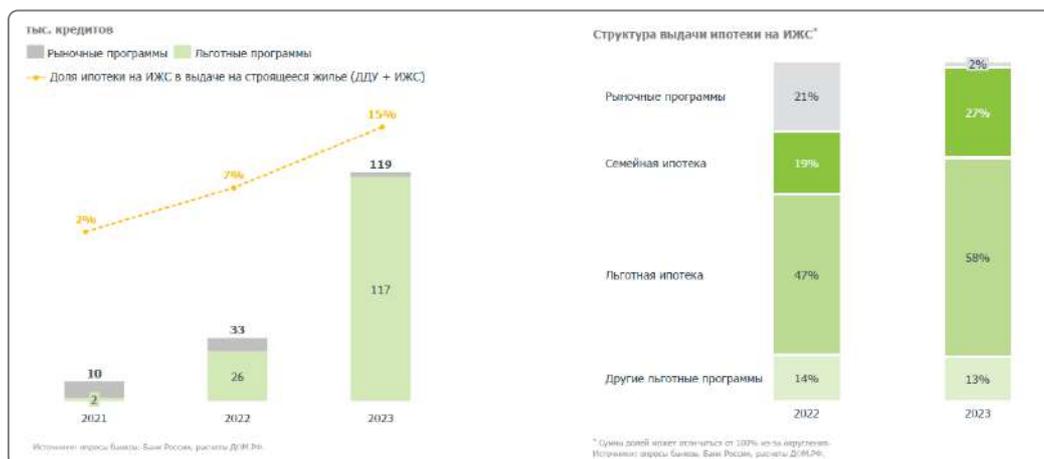


Источник информации: Рынок ИЖС и готовых домов. Исследование ДОМ.РФ и ЦИАН. Декабрь 2023 г. (<https://дом.рф/upload/iblock/af6/o7otwlevn9j612ekzqk57m74g7pqu53s.pdf>).

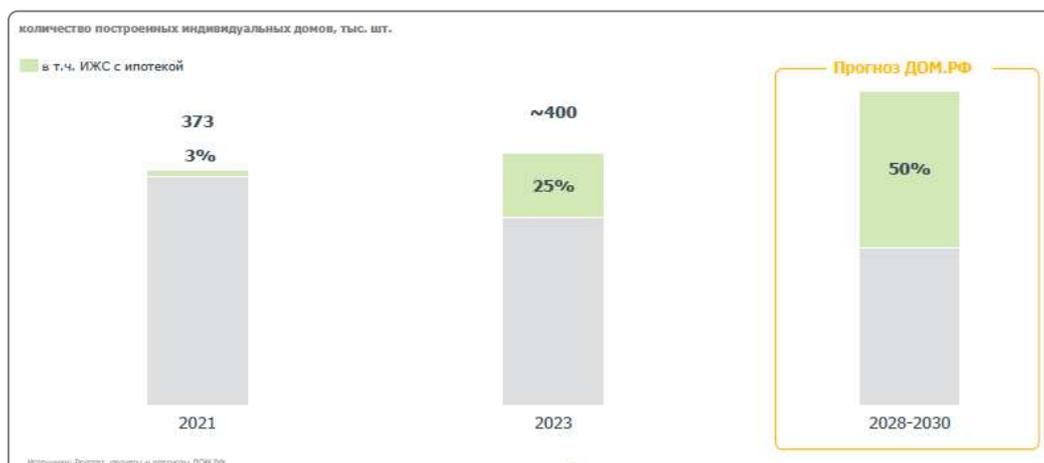
Выдача ипотеки на ИЖС в 2023 г. выросла более чем в 3,5 раза и достигла 119 тыс. ипотечных кредитов. Рост сегмента опережал рынок: доля ипотеки на ИЖС увеличилась с 7 до 15% от выдачи на строящееся жилье (ДДУ и ИЖС), при этом почти все кредиты выдавались в рамках льготных программ.

В индивидуальном доме предпочли бы жить 2/3 семей – в 2,6 раза больше семей, чем проживает сейчас. Больше половины живущих в квартирах россиян хотели бы переехать в индивидуальный дом 19,2 млн семей.

Ипотека на ИЖС активно растет благодаря льготным программам, ее доля в выдаче на строящееся жилье увеличилась в 2 раза.

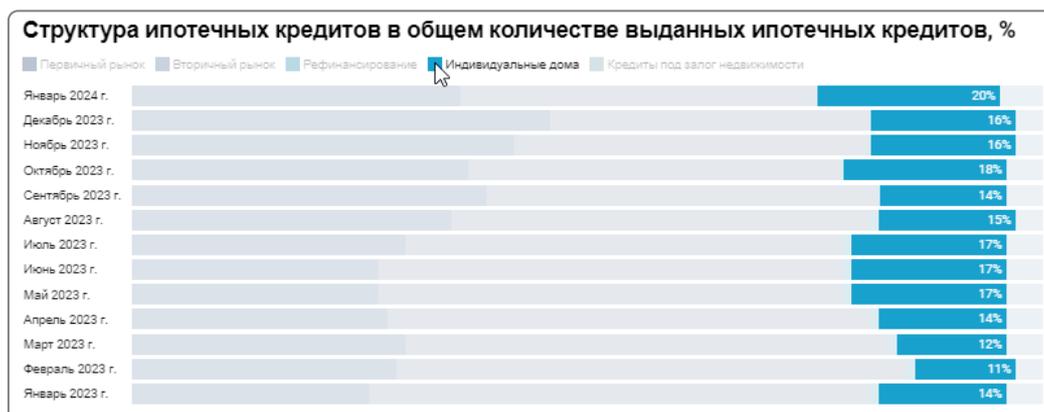


С ипотекой строится каждый четвертый частный дом, а в перспективе может – каждый второй. Реализации потенциала ипотеки на ИЖС может способствовать распространение механизма эскроу на строительство частных домов с подрядчиком.



Источник информации: *Итоги 2023 года в жилищной сфере. Отчёт ДОМ.РФ. Февраль 2024 г.* (<https://дом.рф/analytics/housing-construction/>).

В январе 2024 года доля кредитов на ИЖС, земельные участки и жилые дома выросла до 20% (+6 п.п.; +4 п.п.) в количественном выражении и до 22% в денежном выражении (+7 п.п.; +5 п.п.). На ИЖС приходится около 11% (+6 п.п.; +3 п.п.) от общего количества ипотечных кредитов и 58% (+24 п.п.; +5 п.п.) от количества кредитов на дома и земельные участки. Доля ипотеки на готовые дома составила 9% (+2 п.п.; +1 п.п.).



По оценке Frank RG, в январе 2024 года банки выдали 13 тысяч кредитов (+20% к январю 2023 г.; -55% к декабрю 2023 г.) на 62 млрд рублей (+49%; -54%): на ИЖС выдано 8 тысяч кредитов на 39 млрд рублей (14% от общего объема выданных ипотечных кредитов), на готовые дома выдано 5 тысяч кредитов на 23 млрд рублей (8% общего объема выдачи).



Объем выдачи на ИЖС показал максимальный рост за год – 144%. Рекордные выдачи и рост доли ИЖС обусловлены низкой базой прошлого года и распространением на данный сегмент ипотечных программ государственной поддержки.

Источник информации: Ипотека. Итоги января 2024 года. Обзор рынка ипотеки в январе 2024 года по версии Frank RG (<https://frankrg.com/news/ipoteka-itogi-yanvarya-2024-goda>).

8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, ценовых зон.

Оценщиком был проведён анализ цен предложений о продаже в районе расположения Объекта оценки на сайтах порталов объявлений недвижимости в сети Интернет, чтобы сделать вывод о степени развитости рынка Объекта оценки и диапазонах цен предложений.

