

ОТЧЁТ №68/22-ОЦ

**об оценке домовладения, расположенного по адресу: Ивановская область,
Гаврилово-Посадский район, с.Крутицы,
по состоянию на 04 октября 2022 года**

Дата подготовки отчета: 10 октября 2022 г.

Заказчик: Сивенкова Елена Витовтасовна

2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	4
1.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	4
1.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	4
1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов	4
1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	7
3.1. Сведения о заказчике – физическом лице.....	7
3.2. Сведения об оценщике.....	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	10
5.1. Законы, нормативные документы и источники информации	10
5.2. Применяемые понятия и определения	10
5.3. Последовательность определения стоимости объекта оценки	14
5.4. Перечень источников информации, используемых при проведении оценки.....	15
6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	15
6.1.1. Сведения об имущественных правах.....	15
6.1.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.....	15
6.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки	16
6.1.4. Сведения об износе	33
6.1.5. Сведения об устареваниях	33
6.1.6. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта.....	34
6.1.7. Информация о текущем использовании объекта оценки	34
6.1.8. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	34
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	34
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	35
7.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации.....	35
7.1.2. Социально-экономическое положение Ивановской области.....	44
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	48

7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости.....	48
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	53
7.5. Анализ ликвидности объекта оценки	53
7.6. Основные выводы относительно рынка объекта оценки	55
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	55
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	56
9.1. Затратный подход.....	56
9.2. Сравнительный подход.....	57
9.3. Доходный подход	57
9.4. Обобщение результатов.....	58
10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	59
10.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	59
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	71
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	72
13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	73
Приложение №1 Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»	74
Приложение №2 Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков	75
Приложение №3 Диплом о профессиональной переподготовки ПП №987305	76
Приложение №4 Свидетельство о повышении квалификации. Регистрационный номер 1381	76
Приложение №5 Свидетельство о повышении квалификации. Регистрационный номер 2014.....	77
Приложение №6 Удостоверение о повышении квалификации. Регистрационный номер 126-2016	77
Приложение №7 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности.....	78
Приложение №8 Договор (Полис) страхования ответственности Оценщика №4091R/776/00032/21 выдан ОАО «АльфаСтрахование» 13 декабря 2021 года.....	79
Приложение №9. Уведомление о постановке на учет физического лица в налоговом органе	80
Приложение №10. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе.....	80
Приложение №11 Документы, предоставленные для проведения оценки.....	81
Приложение №12 Копии информационно-аналитического материала	90

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Домовладение состоящее из: - жилого дома площадью 405,6 кв.м. кадастровый номер 37:03:011204:379, - дома охраны площадью 56,61 кв,м, - гостевого дома площадью 61,13 кв,м, - земельного участка площадью 1500 кв.м. кадастровый номер 37:03:011204:154
Адрес объекта оценки	Ивановская область, Гаврилово-Посадский район, с.Крутицы
Дата проведения оценки	04 октября 2022 года
Дата составления отчёта	10 октября 2022 года
Дата определения стоимости объекта оценки	04 октября 2022 года
Дата обследования объекта оценки	04 октября 2022 года

1.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки №68/22-ОЦ от 03.10.2022 г.

1.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки будут использованы Заказчиком для продажи объекта оценки.

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Затратный подход, руб.	Жилой дом площадью 405,6 кв.м. кадастровый номер 37:03:011204:379	не применялся
	Дом охраны площадью 56,61 кв,м,	не применялся
	Гостевой дом площадью 61,13 кв,м	не применялся
	Земельный участок площадью 1500 кв.м. кадастровый номер 37:03:011204:154	не применялся
Сравнительный подход, руб.	Жилой дом площадью 405,6 кв.м. кадастровый номер 37:03:011204:379	11 249 344
	Дом охраны площадью 56,61 кв,м,	1 570 082
	Гостевой дом площадью 61,13 кв,м	1 593 718
	Земельный участок площадью 1500 кв.м. кадастровый номер 37:03:011204:154	698 715
Доходный подход, руб.	Жилой дом площадью 405,6 кв.м. кадастровый номер 37:03:011204:379	не применялся
	Дом охраны площадью 56,61 кв,м,	не применялся
	Гостевой дом площадью 61,13 кв,м	не применялся
	Земельный участок площадью 1500 кв.м. кадастровый номер 37:03:011204:154	не применялся

1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости (рыночная стоимость), руб.	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
	Жилой дом площадью 405,6 кв.м. кадастровый номер 37:03:011204:379	11 249 000
	Дом охраны площадью 56,61 кв.м,	1 570 000
	Гостевой дом площадью 61,13 кв.м	1 594 000
	Земельный участок площадью 1500 кв.м. кадастровый номер 37:03:011204:154	699 000
	Итого	15 112 000

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки №68/22-ОЦ от 03 октября 2022 года	
Объект оценки	Домовладение состоящее из: - жилого дома площадью 405,6 кв.м. кадастровый номер 37:03:011204:379, - дома охраны площадью 56,61 кв.м, - гостевого дома площадью 61,13 кв.м, - земельного участка площадью 1500 кв.м. кадастровый номер 37:03:011204:154	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Оцениваемое домовладение состоит из: - жилого дома площадью 405,6 кв.м. кадастровый номер 37:03:011204:379, - дома охраны площадью 56,61 кв.м, - гостевого дома площадью 61,13 кв.м, - земельного участка площадью 1500 кв.м. кадастровый номер 37:03:011204:154	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Местоположение	Ивановская обл, Гаврилово-Посадский район, с. Крутицы
	Площадь жилого дома, кв.м.	405,6
	Кадастровый номер дома	37:03:011204:379
	Материал стен дома	Бревно
	Год постройки	2018
	Площадь участка, кв.м.	1500
	Кадастровый номер земельного участка	37:03:011204:154
	Категория земель	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
	Кадастровая стоимость жилого дома, руб.	1 543 040,3
	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	118 770,0
Имущественные права на объект оценки	Право собственности	

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) прав собственности не зарегистрировано. В связи с чем, оценка производилась без учета ограничений (обременений).
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком для продажи объекта оценки. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).
Вид стоимости	Рыночная стоимость. В отчете об оценке должен быть указан итоговый результат оценки стоимости недвижимости, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	04 октября 2022 года
Срок проведения оценки	с 03 октября 2022 года по 10 октября 2022 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Общие допущения и ограничительные условия приведены в разделе 4 настоящего отчета.
Информация, предоставленная заказчиком	1. Копия Выписки из ЕГРН на земельный участок №КУВИ-001/2022-175862016 от 06.10.2022; 2. Копия Выписки из ЕГРН на жилой дом №КУВИ-001/2022-175861244 от 06.10.2022; 3. Копия проекта Гостевого дома из оцилиндрованного бревна d=240мм размерами в осях 9000x8000мм; 4. Копия проекта Дома охраны из оцилиндрованного бревна d=240мм размерами в осях 10500x10500мм.
Балансовая стоимость, руб.	Не определяется. Объект оценки принадлежит физическому лицу.
Заявление о соответствии	Заявление о соответствии приведено на стр. 73 настоящего отчёта

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о заказчике – физическом лице

Ф.И.О.	Сивенкова Елена Витовтасовна
Паспорт	24 17 889055 выдан Отделом УФМС России по Ивановской области во Фрунзенском районе гор. Иваново. Дата выдачи 22.12.2017. Код подразделения 370-002
Адрес (регистрация)	Ивановская область, гор. Иваново, ул. Рабфаковская, д.36, кв.14

3.2. Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество	Шеманаев Николай Валентинович
Статус работы оценщика	Оценщик осуществляет деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой
Уведомление о постановке на учет физического лица в налоговом органе	Выдано 02.10.2020 г. Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Иваново (Приложение №9)
Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе	Сер. 37№000167154 выдано 02.10.2002 г. Инспекцией МНС России по г. Иваново ИНН 370264349742 (Приложение №10)
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт: 24 02 №611558 выдан Отделом внутренних дел Фрунзенского района города Иваново, 23.09.2002 года, код подразделения 372-002
Местонахождение оценщика	Ивановская область, г. Иваново, ул. Лежневская, д.158, кв. 25
Адрес электронной почты	Nik_160180@mail.ru
Телефон	8-903-889-19-29
Квалификационный аттестат	- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №026357-1 от 28.07.2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №029062-2 от 31.08.2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» (Приложение 7)
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (регистрационный номер 0017 от 23.12.2016 г. в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков). Включен в реестр оценщиков 18.07.2018 года за регистрационным №652. (Приложение №1, №2)
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №987305 выдан 11 июля 2007 года Международной академии оценки и консалтинга, г. Москва. (Приложение №3). Свидетельство о повышении квалификации в Международной академии оценки и консалтинга по программе оценочная деятельность. (Приложение №4). Свидетельство о повышении квалификации в Международной академии оценки и консалтинга по программе оценочная деятельность от 2013 года. (Приложение №5). Свидетельство о повышении квалификации выданное Институтом дополнительного профессионального образования ИГХТУ по программе оценочная деятельность от 2016 года. (Приложение №6).
Страхование гражданской ответственности	Договор (Полис) страхования ответственности оценщика №4091R/776/00032/21 от 13.12.2021 года. Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование», 115162. г. Москва, ул. Шаболовка д. 31, стр. Б, Срок действия договора (полиса): с 14 декабря 2021 г. по 13 декабря 2022 г. Лимит ответственности (страховая сумма) по договору (полису)

	страхования установлен в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей (Приложение №9)
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
Привлеченные для проведения оценки (составления отчета об оценке) специалисты	Не привлекались
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Шеманаев Н.В. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Шеманаев Н.В. 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 Шеманаев Н.В. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Общие допущения

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия, являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы. Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

1. В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводит иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

2. Предполагается, что правовые аспекты деятельности Заказчика, чей объект недвижимости представлен к оценке, и имущественные права полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, свидетельства на право собственности, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, входящее в состав объекта оценки, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.