№ п/п	Ссылка/Адрес/Описание	Площадь/Цена предложения
1	https://yaroslav-region.afy.ru/gavrilov-yamskiy-rayon-isakovo/kupit-uchastok/20007400740 Россия, Ярославская область, Гаврилов-Ямский район, Исаково • В рамках процедуры БАНКРОТСТВА с торгов реализуется имущество:Объект (ID !:земельный участок площадью 1416 кв.м.Действующее обременение по объекту – залог ПАО Сбербанк.Торги проходят в форме аукциона на ЭТП. ОБРАЩАЕМ ВАШЕ ВНИМАНИЕ, ЧТО ДАТА ТОРГОВ НЕ НАЗНАЧЕНА.Информацию о торгах Вы можете отслеживать на Portal DA .Помощь от Сбербанка - Агентский сервис по участию на торгах. Агент за Вас оформит документы, подаст заявку и примет участие на торгах.Способы оформления сделки: наличный расчет.Стоимость неокончательная, возможно снижение цены.Подробнее о способах оформления сделки, стоимости и прио...	1 400 м ² 181 000 руб. 130 руб/м ²
2	https://domclick.ru/card/sale_lot_2058217787 Ярославская область, Гаврилов-Ямский район, Митинское сельское поселение, деревня Исаково	1 400 м ² 181 000 руб. 130 руб/м ²

№ п/п	Ссылка/Адрес/Описание	Площадь/Цена предложения
3	https://domclick.ru/card/sale_lot_2056755900 Ярославская область, Гаврилов-Ямский район, Митинское сельское поселение, деревня Исаково	2 450 м ² 270 000 руб. 111 руб/м ²
4	https://domclick.ru/card/sale_lot_2056782909 Ярославская область, Гаврилов-Ямский район, Митинское сельское поселение, деревня Исаково	1 950 м ² 380 000 руб. 195 руб/м ²
5	https://domclick.ru/card/sale_lot_1982419133 Ярославская область, Гаврилов-Ямский район, Митинское сельское поселение, деревня Ульяново	1 800 м ² 200 000 руб. 112 руб/м ²
6	https://domclick.ru/card/sale_lot_1982420192 Ярославская область, Гаврилов-Ямский район, Митинское сельское поселение, деревня Ульяново	1 000 м ² 320 000 руб. 320 руб/м ²
7	https://yareoslav-region.afy.ru/gavrilov-yamskiy-rayon-ulyanovo/kupit-uchastok/20006877507 Россия, Ярославская область, Гаврилов-Ямский район, Ульяново • Устали от смога и городской суэты-рыбалка, охота, грибы и ягоды ждут каждого кто купит земельный участок для дачного строительства в Дачном поселке Малиновые рассветырасположен в живописном , экологически чистом месте Гаврилов-Ямского района рядом с д.Ульяново.На берегу реки Лахость .Запланирована инфраструктура поселка:лорога, газ, фичическая охрана, парковка, детская площадка, место для отдыха.Круглогодичный подъезд,40 км. от Ярославля.Остались вопросы , звоните.Номер в базе: 8664535. Этажи- лидер рынка недвижимости России, мы входим в топ -10 компаний в мире по количеству сделок	1 800 м ² 200 000 руб. 112 руб/м ²
8	https://www.cian.ru/sale/suburban/293630115 Ярославская область, Гаврилов-Ямский район, Митинское с/пос, Ульяново деревня • Устали от смога и городской суэты-рыбалка,охота,грибы и ягоды ждут каждого кто купит земельный участок для дачного строительства в Дачном поселке Малиновые рассветырасположен в живописном ,экологически чистом месте Гаврилов-Ямского района рядом с д.Ульяново.На берегу реки Лахость .Запланирована инфраструктура поселка:лорога,газ,фичическая охрана,парковка,детская площадка,место для отдыха.Круглогодичный подъезд,40 км. от Ярославля.Остались вопросы ,звоните..Номер в базе: 8664535. Этажи- лидер рынка недвижимости России, мы входим в ТОП -10 компаний в мире по количеству сделок!	1 800 м ² 200 000 руб. 112 руб/м ²
9	https://yareoslav-region.afy.ru/gavrilov-yamskiy-rayon-ulyanovo/kupit-uchastok/20007025379 Россия, Ярославская область, Гаврилов-Ямский район, Ульяново • Устали от смога и городской суэты-рыбалка, охота, грибы и ягоды ждут каждого кто купит земельный участок для дачного строительства в Дачном поселке Малиновые рассветырасположен в живописном , экологически чистом месте Гаврилов-Ямского района рядом с д.Ульяново.На берегу реки Лахость .Запланирована инфраструктура поселка:лорога, газ, фичическая охрана, парковка, детская площадка, место для отдыха.Круглогодичный подъезд,40 км. от Ярославля.Остались вопросы , звоните.Номер в базе:. Этажи- лидер рынка недвижимости России, мы входим в топ -10 компаний в мире по количеству сделок	1 000 м ² 340 000 руб. 340 руб/м ²
10	https://www.cian.ru/sale/suburban/296002125 Ярославская область, Гаврилов-Ямский район, Митинское с/пос, Ульяново деревня • Устали от смога и городской суэты-рыбалка,охота,грибы и ягоды ждут каждого кто купит земельный участок для дачного строительства в Дачном поселке Малиновые рассветырасположен в живописном ,экологически чистом месте Гаврилов-Ямского района рядом с д.Ульяново.На берегу реки Лахость .Запланирована инфраструктура поселка:лорога,газ,фичическая охрана,парковка,детская площадка,место для отдыха.Круглогодичный подъезд,40 км. от Ярославля.Остались вопросы ,звоните..Номер в базе: 10144885. Этажи- лидер рынка недвижимости России, мы входим в ТОП -10 компаний в мире по количеству сделок!	1 000 м ² 340 000 руб. 340 руб/м ²
11	https://www.avito.ru/gavrilov-yam/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_3453469248 Ярославская обл., Гаврилов-Ямский р-н, Заячьё-Холмское сельское поселение, СНТ Лето • Продам участок 10 соток в СНТ Лето на второй линии.Круглогодичный подъезд, много жилых домов, на территории Снт есть пруд.	1 000 м ² 90 000 руб. 90 руб/м ²
12	https://www.avito.ru/gavrilov-yam/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_snt_dnp_3813663649 Ярославская обл., Гаврилов-Ямский р-н, Заячьё-Холмское сельское поселение, СНТ Нефтяник-6 • Участок 20 соток-2шт. Цена за 1 участок (Информация уточнена в ходе телефонных переговоров с представителем Собственника)	2 030 м ² 150 000 руб. 74 руб/м ²
13	https://www.avito.ru/gavrilov-yam/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_snt_dnp_879739336 Ярославская обл., Гаврилов-Ямский р-н, с. Унимерь • Продам земельный участок в ДНТ "ЦАРСКОЕ" 12,5 соток. Расположен в 30 км от Ярославля в Гаврилов-Ямском районе около д. Унимерь. Круглогодичный подъезд (дорога на Иваново), электричество по границе участка, в перспективе газ. Лес, в 800м. река Которосль. ДНТ активно застраивается. Документы готовы.Торг.	1 250 м ² 110 000 руб. 88 руб/м ²
14	https://www.avito.ru/gavrilov-yam/zemelnye_uchastki/uchastok_206_sot_snt_dnp_788242934 Ярославская обл., Гаврилов-Ямский р-н, с. Унимерь • Земельный участок расположен по адресу: ДНТ "Царское", район с. Унимерь, Ставотинский сельский округ, Гаврилов-Ямский район, Ярославская область прямоугольной формы на небольшой возвышенности, с круглогодичным подъездом, границы участка выделены, подведено электричество до границы участка. Недалеко р. Которосль, документы свидетельство права собственности и кадастровый паспорт оформлены.Торг.	2 060 м ² 180 000 руб. 87 руб/м ²

Анализ рынка продажи земельных участков в районе объекта оценки.

Проведённый анализ показывает, что удельные цены на земельные участки в районе нахождения объекта оценки находятся в диапазоне от 74 до 340 руб/м² с медианой 112 руб/м².

Характеристики рынка, в частности скидки на торг, зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения в зависимости от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Поэтому скидки на торг для различных по уровню активности сегментов рынка следует устанавливать отдельно.

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объёмом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупные и капиталоемкие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости с крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Рынок недвижимости на удалении от областных центров неразвит ввиду сниженной экономической активности, малочисленности населения, слабой социальной и транспортной инфраструктуры.

Оценщик сделал вывод о том, что объект оценки относится к **неактивному** рынку ввиду неоднородности, значительного разброса цен и характеристик экспонируемых на рынке объектов.

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

Количество факторов, оказывающих влияние на цены объектов, весьма велико. Наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются Оценщиком в качестве параметров, по которым сопоставляются подобные объекты, и подбираются объекты-аналоги, принимаются решения о корректировке цены, если объекты-аналоги по этим факторам отличаются от объекта оценки.

Согласно п.22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», основные элементы сравнения при оценке (в части, относящейся к рынку объекта оценки), включают:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования);
- условия продажи (нетипичные для рынка, например сделка между аффилированными лицами);
- условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений)
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки.

В справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1, 2.» под редакцией Лейфера Л.А., выделены и отранжированы по степени влияния на стоимость следующие основные ценообразующие факторы:

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,42
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Наличие электроснабжения на участке	0,12
5	Наличие газоснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,09

Дополнительные факторы, учитываемые Оценщиком, описаны в разделе «Ценообразующие факторы на рынке земельных участков».

8.7. Ценообразующие факторы на рынке земельных участков

В соответствии с п.11г Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», ниже приводится перечень факторов (с интервалами значений), влияющих на спрос, предложение и цены, учитываемых оценщиком при расчёте стоимости земельного участка.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

По действующему законодательству возможны следующие виды прав на землю:

- собственность;
- безвозмездное пользование;
- аренда;
- ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут).

К иным видам прав на земельные участки может относиться право застройки, право заключения договора аренды, аренда земельных долей, залог земельного участка, залог арендных имущественных прав, коллективно-долевая собственность.

По состоянию на дату оценки, наиболее распространённые виды передаваемых прав при купле-продаже земельных участков выступает право собственности и право аренды как долгосрочное, так и краткосрочное. При сопоставлении земельных участков, имеющих различный объем передаваемых прав при продаже, необходимо учитывать данное различие путем введение поправочных коэффициентов. Размер поправочных коэффициентов на объем передаваемых прав при продаже земельного участка определяется на основании анализа рынка, общения с экспертами рынка недвижимости и сборников по оценке.

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1, 2.» под редакцией Лейфера Л.А. величина значений корректировки определяется следующим образом:

Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,77	0,82
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,76	0,81

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги, сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а не фактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

Условия продажи

Данный фактор отражает нетипичные для рынка условия, например, сделка между аффилированными лицами. Предполагается, что на стоимости рассматриваемых сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.

Диапазон цен по данному фактору носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий продажи.

Условия рынка

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру.

При необходимости введения поправки по данному параметру, Оценщик использует аналитические отчёты компании «RRG» (<https://rrg.ru/analytic>), в которых анализируется ретроспективное изменение цен в сегменте рынка, к которому относится объект оценки.

Скидка на торг

Если распоряжении оценщика имеются только цены предложений (оферт), то как правило, эти цены завышены по сравнению с ценами реальных сделок, т.к. продавцы закладывают в них запас на уторговывание и возможные скидки для привлечения потенциальных покупателей. Также мнение продавцов о стоимости их недвижимости, как правило, неадекватно завышено, особенно в начале экспозиции объекта на рынке.

Для приведения цен предложений к реальному уровню применяется корректировка на торг. Оценщик использует скидки на торг по расчётам «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1, 2.» под редакцией Лейфера Л.А.:

Таблица 276. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	11,0% - 24,0%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	9,3% - 21,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	13,1% - 29,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,6%	8,7% - 20,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	11,5% - 25,3%

Таблица 269. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	6,8% - 14,8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	5,4% - 13,1%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	8,6% - 19,1%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	4,7% - 12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	8,0% - 17,6%

Категория/Разрешённое использование

Разрешённое использование существенно влияет на стоимость земли. Наибольшую стоимость, как правило, имеют земли населённых пунктов (ЗНП) с разрешённым использованием «индивидуальное строительство» (ИЖС), т.к. такие участки обычно лучше обеспечены инфраструктурой, коммуникациями и имеют меньше ограничений на параметры строящихся на них зданий. Земельные участки на землях сельхозназначения (ЗСН) для садоводства (СНТ) и ведения подсобного хозяйства (ЛПХ) считаются менее ценными.

Размер корректировки определялся на основании исследования НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2024 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g>, для просмотра требуется регистрация):

Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	0,16	0,48	0,31
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроённых, пристроенных и встроённо-пристроённых помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1	0,20	0,66	0,42
Для ведения личного подсобного (приусадебный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2	0,11	0,34	0,22

Таким образом, если разрешённое использование объекта оценки – ИЖС, а объект-аналога – СНТ/ЛПХ, то применяется корректировка в размере $0,31 / 0,22 - 1 = 41\%$, если наоборот – то $0,22 / 0,31 - 1 = -29\%$.

Статус населённого пункта

Местоположение является основным ценообразующим фактором. Соотношение стоимости земли для ИЖС в сёлах и деревнях по сравнению с райцентрами, и в райцентрах по сравнению с областными центрами сохраняется примерно одинаковым на всей территории РФ, и согласно справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1, 2.» под редакцией Лейфера Л.А. составляет:

Таблица 16. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Областной центр	1,00	1,21	1,38	1,65	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	1,00	1,13	1,36	1,69
	Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,88	1,00	1,20	1,49
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,74	0,84	1,00	1,24
	Прочие населенные пункты		0,59	0,67	0,80	1,00

Для вычисления поправки используется деление коэффициентов, соответствующих территориальным зонам объекта оценки и аналога.

Удаленность от водных и лесных объектов

Для земельных участков под ИЖС значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность, а также близость к природным объектам, которые повышают их стоимость. Применение данной корректировки проводилось на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1, 2.» под редакцией Лейфера Л.А.:

Таблица 356. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,80	0,83

Таблица 358. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков», усредненные по городам России.

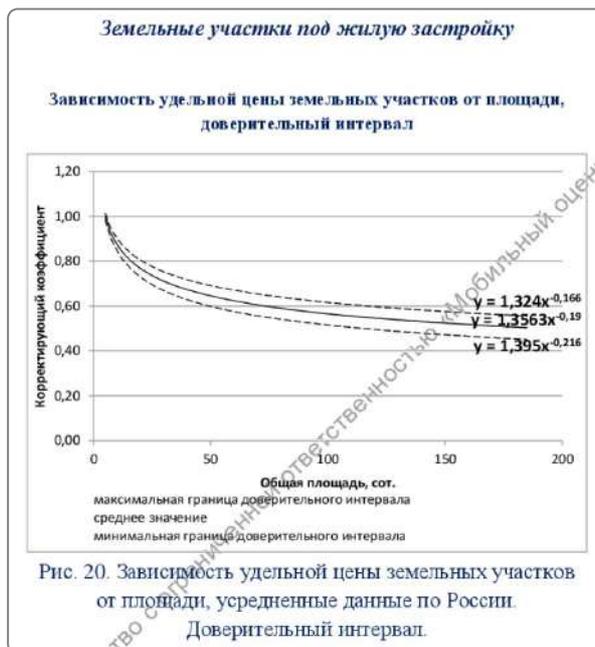
Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		рядом с такими объектами	на удалении от таких объектов
объект оценки	рядом с такими объектами	1,00	1,23
	на удалении от таких объектов	0,82	1,00

Т.к. большинство земельных участков находятся за городом и так или иначе граничат с природными объектами, фактически эта поправка применяется оценщиком в исключительных случаях, например, когда участок граничит с водоёмом (имеет выход к воде).

Площадь

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по площади участки.

В справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1, 2.» под редакцией Лейфера Л.А. дана степенная зависимость уменьшения стоимости единицы площади участка с увеличением его площади:



Согласно этой зависимости корректировка на площадь (масштаб) имеет вычисляется по следующей формуле:

$$K_{\text{масштаб}} = \left(\frac{S_{00}}{S_{0A}}\right)^k$$

где:
 S_{00} – площадь объекта оценки, кв. м.
 S_{0A} – площадь объекта аналога, кв.м.
 k – коэффициент торможения.

Таким образом, для участков ИЖС корректировка на площадь вычисляется следующим образом:

$$K = (S_{00}/S_{0A})^{-0,19}, \text{ где}$$

- K – корректировка на площадь;
- S_{00} – площадь объекта оценки, м²;
- S_{0A} – площадь объекта аналога, м²;
- $-0,19$ – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

При расчёте корректировки следует иметь ввиду, что эта степенная модель не работает при экстремально низких и высоких значениях площадей, её следует использовать для диапазона площадей от 100 до 100 000 м².

Результат расчёта представляется с округлением до целых процентов.

Наличие ветхих строений

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

Значения корректирующих коэффициентов на снос ветхих зданий, строений и сооружений использовались согласно исследованию НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2024 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g>, для просмотра требуется регистрация):

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	0,99	0,90

Таким образом, если ветхие строения имеются на оцениваемом участке, то к аналогу без ветхих строений применяется корректировка в размере -10%, если ветхие строения на участке-аналоге, то применяется корректировка в размере 1 / 0,90 =

+11%.

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия.

В качестве элементов благоустройства оценщиком в том числе рассматривается наличие ограждения, освещения, элементов ландшафтного дизайна, ухоженных посадок декоративных, плодовых или крупномерных деревьев.