Имущественные права рассматриваются свободными от обременения и иных ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в отчете.

3. Оценщик при проведении оценки исходил из предположения эффективного использования имущества, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.

4. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость имущества предприятия. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра либо изучения представленной документации.

6. Оценщик предполагал ответственное отношение собственника как в период проведения оценки, так и в будущем.

**Общие
ограничительные
условия**

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к имущественным единицам целиком и любое их разделение на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно.

2. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным на дату оценки, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к предприятию, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности.

**Специальные
допущения и
ограничивающие
условия**

1 Рыночная стоимость определена с учетом всех налогов, предусмотренных действующим законодательством РФ для различных категорий налогоплательщиков, как физических, так и юридических лиц. В связи с этим подразумевается, что оценочная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества. В соответствии с п.2 ст. 146 Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения по НДС.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Законы, нормативные документы и источники информации

Законы и нормативные документы

Оценочная деятельность на территории Российской Федерации регулируется Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и иных, принимаемых в соответствии с настоящим законом нормативно-правовых актов.

При настоящей оценке применялись следующие действующие на дату оценки нормативные документы:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 года №327.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 «03» октября 2016 г (далее стандарты СРО «СФСО»)

Обоснование применения

Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки, а также устанавливают:

- общие понятия, подходы и требования к проведению оценки;
- цели оценки и виды стоимости;
- требования к отчету об оценке.

Применение при оценке стандартов Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» обосновано тем, что оценщик является членом данной организации и данные Стандарты наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении оценочных работ.

5.2. Применяемые понятия и определения

В соответствии с Федеральными стандартами оценки в настоящем подразделе приведены применяемые в оценке специальные понятия и определения.

Общие понятия оценки

Ниже приведены общие понятия оценки согласно Федеральным стандартам оценки (раздел II ФСО № 1).

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

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

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Подходы к оценке

Ниже приведены понятия подходов к оценке согласно Федеральным стандартам оценки (раздел III ФСО № 1).

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки

Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки (раздел II ФСО № 2).

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Виды стоимости

Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки (раздел III ФСО № 2, ст.3 ФЗ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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.

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки либо рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

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

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Дополнительные понятия и определения, используемые в оценке

Ниже приведены понятия и определения, используемые в настоящем отчете.

Аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки").

Земельный участок - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (Земельный кодекс РФ в ред. №136-ФЗ от 25.10.2001).

Землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования (Земельный кодекс РФ в ред. №136-ФЗ от 25.10.2001).

Землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения (Земельный кодекс РФ в ред. №136-ФЗ от 25.10.2001).

Государственный кадастр недвижимости - систематизированный свод сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом. (№221 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», от 24 июля 2007 г.)

Кадастровый номер – не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер. Кадастровый номер присваивается объектом недвижимости органом кадастрового учета. (№ 221 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», от 24 июля 2007 г.)

Недвижимое имущество (недвижимость) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания,

космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (ГК РФ ст.130 «Недвижимые и движимые вещи»)

Объект оценки - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. (ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»).

Недвижимость (*объект недвижимости*) включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. Это физическая, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней. В каждой стране местным законодательством устанавливается основной признак, позволяющий проводить различие между недвижимостью и движимостью. *Недвижимое имущество* включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием. Недвижимость отличается от большинства товаров и услуг тем, что она является относительно неликвидным товаром, и для ее маркетинга, призванного обеспечить достижение цены, отвечающей ее *рыночной стоимости*, требуется более длительный период времени. Для этого характерно более продолжительное время экспозиции, отсутствие рынка «спот» (рынка, на котором товары имеются в наличии для немедленной продажи), а также комплексный характер и большое разнообразие рынков и объектов имущества, что обуславливает необходимость услуг профессиональных оценщиков и стандартов оценки.

Номер отчета – идентификационный (регистрационный по методологии оценщика) номер отчета об оценке.

Оценка (оценочная деятельность) – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценщик – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями действующего законодательства. (Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

5.3. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке указывается последовательность определения стоимости объекта оценки.

Содержание и объем работы, использованной для проведения оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке, включающего задание на оценку;
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор информации об Объекте оценки
4. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки
6. Анализ наиболее эффективного использования
7. Осуществление расчетов (применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов)
8. Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
9. Составление отчета об оценке

5.4. Перечень источников информации, используемых при проведении оценки

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке должен быть приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Копия Выписки из ЕГРН на земельный участок №КУВИ-001/2022-175862016 от 06.10.2022;
2. Копия Выписки из ЕГРН на жилой дом №КУВИ-001/2022-175861244 от 06.10.2022;
3. Копия проекта Гостевого дома из оцилиндрованного бревна d=240мм размерами в осях 9000x8000мм;
4. Копия проекта Дома охраны из оцилиндрованного бревна d=240мм размерами в осях 10500x10500мм.

Источники информации, используемых при проведении оценки

1. Информационные материалы Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru>).
2. Интернет сайты: <http://ivanovo.irr.ru>, <https://www.avito.ru>, <https://ivanovo.cian.ru>, <https://www.domofond.ru>.

6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

6.1.1. Сведения об имущественных правах

Имущественные права¹

Объект оценки принадлежит на праве собственности Сивенковой Елене Витовтасовне.

6.1.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Обременения, связанные с объектом оценки

Данных об обременениях, в частности наложенных арестах, залогах и т.п. Заказчиком не предоставлено, в связи, с чем оценщик исходил из допущения, что объект оценки свободен от каких-либо обременений со стороны третьих лиц.

¹ Согласно Выписке из ЕГРН

6.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Земельный участок расположен на землях населенных пунктов в с. Крутицы Гаврилово-Посадского района Ивановской области, соответствует указанным нормативам и не противоречат разрешённому виду использования.

На дату обследования объекта оценки земельный участок используется по прямому назначению – для личного подсобного хозяйства.

Краткая характеристика оцениваемого земельного участка (количественные и качественные характеристики), представлена ниже²:

Таблица 1

Наименование объекта оценки	Земельный участок
Площадь участка	1500 кв. м.
Кадастровый номер	37:03:011204:154
За регистрируемые права на земельный участок/Правообладатель	Сивенкова Елена Витовтасовна
Адрес ориентира объекта оценки (адрес землепользования)	Ивановская область, Гаврилово-Посадский район, с. Крутицы
Основное целевое назначение (категория земель)	Земли населенных пунктов
Цель предоставления участка (вид разрешенного использования)	Для ведения личного подсобного хозяйства
Ограничения в пользовании	Согласно, действующему законодательству
Сведения об ограничении и обременении	Не зарегистрировано
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, вода. Село Крутицы газифицировано.
Транспортная доступность	Непосредственно к дому грунтовая дорога
Рельеф поверхности	Спокойный
Ближайшее окружение земельного участка	Частные домовладения
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН от 06.10.2022.
Кадастровая стоимость земельного участка	118 770,0

На дату оценки на оцениваемом земельном участке расположен жилой дом, дом охраны и гостевой дом. К данным домам подключено централизованное электроснабжение и подведены отопление, водоснабжение и канализация.

Фотографии оцениваемого домовладения представлены ниже.