Обеспеченность участка инфраструктурой подразумевает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется на основе исследования НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2024 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g>, для просмотра требуется регистрация):

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал				
№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,18	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой , смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,08	1,28	1,17
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,12	1,23	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,13	1,09
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Примечания:

- Данные корректировки определены для одиночного участка, предназначенного или планируемого под полную застройку по нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков избыточной площади необходимо моделирование ситуации полной застройки и расчет данной корректировки как для нескольких участков.
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства

Наличие коммуникаций

Наличие коммуникаций, подведённых к земельному участку, делает его более привлекательным в глазах потенциальных покупателей и увеличивает его стоимость.

В предложениях по продаже земельных участков выделяются следующие виды коммуникаций: электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация.

Согласно исследованию НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2024 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g>, для просмотра требуется регистрация), величина корректировки на наличие коммуникаций имеет вид:

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт" (отсутствие / наличие)	0,96	1,01	0,98
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,92	0,99	0,95
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,90	0,99	0,94
4	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,86	0,91	0,88
5	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,85	0,90	0,88
6	Угольное, пропановое или пеллетное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
7	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,91	0,94	0,92
8	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,98	1,00	0,99

При различиях в нескольких видах коммуникаций общая корректировка определяется **произведением** соответствующих коэффициентов.

8.8. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность характеризует возможность быстрой продажи, и определяется соотношением спроса и предложения на рынке. На ликвидном рынке количество сделок больше, чем на неликвидном.

Также на ликвидность влияют характеристики имущества, определяющие привлекательность объекта для покупателя.

На практике ликвидность подразделяют на группы в зависимости от прогнозируемого срока продажи. Ниже в таблице приведена градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Шкала ликвидности

Ликвидность	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Срок экспозиции, дней	0 - 90	90 - 365	Более 365 ¹	Достоверное определение/прогнозирование срока экспозиции невозможно

¹ Предполагается, что достоверное определение срока экспозиции возможно

Источник информации: [Методические рекомендации по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога](#)

(рекомендованы для применения решением Комитета по залогам и оценке Ассоциации банков России (протокол от 27.04.2021)

По данным исследования НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2024 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g>, для просмотра требуется регистрация), средние сроки продажи (экспозиции) загородной недвижимости приведены в следующей таблице.

Типичные для рынка сроки рыночной экспозиции (в месяцах)

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ³	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	3	11	7	6	7	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	8	7	8	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорте, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	22	13	11	11	16
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), включая земли для дачного строительства и для садоводства	11	21	14	12	12	17

На основании проведённого анализа рынка, а также в соответствии с указанными данными и площадью объекта оценки, Оценщик пришёл к выводу, что срок реализации (экспозиции) объектов, аналогичных оцениваемому, в среднем составляет от 7 до 9 месяцев. Можно сделать вывод, что оцениваемый объект характеризуется **средней степенью ликвидности**. В качестве типичного (разумно долгого) срока экспозиции при расчётах использовался срок **8 мес.**

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

- Цена за единицу площади является типичным удельным показателем стоимости (единицей сравнения) на рынке оцениваемого объекта;
- На рынке наблюдается значительный разброс цен, обусловленный неразвитостью рынка и различиями по ценообразующим факторам (отсутствуют «типовые» проекты и предложения);
- Сегмент рынка, к которому относится объект оценки, можно охарактеризовать как «неактивный»;
- Диапазон цен предложений на земельные участки, аналогичные оцениваемому составляет от **от 100 до 300 руб/м²**.

9. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.
2. Правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Вид разрешённого использования оцениваемого земельного участка – **«для дачного строительства»**. В связи с отсутствием законодательно разрешённых альтернатив, данное использование земельного участка принимается Оценщиком как наиболее эффективное.

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

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п.1 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утверждённого Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022, проведение оценки включает следующие этапы:

- 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 или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.1998 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);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчёта об оценке объекта оценки (далее - отчёт об оценке).

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учёта и отчётности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достоверности, надежности и существенности для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует

профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчёта об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчёте их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п. 1 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого Приказом Минэкономразвития России от 16.04.2022 № 200, 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.

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

10.2.1. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учётом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов (п. 24 ФСО V, утверждённый Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022).

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

Согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного или доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Затратный подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с улучшениями и основан на учете затрат, связанных с улучшениями земельного участка. Ввиду отсутствия улучшений применение затратного подхода для оценки земельного участка исключается. Учитывая вышеизложенное, Оценщиком принято решение **отказаться от применения затратного подхода**.

10.2.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). (п. 4, 5, 6 ФСО V, утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.)

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений).

Сравнительный подход основан на принципе сравнения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделок купли-продажи или цен предложений. При этом рассматриваются сопоставимые объекты, которые были проданы или предлагаются к продаже. Учитываются различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимым объектом.

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнения продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

10.2.3. Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. (п. 11 ФСО V, утверждённый Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022).

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

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

Согласно п. 12 ФСО V, 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). Объекты оценки не являются в чистом виде объектами доходной (коммерческой) недвижимости. Учитывая это обстоятельство, а также отсутствие общепринятой в РФ практики расчёта стоимости объектов ИЖС в зависимости от приносимого ими дохода, Оценщик счёл возможным **отказаться от применения доходного подхода** к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

10.3. Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

Анализ рынка загородной недвижимости в регионе расположения объекта оценки показал, что на рынке достаточно объектов, аналогичных (схожих по характеристикам) оцениваемому, поэтому в соответствии с п.22а Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» Оценщик счел целесообразным применение метода **сравнительного подхода** для определения рыночной стоимости объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать **метод сравнения продаж**, включающий сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, и последующую корректировку цены или удельного показателя цены в зависимости от различий объекта объекта оценки и объекта-аналога по ценообразующим факторам. Величина корректировки зависит от вклада фактора (элемента сравнения) в стоимость объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту;
- сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по ценообразующим факторам;
- корректировка цен продаж или цен предложений по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

Информация о ценах совершённых сделок купли-продажи обычно не раскрывается. Оценщик не смог получить информацию относительно цен сделок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому.

Для расчётов использовались цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы популярные федеральные и региональные сайты объявлений о продаже недвижимости.

При отборе аналогов оценщиком были сделаны следующие допущения:

- Отобранные аналоги выбирались оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки»). При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям не учитываемых при отборе факторов, а также по факторам, информация о которых отсутствует в объявлении о продаже.

- В расчёт стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчёта) на рыночную стоимость оцениваемого объекта.
- В связи с тем, что на используемых Оценщиком сайтах объявлений о продаже недвижимости внедрена система модерации предоставляемой продавцами информации, а также проверки технических параметров недвижимости через справочные сервисы Росреестра, Оценщик не интервьюировал представителя продавца и принимал информацию, указанную в объявлениях, как достоверную.
- Земельный участок оценивался как условно свободный от каких-либо улучшений (строений, сооружений).

Если в непосредственной близости от местонахождения объекта оценки не найдено достаточное для расчёта количество аналогов, то в соответствии с п.116 ФСО №7 территория исследования может быть расширена за счёт территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

10.4. Обоснование выбора единицы сравнения и порядок внесения корректировок

В соответствии п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», для выполнения расчётов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

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

По информации из пособия «Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. М.: КноРус, 2010», удельный показатель стоимости удовлетворяет основным критериям выбора единицы сравнения:

- данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами в данном сегменте рынка;
- тексты объявлений предложений о продаже содержат выбранный показатель – цена предложения в рублях 1 м² земельного участка или жилого дома;
- аналитические статьи и обзоры рынка недвижимости также ссылаются на показатель удельной стоимости;
- данная единица сравнения является общей для оцениваемого объекта и объектов-аналогов;
- имеется информация для расчёта удельного показателя стоимости, то есть известна общая площадь и для оцениваемого объекта, и для аналогов.

Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана **стоимость 1 квадратного метра** площади (руб./м²).

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

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

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

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

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

При вычислении значения корректировки производится округление результирующего значения до того же количества знаков после запятой, которое имеют коэффициенты в используемом оценщиком справочнике, как правило – до целых процентов.

11. Расчёт стоимости земельного участка

11.1. Выбор и описание объектов-аналогов

Анализируя рынок земельных участков в районе расположения оцениваемого земельного участка (см. раздел «Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений...»), Оценщик отобрал аналоги, наиболее сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим параметрам.

При отборе аналогов Оценщик руководствовался следующими критериями:

- указанная в предложении информация по аналогу (наличие фото, местоположение, набор характеристик) должна быть достаточна для сопоставления с объектом оценки по основным ценообразующим факторам;
- аналог схож с объектом оценки по большинству ценообразующих факторов;
- удельная стоимость аналога не является экстремально низкой или высокой.

Краткая характеристика выбранных Оценщиком объектов-аналогов с уточнёнными параметрами приведена в таблице:

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Ярославская обл., Гаврилов-Ямский р-н, Заячьё-Холмское сельское поселение, СНТ Лето	Ярославская обл., Гаврилов-Ямский р-н, Заячьё-Холмское сельское поселение, СНТ Нефтяник-6	Ярославская обл., Гаврилов-Ямский р-н, с. Унимерь	Ярославская обл., Гаврилов-Ямский р-н, с. Унимерь
Зона	прочие населённые пункты	прочие населённые пункты	прочие населённые пункты	прочие населённые пункты
Кадастровый №	не указан	76:04:032901:22	не указан	не указан
Площадь участка, м²	1 000	2 030	1 250	2 060
Благоустройство	нет	нет	нет	нет
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Категория/ВРИ	ЗСН/СНТ	ЗСН/СНТ	ЗСН/СНТ	ЗСН/СНТ
Электричество	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Газоснабжение	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Канализация	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Водоснабжение	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Контакты продавца	-	-	-	-
Комментарий	Продам участок 10 соток в СНТ Лето на второй линии.Круглого дичный подъезд, много жилых домов, на территории Снт есть пруд.	Участок 20 соток-2шт. Цена за 1 участок (Информация уточнена в ходе телефонных переговоров с представителем Собственника)	Продам земельный участок в ДНТ "ЦАРСКОЕ" 12,5 соток. Расположен в 30 км от Ярославля в Гаврилов-Ямском районе около д. Унимерь. Круглогодичный подъезд (дорога на Иваново), электричество по границе участка, в перспективе газ. Лес, в 800м. река Которосль. ДНТ активно застраивается. Документы готовы. Торг.	Земельный участок расположен по адресу: ДНТ "Царское", район с. Унимерь, Ставотинский сельский округ, Гаврилов-Ямский район, Ярославская область прямоугольной формы на небольшой возвышенности, с круглогодичным подъездом, границы участка выделены, подведено электричество до границы участка. Недалеко р. Которосль, документы свидетельство права собс...
Ссылка на источник	https://www.avito.ru/gavrilov-yam/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_3453469248	https://www.avito.ru/gavrilov-yam/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._snt_dnp_3813663649	https://www.avito.ru/gavrilov-yam/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot._snt_dnp_79739336	https://www.avito.ru/gavrilov-yam/zemelnye_uchastki/uchastok_206_sot._snt_dnp_788242934
Дата предложения	20.05.2024	06.06.2024	05.06.2024	06.06.2024
Цена предложения, руб.	90 000	150 000	110 000	180 000
Цена за 1 м², руб.	90	74	88	87

Источник информации: объявления о продаже (копии приводятся ниже), Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/>, интернет-сайты «Яндекс.Карты» <https://maps.yandex.ru>, «2ГИС» <https://2gis.ru>

Копия объявления о продаже Аналога №1 для земельного участка.
https://www.avito.ru/gavrilov-yam/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_3453469248

The screenshot shows a web browser displaying an Avito advertisement for a land plot. The URL in the address bar is [avito.ru/gavrilov-yam/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_3453469248](https://www.avito.ru/gavrilov-yam/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_3453469248). The page features a navigation bar with links for 'Для бизнеса', 'Карьера в Avito', 'Помощь', 'Каталог', and 'Польза'. The main content area includes the Avito logo, a search bar, and a breadcrumb trail: 'Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)'. The title of the listing is 'Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)' with a price of '90 000 Р' and a note '9 000 Р за сотку'. There are buttons for 'добавить избранное', 'Сравнить', and 'добавить заметку'. A large photograph of a wooded area is shown. To the right, there is a contact section with the phone number '8 967 549-61-48', a 'Написать сообщение' button, and a 'Спросите у продавца' section with a 'Здравствуй!' message and buttons for 'Ещё вопросы?', 'Торг уместен?', and 'Можно ли посмотреть?'. Below the photo, there are two small thumbnail images. The 'Об участке' section states 'Площадь - 10 сот.' and 'Расстояние до центра города - 8 км'. The 'Расположение' section mentions 'Ярославская обл., Гаврилов-Ярский р-н, Завья-Холмское сельское поселение, СНТ Лето' and includes a 'Показать карту' link. The 'Описание' section describes the plot as 'Продам участок 10 соток в СНТ Лето на второй линии. Круглогодичный подъезд, много жилых домов, на территории СНТ есть пруд.' At the bottom, there is a '№ 565359268 - 20 улица ДВ-ЛД - 681 проспект (+1 satellite)' and a 'Показать' button.

Копия объявления о продаже Аналога №2 для земельного участка.
https://www.avito.ru/gavrilov-yam/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._snt_dnp_3813663649

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The URL in the browser address bar is [avito.ru/gavrilov-yam/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._snt_dnp_3813663649](https://www.avito.ru/gavrilov-yam/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._snt_dnp_3813663649). The listing title is "Участок 20 сот. (СНТ, ДНП)". The price is listed as 150 000 Р, with a note "7500 Р за сотку". The seller's name is "Альда-Безопасность за 10Р" and their phone number is "8 960 536-38-86". There is a "Написать сообщение" button. The listing includes a photo of a document with a blue circular stamp. Below the photo are three smaller thumbnail images. The "Об участке" section states "Площадь: 20 сот." and "Расстояние до центра города: 8 км". The "Расположение" section specifies "Ярославская обл., Гаврилов-Ямский р-н, Завьяло-Холмское сельское поселение, СНТ Нефтяник-6" and includes a "Показать карту" link. The "Описание" section says "Участок 20 соток 2шт.". At the bottom, it shows "17 отзывов • 5 июня в 16:57 - 580 просмотров (12 секунд)" and a "Пожаловаться" button.

☰ Участки
76:04:032901:22

Земельный участок 76:04:032901:22
 Ярославская область, р-н Гаврилов-Ямский, с/о Заячье-Холмский, с/т "Нефтяник-6", участок 22
 Для ведения садоводства
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) 📄 ☆

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	76:04:032901:22
Кадастровый квартал:	76:04:032901
Адрес:	Ярославская область, р-н Гаврилов-Ямский, с/о Заячье-Холмский, с/т "Нефтяник-6", участок 22
Площадь уточненная:	2 030 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для ведения садоводства
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	220 397,1 руб.
дата определения:	01.01.2022

Копия объявления о продаже Аналога №3 для земельного участка.
https://www.avito.ru/gavrilov-yam/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_snt_dnp_879739336

avito.ru/gavrilov-yam/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_snt_dnp_879739336

Для бизнеса Карьера в Avito Помощь Категории Польза

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 12,5 сот. (СНТ, ДНП)

110 000 ₽
8 800 ₽ за сотку

8 939 408-57-75

Написать сообщение
Отвечает в течение 2 дн

Спросите у продавца

Здравствуй!

Как продать? Кому продать? Когда можно посмотреть?