² Согласно Выписке из ЕГРН



Фото №1 Жилой дом



Фото №2 Жилой дом



Фото №3 Жилой дом



Фото №4 Жилой дом



Фото №5 Дом охраны



Фото №6 Дом охраны



Фото №7 Дом охраны



Фото №8 Гостевой дом



Фото №9 Гостевой дом



Фото №10 Гостевой дом



Фото №11 Гостевой дом



Фото №12 Земельный участок



Фото №13 Земельный участок



Фото №14 Земельный участок

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние
Фундаменты	Железобетонный	хорошее
Наружные и внутренние капитальные стены	Бревно	хорошее
Перегородки	бревно	хорошее
Перекрытия чердачные	Деревянные утепленные	хорошее
Крыша	Гибкая черепица	хорошее
Полы	деревянные	хорошее
Проемы: - оконные - дверные	Деревянные стеклопакеты, Входные металлические	хорошее
Наружная и внутренняя отделки	Без отделки	хорошее
Отопление	От индивидуального дизельного котла	-
Водопровод	в наличии	-
Канализация	Станция биологической очистки	-
Вентиляция	в наличии	-
Газоснабжение	На участке отсутствует	-
Электроосвещение	220 V	-

На дату проведения оценки жилой дом не используется. Дому требуется внутренняя отделка. Отопление индивидуальное от дизельного котла. Оконные проемы – деревянные стеклопакеты. Межкомнатные двери отсутствуют. Входные металлические. Оконные и дверные проемы находятся в хорошем состоянии.

Состояние отделки домов представлено на фото №15 - №68.

Состояние отделки жилого дома



Фото №15



Фото №16



Фото №17



Фото №18



Фото №19



Фото №20



Фото №21



Фото №22



Фото №23



Фото №24



Фото №25



Фото №26



Фото №27



Фото №28



Фото №29



Фото №30



Фото №31



Фото №32



Фото №33



Фото №34



Фото №35



Фото №36



Фото №37



Фото №38



Фото №39



Фото №40



Фото №41



Фото №42



Фото №43



Фото №44



Фото №45

Состояние отделки дома охраны



Фото №46



Фото №47



Фото №48



Фото №49



Фото №50



Фото №51



Фото №52



Фото №53



Фото №54



Фото №55



Фото №56



Фото №57



Фото №58



Фото №59

Состояние отделки гостевого дома



Фото №60



Фото №61



Фото №62



Фото №63



Фото №64



Фото №65



Фото №66



Фото №67



Фото №68



Фото №69

Вид из окон оцениваемого жилого дома представлен на фото №69-72.



Фото №69



Фото №70



Фото №71



Фото №72

При проведении оценки в стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки помещений.

Вывод: по техническому состоянию на дату проведения оценки помещение находится в хорошем состоянии. Требуется внутренняя отделка помещений. Состояние хорошее. В соответствие с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий, данное здание относится к III группе капитальности.

Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в с. Крутицы Гаврилово-Посадского района Ивановской области. Подъездные пути – грунтовая дорога. Ближайшее расположение объекта оценки – частные одно этажные домовладения, река Нерль, земли сельскохозяйственного назначения.

Ближайшее окружение объекта оценки представлено на фото №73-76.



Фото №73



Фото 74



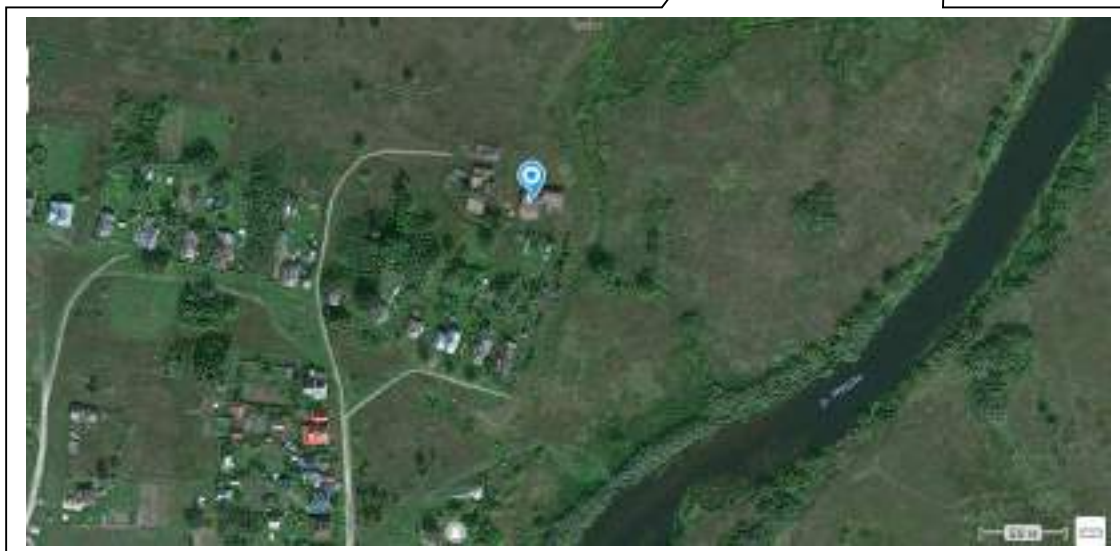
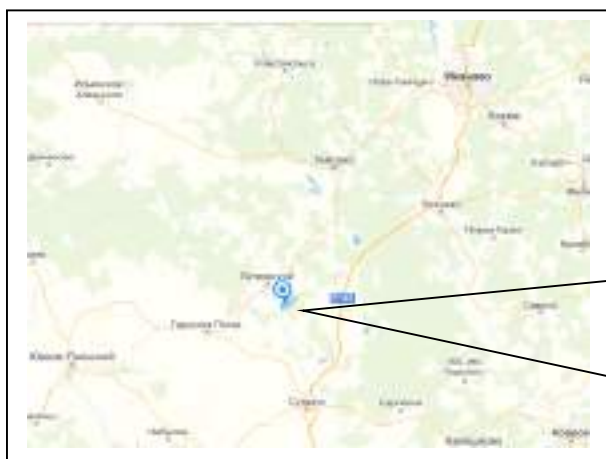
Фото №75



Фото 76

Объект оценки имеет выгодное месторасположение – на высоком краю села с хорошей транспортной доступностью личным транспортом. Подъездные пути грунтовая дорога.

Местоположение объекта оценки на карте Ивановской области представлено ниже:



Краткая характеристика района местоположения объекта оценки

Источник информации:

[https://ru.wikipedia.org/wiki/Крутицы_\(Гаврилово-Посадский_район\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Крутицы_(Гаврилово-Посадский_район))

Объект оценки расположен в селе Крутицы Гаврилово-Посадского района Ивановской области.

Крутицы — село в Гаврилово-Посадском районе Ивановской области России, входит в состав Петровского городского поселения.

География

Село расположено на берегу реки Нерль в 7 км на юго-восток от центра поселения посёлка Петровский и в 19 км на северо-восток от райцентра города Гаврилов Посад.

История

Исторические сведения о селе не восходят далее второй половины XVIII столетия. Постройка каменной церкви с колокольной в селе была начата помещицей Клишевой, а окончена помещиком Бекетовым в 1792 году. Престолов в церкви было два: в настоящей холодной — в честь Святого пророка Илии, в теплом приделе — во имя Святителя и Чудотворца Николая. В 1893 году приход состоял из села и деревни Ганшиной. Всех дворов в приходе 52, мужчин — 158, женщин — 169. В годы Советской Власти церковь была полностью разрушена. В конце XIX — начале XX века село входило в состав Бородинской волости Суздальского уезда Владимирской губернии.

С 1929 года село входило в состав Петрово-Городищенского сельсовета Гаврилово-Посадского района, с 1979 года — в составе Липово-Рошинского сельсовета, с 2005 года — в составе Петровского городского поселения.

Население

Численность населения			
1859	1905	2010	2013
158	↗206	↘15	↘12

Анализ местоположения объекта оценки

Наименование параметра	Характеристика
Тип застройки окружения	Здания жилого назначения
Плотность застройки территории	До 50 %
Этажность застройки	Непосредственное окружение – частные жилые одноэтажные домовладения
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах допустимых норм
Близость источников загрязнения	Источник загрязнения - автотранспорт
Уровень шума	В пределах допустимых норм
Интенсивность движения транспорта	Низкая
Благоустройство территории	
озеленение	в наличии
уличное освещение	отсутствует
подъездные пути	грунтовая дорога
автостоянка	Непосредственно на дворовой территории
Транспортная доступность объекта	
Вид общественного транспорта	Временные интервалы движения
Автобус	по графику

Вывод: анализ района месторасположения объекта оценки позволяет сделать вывод о средней инвестиционной привлекательности данного района в целом и объекта оценки в частности, при условии использования его в текущем качестве.

6.1.4. Сведения об износе

Понятие износа

В настоящее время в отечественной оценочной практике при использовании термина износ подразумевается физический износ.

В качестве физического износа понимается материальное снашивание средств труда (основных фондов), постепенная утрата ими своей потребительской стоимости и стоимости в процессе их производственного потребления, вследствие воздействия сил природы, а также чрезвычайных обстоятельств (пожаров, наводнений и т.п.). Физический износ имеет ряд форм: механического износа, коррозии и усталости металлов, деформаций и разрушений сооружений и пр. Чем больше физический износ действующих основных фондов, тем короче остающийся срок их службы, ниже остаточная стоимость. Одновременно, по мере физического износа, происходящего в процессе производства, стоимость средств труда по частям переносится на вновь производимый продукт и пропорционально их снашиванию принимает форму амортизационных отчислений, которые используются для полного или частичного восстановления средств труда, модернизации и обновления основных фондов (основного капитала). Важное условие снижения физического износа – своевременный ремонт средств труда. Особое значение имеет капитальный ремонт, в результате которого износившиеся части машин и др. объектов заменяются новыми, что предупреждает чрезмерное нарастание физического износа. Такого рода физического износа называется устранимым, в отличие от материального износа, преодоление которого с помощью капитального ремонта экономически невыгодно.