Ольга
Частное лицо
На Avito с октября 2011
Сделка: СНТ, ДНП

3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке

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

Расположение

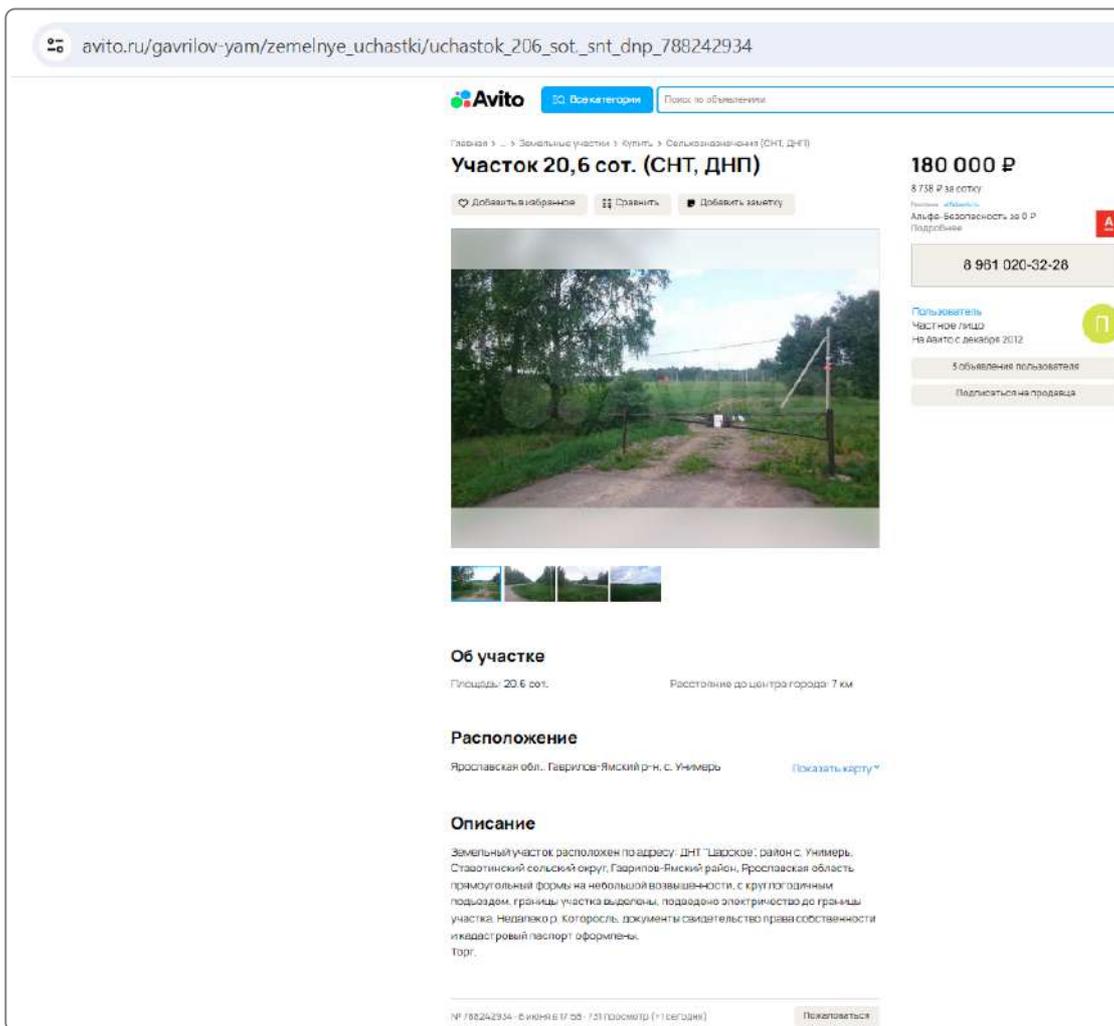
Ярославская обл., Гаврилов-Ямский р-н, с. Унимерь Показать карту

Описание

Продать земельный участок в ДНП "ЦАРКОВЕ" 12,5 соток. Расположен в 30 км от Ярославля в Гаврилов-Ямском районе с/пос. д. Унимерь. Круглогодичный подъезд (дорога на Иваново), электричество по границе участка, в перспективе газ. Лес, в 600м, река Которосль, ДНП активно застраивается. Документы готовы. Гор.

№ 670739336 · 6 июня в 16:46 · 217 просмотров (+2 сегодня) Пожаловаться

Копия объявления о продаже Аналога №4 для земельного участка.
https://www.avito.ru/gavrilov-yam/zemelnye_uchastki/uchastok_206_sot_snt_dnp_788242934



Местоположение объекта оценки и аналогов земельного участка. Вид 1



Местоположение объекта оценки и аналогов земельного участка. Вид 2



11.2. Обоснование вносимых корректировок

В разделе «Ценообразующие факторы на рынке земельных участков» приводится описание ценообразующих факторов на рынке земельных участков для ИЖС и возможных корректировок по ним. Оценщик сопоставлял объект оценки и аналоги, и применял корректировки, в соответствии с указанным описанием.

Ниже приводится описание применённых оценщиком корректировок. По тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы или значимо не отличаются, внесения корректирующих коэффициентов не требуется, обоснование корректировки не приводится.

Скидка на торг

Была применена корректировка для неактивного рынка, в размере, соответствующем сегменту, определённом в разделе отчёта «Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект» — «земельные участки сельскохозяйственного назначения»: -14,6%.

Площадь

Корректировка на площадь земельного участка была рассчитана по степенной модели, указанной в разделе отчёта «Ценообразующие факторы на рынке земельных участков», и применена для аналогов, площадь которых значимо отличается от площади объекта оценки, для аналога №1: -6%, для аналога №2: 7%, для аналога №3: -2%, для аналога №4: 7%.

Весовые коэффициенты аналогов

Для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости оценщик считает возможным использовать **одинаковые весовые коэффициенты**, т.к. объекты-аналоги равнозначны в плане рыночной репрезентативности, и нет оснований предпочесть один объект-аналог другому. Различия между объектами учтены с помощью корректировок.

11.3. Расчёт рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб.		90 000	150 000	110 000	180 000
Цена за 1 м ² , руб.		90	74	88	87
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Условия рынка (дата продажи)	18.06.2024	20.05.2024	06.06.2024	05.06.2024	06.06.2024
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Торг	—	возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка		-14,6%	-14,6%	-14,6%	-14,6%
ВРИ	ЗСН/СНТ	ЗСН/СНТ	ЗСН/СНТ	ЗСН/СНТ	ЗСН/СНТ
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Статус населённого пункта	прочие населённые пункты				
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Площадь участка	1 416 м ²	1 000 м ²	2 030 м ²	1 250 м ²	2 060 м ²
Корректировка		-6%	7%	-2%	7%
Ветхие строения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Благоустройство	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Коммуникации	электричество — отсутствует; газоснабжение — отсутствует; водоснабжение — отсутствует; канализация — отсутствует	электричество — отсутствует; газоснабжение — отсутствует; водоснабжение — отсутствует; канализация — отсутствует	электричество — отсутствует; газоснабжение — отсутствует; водоснабжение — отсутствует; канализация — отсутствует	электричество — отсутствует; газоснабжение — отсутствует; водоснабжение — отсутствует; канализация — отсутствует	электричество — отсутствует; газоснабжение — отсутствует; водоснабжение — отсутствует; канализация — отсутствует
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Цена за 1 м² после применения корректировок, руб.		72	68	74	80
Весовые коэффициенты		1 / 4	1 / 4	1 / 4	1 / 4
Взвешенные значения		18	17	18	20
Стоимость 1 м² объекта оценки, руб.				73	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округлённо)				104 000	

Примечание: Допущения, сделанные Оценщиком при применении сравнительного подхода, описаны в разделе «4. Допущения и ограничения оценки». В таблице могут быть не отображены элементы сравнения, по которым объект оценки и аналоги не различаются.

12. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с использованием всех подходов, и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Целью сведения результатов используемых подходов являются: определение преимуществ и недостатков каждого из них, и выбор единой стоимостной оценки.

В рамках используемых подходов к оценке недвижимости не использовалось несколько методов оценки, в связи с чем предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом не требуется.

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки проводился одним из подходов (сравнительным подходом) и одним методом оценки (методом сравнения продаж), соответственно согласование полученных результатов не требуется.

Согласование результатов и итоговый расчёт рыночной стоимости земельного участка

Наименование подхода	Значение, руб.	Удельное значение, руб.
Затратный подход	не применялся	–
Сравнительный подход	104 000	104 000
Доходный подход	не применялся	–
Рыночная стоимость объекта, руб.		104 000

13. Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки

Для целей оценки, требующих установления цены сделки в предпосылке вынужденной продажи, может быть определена **ликвидационная стоимость**, под которой, согласно ч.1 ст. 3 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» N 135-ФЗ от 29.07.1998, понимается расчётная 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.

Предпосылки для определения ликвидационной стоимости:

1. предполагается сделка с объектом оценки;
2. участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники);
3. дата оценки – 18.06.2024;
4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
5. характер сделки: в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции – **1 мес.**

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. Соответственно, величина стоимости предоставленного в залог имущества должна превышать величину кредита и упущенную выгоду банка. Задачей является определение такой стоимости, которая, с одной стороны будет являться адекватной рыночной стоимости, с другой стороны, в случае невозвращения кредита, позволит банку быстро реализовать заложенное имущество. Соответственно, объявленная цена должна позволить привлечь покупателей, т.е. должна быть ниже рыночной, но в то же время не должна быть необоснованно заниженной.

Для определения ликвидационной стоимости имущества Оценщиком был выбран метод, предложенный Валерием Галасюком (источник – Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции», Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003), применяемый для расчёта ликвидационной стоимости в России, Украине и других странах. По этому методу ликвидационная скидка определяется по принципу безубыточной реализации товара по цене ниже его рыночной стоимости. Согласно этому принципу убытки продавца должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации, в меньшем объеме, но раньше по времени.

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = \frac{V_m}{\left(1 + \frac{r}{m}\right)^{t_f \times m}} \times K_p,$$

- V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду t_f его экспозиции, ден. ед.;

- V_m – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
- k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;
- i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);
- m – периодичность начисления процентов;
- t_d – период дисконтирования, лет;
- K_e – коэффициент эластичности, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости** V_m согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчётам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта, составляет **104 000 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции** t_r – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определён исходя из имеющей рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества определённого Оценщиком ранее как ликвидного со средним показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **8 мес** (см. раздел «Анализ ликвидности объекта оценки»).
- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции** t_f - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию на оценку и составляет **1 мес**.
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования** $t_d = (t_r - t_f) / 12 = (8 - 1) / 12 = 0,58$ года.
- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта** i , используемой при расчёте ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учётом риска инвестирования. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчёте ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчёте ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки (https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/), что составляет **16,00%**.
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение количества периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчётов принимается равным **12 месяцам**.
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента K_e , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки – **среднее**, степень специализации объекта оценки – **незначительная**, подтип спроса – **слабо-эластичный**. В соответствии со следующей таблицей (источник – Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции», Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003), коэффициент K_e , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость будет равен **0,85**.

Таблица для определения коэффициента K_e

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

- Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки k_L , которое осуществляется с использованием результатов выполненных этапов:

$$k_L = \frac{k_g}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}}$$

$$= 0,85 / \left(1 + 0,1600 / 12\right)^{0,58 \times 12} = \mathbf{0,78}$$

- К полученному коэффициенту необходимо добавить дополнительные расходы на переоформление прав, административные издержки, комиссионные выплаты посредникам, оценщикам, консультантам, задействованным в процессе реализации залога. На основании информации, полученной от страховых и риэлторских компаний (копии аналитических материалов находятся в архиве оценщика и доступны по запросу), величина расходов на реализацию объекта составляет в среднем **4%** от его рыночной стоимости.
- Девятым, заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости путём умножения рыночной стоимости объекта V_m на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта k_L , уменьшенный на величину дополнительных расходов на реализацию:

$$104\,000 \times 0,78 \times (1 - 0,04) = 77\,875$$

**Ликвидационная стоимость Объекта
оценки по состоянию на «18» июня 2024 г.
составляет (округлённо)
78 000 руб.
(Семьдесят восемь тысяч рублей).**

14. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием изложенных методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки с учётом ограничительных условий и сделанных допущений:

Рыночная стоимость земельного участка
с кадастровым номером 76:04:103201:431, площадью 1 416 м², расположенного по адресу
Обл. Ярославская, р-н Гаврилов-Ямский, с/о Стогинский, р-н д. Исаково
по состоянию на «18» июня 2024 г.
составляет (округлённо)
104 000 руб.
(Сто четыре тысячи рублей).

В соответствии с заданием на оценку, Оценщик также определил величину **ликвидационной стоимости** Объекта оценки по состоянию на дату оценки: **78 000 руб.** (Семьдесят восемь тысяч рублей).

Итоговый результат оценки стоимости **земельного участка** НДС не облагается (подпункт 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг.
- Мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.
- В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998, «*итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчёте, [...] признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное*», рыночная стоимость, определённая в отчёте, является рекомендуемой для целей совершения сделки «*в течение шести месяцев с даты составления отчёта, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации*».

Оценщик:

Руководитель*:



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 1FC0E70054B028A84BB763F94CB743E4
Владелец: Прокопенко Екатерина Андреевна
Действителен: с 04.08.2023 по 04.08.2024

Е.А. Прокопенко



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 01E116EF000DB1869C40D879DB495F6499
Владелец: Ходаева Ольга Вячеславовна
Действителен: с 05.02.2024 по 05.02.2025

О.В. Ходаева

* Руководитель клиентского сервиса ООО «Мобильный Оценщик» Ходаева Ольга Вячеславовна на основании машиночитаемой доверенности №[42491029-b845-4262-b0fb-96e32a71e4bf](#), полномочия по доверенности проверяются на сайте <https://m4d.nalog.gov.ru/EMCHD> (ИНН доверителя: 7842358640, ИНН поверенного: 503409891362)

15. Документы оценщика

Полис страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Страхование акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФЦИ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2300SB40R8618 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик».	
Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, этаж а1, помещ. 1 ком. 49,55	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА 500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 150 000 руб. 00 коп. (Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,03% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» сентября 2023 г. по «23» сентября 2024 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2, – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	
СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.	
СТРАХОВЩИК: Страхование акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.	
От имени Страховщика:  /А.С. Иванов/ М.П. Для страховых документов 205	
Дата выдачи Страхового полиса: «15» сентября 2023 г.	Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Полис страхования ответственности оценщика, осуществляющего деятельность по трудовому договору

Оформлено в ФСЦ

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40R4796
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Прокопенко Екатерина Андреевна.	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования); установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: – причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); – причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА	
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
	3 250 руб. 00 коп. (Три тысячи двести пятьдесят рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,065 % от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «08» июня 2024 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «08» июня 2024 г. по «07» июня 2025 г.
Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10 % от страховой суммы, установленной по Договору страхования. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

 / А.С. Иванов /
М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «24» мая 2024 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков



info@fsosro.ru
+7(495)107-93-70

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Екатерины Андреевны

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)
о том, что

Прокопенко Екатерина Андреевна

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 10.06.2022 г. за регистрационным № 992
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 033704-1 от 03.06.2022 по направлению «Оценка недвижимости»
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления
оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности
(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «10» июня 2022г.
Дата составления выписки «10» июня 2022г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

 М.А. Скатов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ
ОЦЕНЩИКОВ» ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470602
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10

Диплом о профессиональной переподготовке



Квалификационный аттестат оценщика



16. Фотографии объекта оценки



17. Документы на объект оценки

Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Отчет согласно сведениям ЕГРН-правовой компании "Роскадастр" по Ярославской
(отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)



Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Обл. Ярославская, р-н Гагарин-Явский, с/о Стогинский, р-н д. Исаково
Площадь:	1416 +/- 26
Кадастровая стоимость, руб.:	183400.32
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	76:04:103201:80
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Для дачного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	Ларионов Павел Валентинович, дата завершения кадастровых работ: 15.01.2013
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют



_____		_____
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
--	--------------------

Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

12.06.2024, поступившего на рассмотрение 13.06.2024, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости от:

13.06.2024г. № КУВИ-001/2024-158663161

Кадастровый номер:	76:04:103201:431
Номер кадастрового квартала:	76:04:103201
Дата присвоения кадастрового номера:	18.09.2013
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	

Лист №1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
-------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

Раздел 1 Лист 1



_____		_____
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

13.06.2024г. № КУВИ-001/2024-158663161	
Кадастровый номер:	76:04:103201:431
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленым поясом, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000668740310102203578A1D38421508 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 14.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 4

Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): Земли общего пользования. Сведения,

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

13.06.2024г. № КУВИ-001/2024-158663161
--

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000668740310102203578A1D38421508 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 14.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 5

Кадастровый номер:	76:04:103201-431
--------------------	------------------

необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о частях земель , отсутствуют.

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

Лист 6

Раздел 2

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 76:04:103201-431-76/097/2021-2 05.10.2021 18:11:19
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		05.10.2021 18:11:19
	номер государственной регистрации:		76:04:103201-431-76/097/2021-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.10.2021 на 300 месяцев
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, выдан 04.10.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

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

Лист 7

сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			
Отчет об объекте недвижимости			
Сведения о зарегистрированных правах			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
13.06.2024г. № КУВИ-001/2024-158663161			
Кадастровый номер:		76:04:103201:431	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000066874031E10220378A1DC8421008 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 14.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	--	-------------------

Лист 8

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
13.06.2024г. № КУВИ-001/2024-158663161			
Кадастровый номер:		76:04:103201:431	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000066874031E10220378A1DC8421008 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 14.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	--	-------------------

Лист 9

11	Правотрибуналы и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0010056879031E10220378ACD8421508 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 19.09.2024</p>	
Полное наименование должности		Инициалы, фамилия

Раздел Лист 10

3

Отчет об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

13.06.2024г. № КУВИ-001/2024-158663161	
Кадастровый номер:	76:04:103201:431
План (чертеж, схема) земельного участка	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0010056879031E10220378ACD8421508 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 19.09.2024</p>	
Полное наименование должности		Инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113667228