Характеристика износа объекта оценки

После визуального осмотра оцениваемого жилого дома состояние короткоживущих и долгоживущих элементов конструкций относится к неустрашимому износу. Данный вид износа рассчитывается от остаточной стоимости конструкций и элементов (за вычетом устранимого физического износа) пропорционально отношению фактических и нормативных сроков службы конструктивных элементов.

6.1.5. Сведения об устареваниях

Понятие устаревания

В настоящее время в отечественной оценочной практике под устареванием понимается устаревание имущества, которое может быть двух видов: а) функциональное, б) внешнее (экономическое).

Функциональное устаревание

Под функциональным устареванием в данном случае понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. Функциональное устаревание проявляется в двух формах. Первая связана с утратой имуществом стоимости, когда имущество по истечении некоторого времени вследствие повышения производительности труда в отраслях, производящих их, выпускаются при меньших затратах труда (становятся дешевле), производство их становится массовым, что ведёт к резкому снижению стоимости, цены на аналогичное имущество снижаются. В результате стоимость старых объектов, обладающих такими же техническими характеристиками, как новые, определяется новой стоимостью и обусловленной ею ценой. Функциональное устаревание первой формы наиболее характерно для машин и сооружений, которые в своей основной конструкции в течение длительного времени не претерпевают серьёзных изменений. Вторая форма функционального износа связана с появлением новой, более производительной и экономичной техники в результате научно-технического прогресса. Возрастает её эффективность, которая может складываться из ряда факторов: автоматизации управления, большей надёжности и экономичности в эксплуатации, обеспечения лучшей техники безопасности труда и т. д. Это ведёт к тому, что имеющееся имущество устаревает. Стоимость старых машин, оборудования и недвижимого имущества падает в связи с относительным

**Внешнее
(экономическое)
устаревание**

**Характеристика
устаревания
объекта оценки**

снижением их эффективности. Вторая форма функционального устаревания действует с наибольшей силой в первый период введения новых машин, установок, приборов; она особенно характерна для машинной техники. В известной мере это относится и к зданиям, в частности к новым объектам, более удобным для производства и работы, чем старые. Функциональное устаревание некоторых основных фондов связано также с устареванием продукции, выпускаемой с их помощью. Основные фонды могут подвергаться функциональному устареванию одновременно в обеих формах.

Функциональное устаревание также может наблюдаться также в случае изменения вкусов и предпочтений потребителей того или иного имущества.

Под внешним устареванием понимается устаревание (ослабление) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (внешние факторы по отношению к рассматриваемому имуществу). Внешнее (экономическое) устаревание может быть обусловлено окружающей средой или местоположением имущества, а именно: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографических ситуаций, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных и количественных параметров окружения. Как правило, внешний износ проявляется в форме невозможности полного (эффективного) использования имущества (недозагрузка существующих производственных мощностей), наличие избыточных производственных мощностей.

Для оцениваемого объекта оценки функциональное устаревание принимается равным $I_{\text{функ}} = 0\%$, так как его функциональные характеристики соответствуют требованиям, предъявляемым к жилым помещениям. Учитывая особенности, определяющие ситуацию на местном рынке недвижимости, внешнее (экономическое) устаревание принимается, равным 0% .

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

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, представлены в табл.1 раздела 6.1.3. настоящего отчёта

6.1.7. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки на день оценки не эксплуатируется. Требуется внутренняя отделка

6.1.8. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Факторы рыночного ценообразования принято подразделять на макро- и микроэкономические, каждый из которых оказывает различное влияние на формирование рыночной стоимости различных объектов имущества.

На рыночную стоимость объекта оценки также влияют различного рода факторы: физические (природные и созданные человеком), социальные, экономические, политические, административные и иные факторы, характеристика которых приведена ниже.

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

7.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации

Источник информации:

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2022.pdf>

Основные экономические и социальные показатели

	1 квартал 2022 г.	В % к 1 кварталу 2021 г.	Среднего 1 квартал 2021 г. в % к 1 кварталу 2020 г.
Валовой внутренний продукт		103,5 ¹⁾	99,7
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	3995,1	112,8	105,3
Реальные располагаемые денежные доходы		98,8 ²⁾	96,0 ³⁾

1) Промышленная продукция.
2) Склады.
3) Промышленные здания.

	Апрель 2022 г.	В % к		Апрель- апрель 2022 г. в % к январю- апрелю 2021 г.	Средне- годовое 2021 г. в % к		
		апрель 2021 г.	апрель 2022 г.		апрель 2020 г.	апрель 2021 г.	апрель- апрель 2020 г.
Выпуск продукции, товаров и услуг по базовым видам промышленной деятельности		97,4	92,7	100,0	103,2	97,0	108,3
Выпуск промышленного производства		98,4	91,5	100,9	107,1	95,8	100,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	441,5	103,1	113,0	100,3	99,7	112,8	99,9
Выпуск продукции сельского хозяйства, млн м ³ общей площади жилых помещений	8,3	138,1	90,9	158,0	188,0	98,5	127,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	447,5	94,1	90,0	106,8	106,5	99,1	101,0
в том числе железнодорожного транспорта	222,0	98,1	94,9	107,0	108,7	99,2	105,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3390,6	90,3	88,7	106,1	106,3	100,4	108,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1921,6	103,1	96,8	108,1	155,4	100,9	104,9
Индекс потребительских цен		117,8	101,6	113,1	105,5	100,6	105,6
Индекс цен промышленной продукции		131,3	106,3	126,4	127,6	102,7	115,0
Общая численность безработных свыше 15 лет и старше, млн человек	3,0	77,1	97,6	75,4	96,9	98,1	112,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	66,8	105,4	34,1	103,4	88,1	в 2,5р

	Март 2022 г.	В % к		1 квар- тал 2022 г. в % к 1 квар- талу 2021 г.	Средне- годовое 2021 г. в % к		
		март 2021 г.	апрель 2021 г.		апрель 2020 г.	апрель 2021 г.	апрель- апрель 2020 г.
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций							
в номинальном выражении, рублей	68357	120,5	110,4	113,0	107,7	107,8	107,1
реальная		103,6	108,2	109,1	104,8	107,1	101,6

1. ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Индекс промышленного производства в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%, в январе-апреле 2022 г. - 103,9%.



2.1. Добыча полезных ископаемых

Индекс производства по виду деятельности **"Добыча полезных ископаемых"** в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%, в январе-апреле 2022 г. - 105,9%.



2.2. Обрабатывающие производства

Индекс производства по виду деятельности **"Обрабатывающие производства"** в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,9%, в январе-апреле 2022 г. - 103,2%.



Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,0%, в январе-апреле 2022 г. - 101,9%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,6%, в январе-апреле 2022 г. - 111,9%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 81,5%, в январе-апреле 2022 г. - 89,2%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,5%, в январе-апреле 2022 г. - 97,3%.

Производство одежды. Индекс производства одежды в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,6%, в январе-апреле 2022 г. - 98,7%.

Производство кожи и изделий из кожи. Индекс производства кожи и изделий из кожи в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,2%, в январе-апреле 2022 г. - 101,9%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения.

Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,1%, в январе-апреле 2022 г. - 101,8%.

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,1%, в январе-апреле 2022 г. - 104,2%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 131,9%, в январе-апреле 2022 г. - 128,2%

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 38,5%, в январе-апреле 2022 г. - 72,4%.

3. СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в апреле 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 441,5 млрд рублей, в январе – апреле 2022 г. - 1290,5 млрд рублей.



Растениеводство. На 20 мая 2022 г., по данным Минсельхоза России, яровые культуры в хозяйствах всех категорий посеяны на площади 33,5 млн гектаров, из них зерновые и зернобобовые - на 18,8 млн гектаров, что соответственно на 4,3% и на 7,8% меньше, чем к этому времени в предыдущем году.

На 20 мая 2022 г. в хозяйствах всех категорий площадь яровых зерновых и зернобобовых культур составила 63,7% от их посевов под урожай 2021 г., подсолнечника также - 62,4%, сахарной свеклы - 97,7%.

На долю Центрального, Южного, Приволжского и Сибирского федеральных округов приходится 86,1% площади посевов всех яровых культур.