Федеральное государственное учреждение «Роскадастр» по Ярославской области
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.04.2024, поступившего на рассмотрение 23.04.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113667228			
Кадастровый номер:	76:04:103201:431		
Номер кадастрового квартала:	76:04:103201		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.09.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Обл. Ярославская, р-н Гаврилов-Ямский, с/о Стогинский, р-н д. Исаково		
Площадь:	1416 +/- 26		
Кадастровая стоимость, руб.:	18340032		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	76:04:103201:00		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для дачного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	, дата завершения кадастровых работ: 15.01.2013		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		



полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113667228			
Кадастровый номер:	76:04:103201:431		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): Земли общего пользования. Сведения,		



полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113667228			
Кадастровый номер:		76:04:103201:431	
Получатель выписки:		необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют. Смольникова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа ¹⁰³ от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат ключевой пары: 000001740534021008 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, САДЪСТРАЖИКАРИОГРАФИИ Даты выдачи: с 27.06.2021 по 30.09.2024</small>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 2. Лист 4

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113667228			
Кадастровый номер:		76:04:103201:431	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность: 76:04:103201:431-76:097/2021-2 05.10.2021 18:11:19
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		05.10.2021 18:11:19
	номер государственной регистрации:		76:04:103201:431-76:097/2021-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.10.2021 на 300 месяцев
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, выдан 04.10.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управителе залога и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат ключевой пары: 000001740534021008 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, САДЪСТРАЖИКАРИОГРАФИИ Даты выдачи: с 27.06.2021 по 30.09.2024</small>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
23.04.2024г. № КУВН-001/2024-113667228			
Кадастровый номер:		76:04:103201:431	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопривлечения 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	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат информации о достоверности отладки 04/21/08 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 30.09.2024</small>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 6

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
23.04.2024г. № КУВН-001/2024-113667228			
Кадастровый номер:		76:04:103201:431	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат информации о достоверности отладки 04/21/08 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 30.09.2024</small>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 3. Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
23.04.2024г. № КУ ВП-001/2024-113667228			
Кадастровый номер:		76:04:103201:431	

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:400 условные обозначения

<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат индивидуального подписания № 1131108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Датирование: 27.06.2023 по 30.09.2024</p>	<p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p> <p>ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</p>
--	---

Раздел 3.1 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
23.04.2024г. № КУ ВП-001/2024-113667228			
Кадастровый номер:		76:04:103201:431	

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальной	конечной					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	89°23'3"	38.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	179°23'6"	36.85	данные отсутствуют	76:04:103201:427	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	269°26'9"	38.44	данные отсутствуют	76:04:103201:424	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.1	359°23'6"	36.81	данные отсутствуют	76:04:103201:432	адрес отсутствует

<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат индивидуального подписания № 1131108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Датирование: 27.06.2023 по 30.09.2024</p>	<p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p> <p>ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</p>
--	---

Раздел 3.2. Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок: вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
23.04.2024г. № КУ ИИ-001/2024-113667228			
Кадастровый номер:		76:04:103201:431	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК-76

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	331735.23	1343184.77	-	0.2
2	331735.64	1343223.21	-	0.2
3	331698.79	1343223.6	-	0.2
4	331698.42	1343185.16	-	0.2
1	331735.23	1343184.77	-	0.2



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
С помощью сертификата ключа проверки электронной
Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Датасоздание: 27.06.2024 09:34:30

Акт осмотра недвижимого имущества от 09.06.2024г.

Акт
осмотра недвижимого имущества

г. Владимир 09.06.2024 года

Осмотр объекта проводил (а): _____

Параметры осматриваемого объекта недвижимости:

Вид имущества: Жилая квартира
 Адрес объекта: Владимирская ул. д. 21 Табачков-Жилищный
д. 6/1 Владимирский р-н г. Владимир
 Площадь: 1418 кв.м
 Кадастровый номер: 76:04:103201:431
 Количество комнат: -

При осмотре установлено
(подчеркните или впишите нужное, указывается перечень всех дефектов, определенных при осмотре объекта)

КВАРТИРА / КОМНАТА / ИНОЕ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Описание района местоположения дома: (инфраструктура: школы, садики, больницы, остановки общественного транспорта, магазины, спортивные учреждения, кафе, кино, ТЦ и т.д.; охрана, консьерж; парковка; промышленная зона; близость ЛЭЦ, экология)

Внешнее состояние многоквартирного дома: новый, отремонтированный / ухоженный вид / требует косметического ремонта / требует капитального ремонта / другое _____

Состояние придомовой территории: отличное / хорошее / удовлетворительное (детская площадка; спортивная площадка; парковка; озеленение; чистота)

Материал стен: кирпич / жб плиты / пено-газоблоки / монолит / дерево / сэндвич-панели / облегченные материалы / металл / другое _____

Является ли дом ветхим и подлежащим сносу и расселению: да / нет

Состояние подъезда, лифта, лестничных пролетов: свежий ремонт / ухоженный вид / требует генеральной уборки / требует косметического ремонта / требуют капитального ремонта / другое _____

ДОМ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ / ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК / ГАРАЖ /
МАШИНОМЕСТО / ИНОЕ

Описание района местоположения: (инфраструктура: школы, садики, больницы, остановки общественного транспорта, магазины, спортивные учреждения, кафе, кино, ТЦ и т.д.; охрана; природа: лес, поле, озеро, река и т.д.; промышленная зона, близость ЛЭЦ)

Наличие дефектов и неровностей земельного участка: участок ровный / участок под уклоном / умеренные неровности / сильные неровности: ямы, канавы, холмы / другое _____

Наличие в состоянии подъездных путей: асфальт / хорошая грунтовая дорога / плохая грунтовая дорога (полевая) / отсутствуют / другое _____

Состояние близлежащей территории: отличное / хорошее / удовлетворительное (ландшафтный дизайн, газон, сад, тротуарная плитка, клумбы; чистота территории: мусор, грязь, захламлённость; заросший огород) / другое _____

Наличие хоз. построек, их количество и состояние: гараж / сарай / баня / беседка / домик / другое _____

Внешнее состояние объекта: ухоженный вид / требует косметического ремонта / требует капитального ремонта / другое _____

Материал стен: кирпич / шп/плиты / пено-газоблок / монолит / дерево / сэндвич-панели / облицовочные материалы / металл / другое _____

Далее заполняется в случае предоставления доступа: ДА НЕТ

КВАРТИРА / КОМНАТА / ИНОЕ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Состояние внутренней отделки квартиры: без отделки / предчистовая отделка / бюджетная / современная / комфортная / элитная / доступ внутрь не предоставлен (ч/з окно определить невозможно) / другое _____

Наличие и состояние коммуникаций: электроснабжение / газоснабжение / горячее водоснабжение / холодное водоснабжение

канализация: централизованная, автономная [септик, выгребная яма, другое _____]

отопление: централизованное, автономное [газовое, электрическое, твёрдотопливное, печное, комбинированное, другое _____]

связь: сотовая / телефонная линия / Интернет [кабельный / мобильный] / другое _____

Материал пола: линолеум / ламинат / паркет / плитка / наливной пол / ворсовое покрытие (ковролин) / каучуковое покрытие / пробковый пол / деревянный пол / другое _____

Материал перекрытий: железобетонные / деревянные / невозможно определить / другое _____

Негативные характеристики: запахи, следы сырости / плесень / запах затхлости / трудный запах / разбитые окна / крысы / течь крыши, коммуникаций / следы промерзания / плесень / требуется генеральная уборка / требуется косметический ремонт / прочее _____

Далее заполняется в случае предоставления доступа: ДА НЕТ

ДОМ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ / ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Состояние внутренней отделки (нежилого дома): без отделки / предчистовая отделка / бюджетная / современная / комфортная / элитная / доступ внутрь не предоставлен (ч/з окно определить невозможно) / другое _____

Наличие и состояние коммуникаций: электроснабжение / газоснабжение / горячее водоснабжение / холодное водоснабжение [централизованное / скважина]

канализация: централизованная, автономная [септик, выгребная яма, другое _____]

отопление: централизованное, автономное [газовое, электрическое, твёрдотопливное, печное, комбинированное, другое _____]

связь: сотовая / телефонная линия / Интернет [кабельный / мобильный] / другое _____

Материал пола: линолеум / ламинат / паркет / плитка / наливной пол / ворсовое покрытие (ковролин) / каучуковое покрытие / пробковый пол / деревянный пол / другое _____

Материал перекрытий: железобетонные / деревянные / невозможно определить / другое _____

Негативные характеристики: запахи, следы сырости / плесень / запах затхлости / трудный запах / разбитые окна / крысы / течь крыши, коммуникаций / следы промерзания / плесень / требуется генеральная уборка / требуется косметический ремонт / прочее _____

Дополнительные комментарии (заполняется при необходимости):