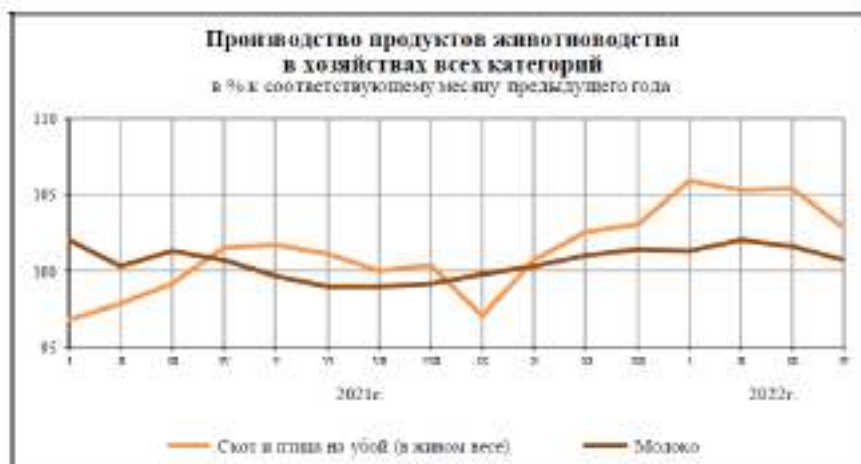
Гибель озимых зерновых культур в сельхозорганизациях (без субъектов малого предпринимательства), по данным на 1 мая 2022 г., составила 10,2 тыс. гектаров, или 0,2% от их посевов (на 1 мая 2021 г. - соответственно 419,1 тыс. гектаров, или 6,1% посевов озимых зерновых).

Животноводство. На конец апреля 2022 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,0 млн голов (на 2,6% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,8 млн (на 1,8% меньше), свиней - 27,2 млн (на 2,3% больше), овец и коз - 22,3 млн (на 3,1% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 39,9% поголовья крупного рогатого скота, 8,0% свиней, 45,3% овец и коз (на конец апреля 2021 г. - соответственно 40,4%, 9,1%, 45,9%).

В сельскохозяйственных организациях на конец апреля 2022 г. по сравнению с соответствующей датой 2021 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 2,5%, коров - на 1,6%, овец и коз - на 3,7%, поголовье свиней выросло на 3,9%, птицы - на 0,9%.

В январе-апреле 2022 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 4,9 млн тонн, молока - 9,7 млн тонн, яиц - 14,5 млрд штук.



Во всех сельскохозяйственных организациях в апреле 2022 г. по сравнению с апрелем 2021 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 4,3% (в апреле 2021 г. по сравнению с апрелем 2020 г. - на 2,1%), производство молока на 2,7% (на 2,2%), производство яиц - на 3,0% (на 1,8%).

В сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) надои молока на 1 корову в январе-апреле 2022 г. составили 2666 килограммов против 2518 килограммов в январе-апреле 2021 г., яйценоскость кур-несушек - 102 штуки яиц против 103 штук год назад.

В январе-апреле 2022 г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства птицы на убой по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

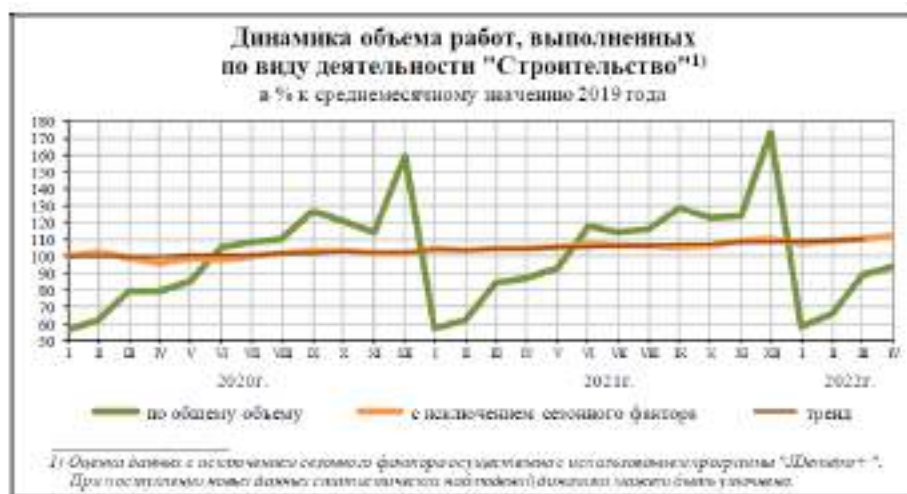
К началу мая 2022 г. обеспеченность скота кормами в расчете на 1 условную голову скота в сельхозорганизациях была на 14,8% ниже, чем на соответствующую дату предыдущего года.

Реализация продукции. В январе-апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных сельскохозяйственных продуктов, кроме зерна.

За этот период реализовано по всем каналам 14,0 млн тонн зерна, 4,2 млн тонн скота и птицы (в живом весе), 6,0 млн тонн молока, 10,9 млрд штук яиц.

4. СТРОИТЕЛЬСТВО

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в апреле 2022 г. составил 862,0 млрд рублей, или 107,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2022 г. - 2767,1 млрд рублей, или 105,6%.



Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2022 г. (с уточнениями на 1 мая 2022 г.), выделены ассигнования в размере 875,4 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 809,8 млрд рублей, на строительство 1130 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты).

Из общего количества объектов по 209 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 277 объектов, намеченных к вводу в 2022 г., частично введено в эксплуатацию 5 объектов.

Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 12,9 млрд рублей.

На 1 мая 2022 г. полностью профинансировано 487 объектов. На 206 объектах (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%.

Жилищное строительство. В апреле 2022 г. возведен 631 многоквартирный дом. Населением построено 35,8 тыс. жилых домов. Всего построено 93,4 тыс. новых квартир. В январе-апреле 2022 г. возведено 3,1 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 161,1 тыс. жилых домов. Всего построено 430,5 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 23,7 млн кв. метров, или 63,0% от общего объема жилья, введенного в январе-апреле 2022 года.



5. РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ

Оборот розничной торговли в апреле 2022 г. составил 3390,6 млрд рублей, или 90,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-апреле 2022 г. - 13632,5 млрд рублей, или 100,1%.



В апреле 2022 г. оборот розничной торговли на 95,4% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,6% (в апреле 2021 г. - 95,7% и 4,3% соответственно).

Число розничных рынков продолжает снижаться. На 1 апреля 2022 г. на территории Российской Федерации функционировало 837 розничных рынков, что на 61 рынок меньше, чем на аналогичную дату предыдущего года.

Распределение торговых мест на розничных рынках на 1 апреля 2022 г. по сравнению с 1 апреля 2021 г. изменилось в сторону увеличения доли мест на универсальных рынках, специализированных рынках по продаже строительных материалов и специализированных вещевых рынках, при сокращении доли мест на специализированных рынках по продаже продуктов питания, сельскохозяйственных рынках, сельскохозяйственных кооперативных рынках и специализированных прочих рынках.

На 1 апреля 2022 г. функционировало 213 сельскохозяйственных и сельскохозяйственных кооперативных рынков, из них в капитальных зданиях и сооружениях размещалось 127 рынков, или 59,6% от общего числа (на 1 апреля 2021 г. - 60,9%).

Уровень фактического использования торговых мест на рынках на 1 апреля 2022 г. в среднем по Российской Федерации составил 61,5%, что выше, чем на аналогичную дату 2021 года.

Основными хозяйствующими субъектами на рынках по-прежнему остаются индивидуальные предприниматели. На 1 апреля 2022 г. на розничных рынках осуществляли деятельность 76,9 тыс. индивидуальных предпринимателей (на 1 января 2022 г. - 76,9 тыс.).

6. ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ЦЕНЫ

В апреле 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,6%, в том числе на продовольственные товары - 102,9%, непродовольственные товары - 100,5%, услуги - 101,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в апреле 2022 г. составил 102,0%, с начала года - 113,3% (в апреле 2021 г. - 100,6%, с начала года - 102,5%).

В апреле 2022 г. цены на продовольственные товары выросли на 2,9% (в апреле 2021 г. - на 0,8%).

Цены на непродовольственные товары в апреле 2022 г. увеличились на 0,5% (в апреле 2021 г. - на 0,7%).

Цены и тарифы на услуги в апреле 2022 г. выросли на 1,1% (в апреле 2021 г. - на 0,2%). Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце апреля 2022 г. составила 20081,6 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,3% (с начала года - на 8,7%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце апреля 2022 г. составила 28267,8 рубля и за месяц выросла на 1,9% (с начала года - на 8,5%), в Санкт-Петербурге - 22016,4 рубля и за месяц увеличилась на 1,1% (с начала года - на 8,7%).

7. ЦЕНЫ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ

Индекс цен производителей промышленных товаров в апреле 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 106,3%, из него в добыче полезных ископаемых - 111,8%, в обрабатывающих производствах - 105,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 98,4%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

В апреле 2022 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 102,1%, в том числе в растениеводстве - 101,4%, в животноводстве - 102,6%.

8. УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2022 г. составила 66757 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 20,9%.



Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 мая 2022 г. составила 889 млн рублей и по сравнению с 1 апреля 2022 г. снизилась на 119 млн рублей (11,8%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 мая 2022 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2022 г., приходится 198 млн рублей (22,3%), в 2021 г. - 170 млн рублей (19,1%), в 2020 г. и ранее - 521 млн рублей (58,6%).

Пенсии. В апреле 2022 г. средний размер назначенных пенсий составил 16974 рублей и по сравнению с апрелем 2021 г. увеличился на 7,5%.

В I квартале 2022 г., по предварительным данным, на долю 10% наиболее обеспеченного населения приходилось 2,2% общего объема денежных доходов (в I квартале 2021 г. - 2,2%), а на долю 10% наименее обеспеченного населения - 28,9% (28,9%).

9. ЗАНЯТОСТЬ И БЕЗРАБОТИЦА

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в апреле 2022 г. составила 74,9 млн человек, из них 71,9 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,0 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в апреле 2022 г. составил 59,7%.

Среди занятых доля женщин в апреле составила 48,7%. Уровень занятости сельских жителей (54,0%) ниже уровня занятости городских жителей (61,7%).

Безработица. В апреле 2022 г. 3,0 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в апреле 2022 г. составил 4,0% (без исключения сезонного фактора).

Средняя продолжительность поиска работы безработными в апреле 2022 г. у женщин составила 6,5 месяца, у мужчин - 6,2 месяца.

Увеличилась доля безработных, искавших работу от 1 до 3 месяцев на 0,8 п.п. по сравнению с мартом 2022 г. и составила 25,3% (в городской местности - 26,2%, в сельской - 23,1%). Находились в состоянии застойной безработицы (искали работу более 12 месяцев) - 18,0% безработных (в городской местности - 15,4%, в сельской - 23,8%). По данным проведенного обследования, в апреле 2022 г. 24,8% безработных использовали в качестве способа поиска работы обращение в органы службы занятости населения, 68,2% безработных - обращение к друзьям, родственникам и знакомым.

В апреле 2022 г. среди безработных в возрасте 15 лет и старше доля женщин составила 51,3%, уровень безработицы женщин (4,2%) выше уровня безработицы мужчин (3,8%). Из 3,0 млн безработных 0,9 млн составляют сельские жители, 2,1 млн - городские. Уровень безработицы среди сельских жителей (5,3%) превышает уровень безработицы среди городских жителей (3,6%).

Средний возраст безработных в возрасте 15 лет и старше в апреле 2022 г. составил 37,1 года. Молодежь до 25 лет составляет среди безработных 15,8%, лица в возрасте 50 лет и старше 19,5%, лица, не имеющие опыта трудовой деятельности - 23,5%.

В течение апреля 2022 г. получили статус безработного 170,5 тыс. человек, трудоустроено за месяц 77,9 тыс. человек. Размеры трудоустройства безработных были на 68,9 тыс. человек, или на 46,9% меньше, чем в апреле 2021 года.

10. ДЕМОГРАФИЯ

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 апреля 2022 г. составила 145,2 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 315,0 тыс. человек, или на 0,22% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 192,2 тыс. человек, или на 0,13%). В I квартале 2022 г. наряду с естественной убылью (-264,3) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-50,7) тыс. человек.

ПОКАЗАТЕЛИ ЕСТЕСТВЕННОГО ДВИЖЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

	I квартал			на 1000 человек населения ¹⁾	
	2022 г.	2021 г.	прирост (+), убыль (-)	2022 г.	2021 г.
Родившихся	328,4	337,0	-8,6	8,9	9,4
Умерших	584,7	583,8	+0,9	16,1	16,2
из них детей в возрасте до 1 года	1,6	1,6	-0,01	4,5 ²⁾	4,5 ²⁾
Естественный прирост (+), убыль (-)	-264,3	-246,8	-17,5	-7,4	-6,8
Безвозв.	159,3	161,4	-2,1	4,4	4,5
Резидентов	144,6	143,0	+1,6	4,0	4,0

1) Значения и разность показателей рассчитаны приближенно в тысячах из год.

2) По 1000 родившихся женщин.

В I квартале 2022 г. по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 75 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 37 субъектах).

В целом по стране в I квартале 2022 г. число умерших превысило число родившихся в 1,8 раза (в I квартале 2021 г. - в 1,7 раза), в 69 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-3,5 раза.

Естественный прирост населения в I квартале 2022 г. зафиксирован в 10 субъектах Российской Федерации, как и в I квартале 2021 года.

За I квартал 2022 г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, сократилось на 69,5 тыс. человек, или на 9,0% по сравнению с предыдущим годом.

Миграционный прирост населения России сменился миграционной убылью. Число выбывших из Российской Федерации увеличилось на 105,4 тыс. человек, или в 2,1 раза, как за счет эмигрантов в государства-участники СНГ - на 91,6 тыс. человек, или в 2,0 раза, так и за счет выбывших в страны дальнего зарубежья - на 13,8 тыс. человек, или в 2,4 раза.

В I квартале 2022 г. в обмене населением со всеми государствами-участниками СНГ отмечается уменьшение миграционного прироста.

ВЫВОДЫ:

По результатам проведенного анализа социально-экономического положения РФ, в близкий к дате оценки период, не выявлено факторов, отрицательно влияющих на рыночный потенциал объекта оценки.

7.1.2. Социально-экономическое положение Ивановской области

Источник информации:

https://ivanovo.gks.ru/storage/mediabank/04_2022.pdf

Основные экономические и социальные показатели

	Апрель 2022г.	Январь-апрель 2022г.	Апрель 2022г. в % к		Январь-апрель 2022г. в % к январю-апрелю 2021г.	Сравнимо		
			апрелю 2021г.	марту 2022г.		апрель 2021г. в % к апрелю 2020г.	марту 2021г.	Январь-апрель 2021г. в % к январю-апрелю 2020г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	х	99,0	88,8	101,6	128,7	91,5	110,5
Объем работ выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	1598,8	6790,4	71,4	83,7	104,5	172,7	114,2	116,4
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	26,9	133,6	95,5	92,0	145,2	в 4,5 р.	94,7	194,3
Грузооборот транспорта ²⁾ , млн. т-км	13,6	50,9	81,1	96,1	88,6	104,5	108,4	84,0
Оборот розничной торговли, млн. рублей	19115,9	75007,9	94,7	92,9	103,1	127,5	98,0	103,7
Оборот общественного питания, млн. рублей	616,7	2552,5	84,5	92,8	98,5	150,3	102,6	102,4
Индекс потребительских цен	х	х	121,5	102,4	114,3 ³⁾	106,5	100,8	103,4 ¹⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾	х	х	120,0	101,2	108,3 ³⁾	110,4	99,9	106,3 ¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ^{4,5)}								
номинальная, рублей	35285,9	32812,6	115,7 ⁶⁾	111,4 ⁷⁾	112,7 ⁸⁾	104,8 ⁹⁾	105,7 ¹⁰⁾	104,2 ¹¹⁾
реальная	х	х	96,8 ⁶⁾	102,2 ⁷⁾	99,4 ⁸⁾	98,3 ⁹⁾	105,1 ¹⁰⁾	97,7 ¹¹⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ¹²⁾	3,2	х	23,3 ⁶⁾	99,5 ⁷⁾	х в 4,1 р. ⁸⁾	78,5 ¹⁰⁾	х	х

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

²⁾ Данные по автомобильному транспорту — по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средним и крупным предприятиям.

³⁾ Апрель к декабрю предыдущего года.

⁴⁾ Апрель 2022г. в процентах к марту 2022г.

⁵⁾ Предварительные данные.

⁶⁾ Март 2022г. в процентах к марту 2021г.

⁷⁾ Март 2022г. в процентах к февралю 2022г.

⁸⁾ Январь-март 2022г. в процентах к январю-марту 2021г.

⁹⁾ Март 2021г. в процентах к марту 2020г.

¹⁰⁾ Март 2021г. в процентах к февралю 2021г.

¹¹⁾ Январь-март 2021г. в процентах к январю-марту 2020г.

¹²⁾ На конец марта

1. Промышленное производство

Индекс промышленного производства в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составил 99,0% и в январе-апреле – 101,6%.

2. Сельское хозяйство

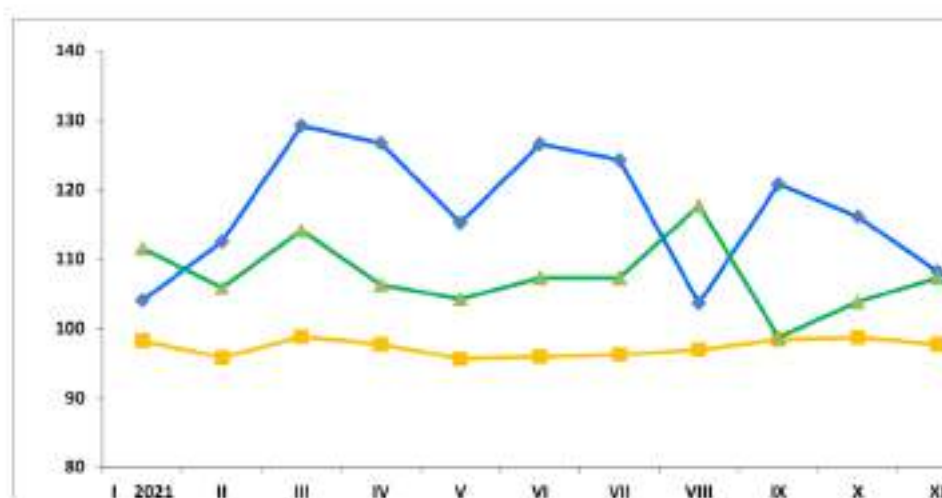
Растениеводство

На 1 мая 2022г. засеянный яровой клин зерновых культур в сельскохозяйственных организациях составил 100 % от площади яровых культур 2022 г.

Животноводство На конец апреля 2022 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 61,0 тыс. голов (на 6,3% меньше по сравнению с аналогичной датой прошлого года), из него коров – 26,0 тыс. голов (на 4,5% меньше), свиней – 67,3 тыс. голов (на 39,0% больше), овец и коз – 25,2 тыс. голов (на 12,0% меньше), птицы – 2987,2 тыс. голов (на 2,2% больше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 10,1% поголовья крупного рогатого скота, 7,5% – свиней, 51,2% – овец и коз (на конец апреля 2021 г. соответственно – 11,5%, 13,0%, 55,8%).

Во всех сельскохозяйственных организациях на конец апреля 2022 г. по сравнению с соответствующей датой 2021 г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 5,8%, из него коров уменьшилось на 5,4%, поголовье свиней увеличилось в 1,5 раза, поголовье овец и коз, а так же птицы увеличилось соответственно на 0,6% и 3,2%. В январе - апреле 2022 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) – 13,4 тыс. тонн, молока – 49,1 тыс. тонн, яиц – 141,1 млн. штук.

Производство основных видов продукции животноводства в хозяйствах всех категорий
(в процентах к соответствующему месяцу предыдущего года)



Во всех сельскохозяйственных организациях в апреле 2022 г. по сравнению с апрелем 2021 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 6,6%, производство молока увеличилось на 0,1%, производство яиц увеличилось на 2,9%. Надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях в январе - апреле 2022 г. составили 2278 кг (в январе - апреле 2021 г. – 2184 кг), яйценоскость кур-несушек - 106 яиц (в январе - апреле 2021 г. - 104 яиц). В январе - апреле 2022 г. в хозяйствах всех категорий в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе), по расчетам, отмечалось увеличение удельного веса производства крупного рогатого скота и птицы по сравнению с соответствующим периодом 2021 года.

3. Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в январе-апреле 2022 г. составил 6790,4 млн. рублей, или 104,5% к соответствующему периоду предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе-апреле 2022 г. организациями всех форм собственности за счет всех источников финансирования и индивидуальными застройщиками за счет собственных и заемных средств введено 133,6 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений, или 145,2%, к январю-апрелю 2021 г. С начала года возведено 9 многоквартирных домов и 489 индивидуальных жилых домов. Всего построена 1041 квартира. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 98,4 тыс. кв. метров, или 131,9% к уровню 2021 г.

4. Розничная торговля

Оборот розничной торговли в апреле 2022 г. составил 19115,9 млн. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 94,7% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-апреле 2022 г. – 75007,9 млн. рублей, или 103,1%.

В январе-апреле 2022 г. оборот розничной торговли на 98,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 1,3% (в январе-апреле 2021 г. – соответственно 98,5 % и 1,5%).

В январе-апреле 2022 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 52,2%, непродовольственных товаров – 47,8% (в январе-апреле 2021 г. – 53,3% и 46,7% соответственно).

5. Потребительские цены

Индекс потребительских цен в апреле 2022 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 102,4%, в том числе на продовольственные товары – 104,2%, непродовольственные товары – 101,6%, услуги – 100,6%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в апреле 2022 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 103,1% (в апреле 2021г. – 101,0%).

В апреле 2022 г. индекс цен на продовольственные товары составил 104,2% (в апреле 2021г. – 100,8%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Ивановской области в конце апреля 2022 г. составила 19526,04 рублей в расчете на месяц на одного человека и повысилась на 2,0% по сравнению с предыдущим месяцем (в апреле 2021 г. – 16556,43 рублей и повысилась на 0,9%).

6. Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в апреле 2022г. относительно декабря 2021г. составил 108,3 %, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 98,8%, обрабатывающих производств – 109,8%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 98,9%, водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизацию отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%. Индекс тарифов на грузовые перевозки автомобильного транспорта в апреле 2022г. по сравнению с декабрем 2021 г. составил 111,4%.

7. Уровень жизни населения

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен в I квартале 2022 г. по сравнению с I кварталом 2021 уменьшились на 4,7%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в марте 2022 г. составила 35285,9 рублей и по сравнению с февралем 2022 г. увеличилась на 11,4%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 15,7%.

8. Занятость и безработица

По итогам обследований рабочей силы в среднем за I квартал 2022г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 514 тыс. человек, или 52,1 % от общей численности населения области, в их числе 497 тыс. человек были заняты в экономике и 17 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше сложился в размере 59,6%.

Безработица. В среднем за I квартал 2022г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 16,6 тыс. человек, или 3,2% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы в среднем за I квартал 2022г. составил 3,2% (без исключения сезонного фактора) для населения в возрасте 15 лет и старше.

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец марта 2022 г. в качестве безработных было зарегистрировано 3,2 тыс. человек, в том числе 2,6 тыс. человек получали пособие по безработице.

9. Демография

Показатели естественного движения населения

	Январь-март			на 1000 человек населения ¹⁾	
	человек				
	2022г.	2021г.	прирост (+), снижение (-)	2022г.	2021г.
Родившихся	1696	1751	-55	7,1	7,2
Умерших	4961	4721	240	20,6	19,4
из них детей в возрасте до 1 года	8	5	3	4,7 ²⁾	2,9 ¹⁾
Естественный прирост (+), убыль (-)	-3265	-2970	X	-13,5	-12,2
Браков	894	926	-32	3,7	3,8
Разводов	958	841	117	4,0	3,5

¹⁾ Начиная с 1.10.2018 г. сведения оыгружаются из Единого государственного реестра записей актов гражданского состояния (ЕГР ЗАГС).

²⁾ Здесь и далее в разделе коэффициенты приведены в пересчете на год.

³⁾ На 1000 родившихся детей.

ВЫВОД:

По результатам проведенного анализа социально-экономического положения Ивановской области, в близкий к дате оценки период, не выявлено факторов, отрицательно влияющих на рыночный потенциал объекта оценки.

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объект оценки – домовладение, состоящее из жилого дома, дома охраны, гостевого дома и земельного участка, расположенное по адресу: Ивановская область, Гаврилово-Посадский район, с. Крутицы.

Оцениваемый земельный участок относится к категории земель: Земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: - для ведения личного подсобного хозяйства.

На дату оценки жилой дом не используется. В доме никто не проживает. Дому требуется внутренняя отделка.

Учитывая вышеизложенные особенности оцениваемого жилого дома и земельного участка (местоположение, площадь, категория и разрешенное использование земельного участка), наиболее вероятно его позиционирование на рынке недвижимости в сегменте объектов жилого назначения. Таким образом, в дальнейшем, при проведении анализа рынка недвижимости Ивановской области Оценщик сфокусировал свое внимание на сегменте рынка частных жилых домов и земельных участков, выделенных для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства.

7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

Источник информации:

<https://ivanovo.cian.ru>

<https://www.domofond.ru>

<https://www.avito.ru>

На момент проведения оценки по данным сайтов <https://www.avito.ru>, <https://ivanovo.cian.ru>, <https://www.domofond.ru> в районе расположения объекта оценки были представлены к продаже как свободные от строений земельные участки, так и застроенные.

Данные предложения представлены в таблицах №4 и №5.

Предложения по продаже земельных участков

Таблица 4

№ п/п	Местонахождение	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Источник информации
1	Ивановская обл., Гаврилово-Посадский р-н, с. Крутицы	1 700	900 000	529,41	https://www.avito.ru/gavrilov_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_2153098075
2	Владимирская обл., Суздальский р-н, с. Омутское	1 650	985 000	596,97	https://www.avito.ru/suzdal/zemelnye_uchastki/uchastok_165sot._izhs_2477464048
3	Ивановская обл., Тейковский р-н, с. Кибергино	900	150 000	166,67	https://www.avito.ru/gavrilov_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1854365255
4	Ивановская обл., Тейковский р-н, с. Кибергино, ул. Молодёжная, 29	2 500	500 000	200,00	https://www.avito.ru/gavrilov_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_1218606818
5	Ивановская обл., Гаврилово-Посадский р-н,	5 000	700 000	140,00	https://www.avito.ru/gavrilov_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._izhs_338276224

	Петровское городское поселение				
6	Ивановская обл., Гаврилово-Посадский р-н, с. Кощеево	3 000	320 000	106,67	https://www.avito.ru/gavrilov_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot._izhs_2061187444
7	Ивановская обл., Гаврилово-Посадский р-н, пгт. Петровский, ул. Победы	900	390 000	433,33	https://www.avito.ru/gavrilov_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_2383535026
8	Ивановская обл., Тейковский р-н, пгт. Нерль, ул. Комсомольская	1 000	130 000	130,00	https://www.avito.ru/gavrilov_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._izhs_2540831167
9	Ивановская обл., Тейковский р-н, д. Харино	1 000	100 000	100,00	https://www.avito.ru/gavrilov_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2461350441
10	Ивановская обл., Тейковский р-н, с. Морозово, ул. Школьная, 16	1 100	150 000	136,36	https://www.avito.ru/teykovo/zemelnye_uchastki/uchastok_11sot._izhs_2473365378
11	Ивановская обл., Тейковский р-н, с. Золотниковская Пустынь	1 000	250 000	250,00	https://www.avito.ru/teykovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_902759291
12	Ивановская обл., Лежневский р-н, д. Лежневская Роща	840	550 000	654,76	https://www.avito.ru/lezhnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_84_sot._izhs_2391429453
13	Ивановская обл., Гаврилово-Посадский р-н, с. Осановец	2 600	200 000	76,92	https://www.avito.ru/gavrilov_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_26sot._izhs_2273573232
14	Ивановская обл., Гаврилово-Посадский район, г. Гаврилов Посад, ул. Дзержинского, д. 81	1 500	170 000	113,33	https://www.avito.ru/gavrilov_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1221913418
15	Ивановская обл., Гаврилово-Посадский р-н, Гаврилов Посад, ул. Карла Маркса, 14	1 700	555 000	326,47	https://www.avito.ru/gavrilov_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_782252277
16	Ивановская обл., Гаврилово-Посадский р-н, Гаврилов Посад, Заречная ул.	620	200 000	322,58	https://www.avito.ru/gavrilov_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_62_sot._izhs_2395615141
17	Ивановская обл., Гаврилово-Посадский р-н, Гаврилов Посад	1 500	500 000	333,33	https://www.avito.ru/gavrilov_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._izhs_2379072627
18	Ивановская обл., Гаврилово-Посадский р-н, с. Ратницкое	1 400	290 000	207,14	https://www.avito.ru/gavrilov_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_14sot._izhs_2463619850
Средневзвешенное значение				235,37	

Предложения по продаже жилых домов

Таблица 5

№ п/п	Местонахождение	Площадь дома, кв.м.	Ремонт	Год постройки	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Источник информации
1	Ивановская обл., Ивановский р-н, д. Ушаковка	121,1	требуется ремонт	2015	5040	4 000 000	33 030,55	https://www.avito.ru/ivanovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_1211_m_na_uchastke_504_sot._2589707284
2	Ивановская обл., Ивановский р-н, д. Никульское	185	евро	2021	1500	14 500 000	78 378,38	https://www.avito.ru/ivanovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_185m_na_uchastke_15sot._2406854674
3	Ивановская обл., Приволжский р-н, д. Рогачёво, 42	120	косметический	2011	1100	7 300 000	60 833,33	https://www.avito.ru/privolzhsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_11_sot._2568872927
4	Ивановская обл., Ивановский р-н, д. Конохово, КП Конохово	236	евро	2020	3000	25 000 000	105 932,20	https://www.avito.ru/ivanovo/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_236m_na_uchastke_30sot._2069003514
5	Ивановская обл., Палехский р-н, с. Майдаково	120	косметический	2016	1500	5 300 000	44 166,67	https://www.avito.ru/paleh/doma_dachi_kottedzhi/dom_120m_na_uchastke_15sot._2566142487
6	Ивановская обл., Ивановский р-н, д. Дьяково	145	требуется ремонт	2021	1500	4 700 000	32 413,79	https://www.avito.ru/ivanovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_145m_na_uchastke_15sot._2586569258
7	Ивановская обл., Ивановский р-н, д. Полуниха, ул. Песочная, 2	175	дизайнерский	2022	1200	36 500 000	208 571,43	https://www.avito.ru/kohma/doma_dachi_kottedzhi/dom_175m_na_uchastke_12sot._2500659674
8	Ивановская обл., Лежневский р-н, пгт. Лежнево, ул. Красная Горка	167	косметический	н.д.	600	5 250 000	31 437,13	https://www.avito.ru/lezhnevo/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_167_m_na_uchastke_6_sot._2186520967
9	Ивановская обл., Шуйский р-н, с. Дунилово	113	требуется ремонт	н.д.	2500	4 500 000	39 823,01	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_113m_na_uchastke_25sot._1411150958

10	Ивановская обл., Вичугский р-н, пгт. Каменка, ул. Кирова, 2	150	требуется ремонт	2020	3000	6 900 000	46 000,00	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_kamenka/doma_dachi_kottedzhi/dom_150m_na_uchastke_30sot._2541300758
11	Ивановский район, д. Кривцово	145	требуется ремонт	2021	1400	11 600 000	80 000,00	https://www.avito.ru/ivanovo/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_145_m_na_uchastke_14_sot._2407806946
12	Ивановская обл., Ивановский р-н, д. Хребтово, ул. Просторная	150	требуется ремонт	2018	1500	4 300 000	28 666,67	https://www.avito.ru/ivanovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_150m_na_uchastke_15sot._2310975620
13	Ивановская обл., Южский р-н, с. Волокобино	115,3	косметический	2003	1500	9 350 000	81 092,80	https://www.avito.ru/paleh/doma_dachi_kottedzhi/dom_1153_m_na_uchastke_15_sot._37584735
14	Ивановская обл., Лежневский р-н, д. Козино	100	косметический	н.д.	2300	8 200 000	82 000,00	https://www.avito.ru/lezhnevo/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_100_m_na_uchastke_23_sot._2186156743
15	Ивановская обл., Шуя, Родниковская ул.	100	косметический	н.д.	500	5 300 000	53 000,00	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_5_sot._2554613473
16	Ивановская обл., Лежневский р-н, д. Вятково	100,5	косметический	2014	1000	6 500 000	64 676,62	https://www.avito.ru/lezhnevo/doma_dachi_kottedzhi/dom_1005m_na_uchastke_10sot._2551173035
17	Ивановская обл., Кинешемский р-н, г. Наволоки, ул. Островского, 5	150	косметический	2017	1500	6 500 000	43 333,33	https://www.avito.ru/navoloki/doma_dachi_kottedzhi/dom_150_m_na_uchastke_15_sot._1384188920
18	Ивановская обл., Ивановский р-н, д. Крюково	290	требуется ремонт	2019	2000	4 290 000	14 793,10	https://www.avito.ru/ivanovo/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_290_m_na_uchastke_20_sot._2540988363
19	Ивановская обл., Ивановский р-н, д. Анкудиново	190	требуется ремонт	н.д.	1500	7 000 000	36 842,11	https://www.avito.ru/novotalitsy/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_190m_na_uchastke_15sot._2250146566

20	Ивановская обл., Южский р-н, д. Глушицы	400	косметический	н.д.	120000	50 000 000	125 000,00	https://www.avito.ru/yuzha/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_400m_na_uchastke_12ga_2276593610
21	Ивановская обл., Ивановский р-н, д. Анкудиново	180	требуется ремонта	2021	2000	7 000 000	38 888,89	https://www.avito.ru/novotalsy/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_180m_na_uchastke_20sot._2029941917
22	Ивановская обл., Заволжский р-н, д. Стёпаново	700	дизайнерский	2010	120000	100 000 000	142 857,14	https://www.avito.ru/kineshma/doma_dachi_kottedzhi/dom_700m_na_uchastke_12ga_2515697085
23	Ивановская обл., Шуйский р-н, с. Дунилово, ул. Советская	120	требуется ремонта	2019	1000	2 000 000	16 666,67	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_10_sot._2476166333
24	Ивановская обл., Ивановский р-н, с. Сидоровское	160	требуется ремонта	2016	1500	5 500 000	34 375,00	https://www.avito.ru/ivanovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_160m_na_uchastke_15sot._2522762949
25	Ивановская обл., Кинешма, ул. Рыжова	220	дизайнерский	2012	5000	13 500 000	61 363,64	https://www.avito.ru/kineshma/doma_dachi_kottedzhi/dom_220m_na_uchastke_50sot._2395537838
26	Ивановская обл., Ивановский р-н, д. Конохово	162	требуется ремонта	2015	2441	17 500 000	108 024,69	https://www.avito.ru/ivanovo/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_162_m_na_uchastke_244_sot._2446206248
27	Ивановская обл., Ивановский р-н, д. Беляницы, 59Б	485	дизайнерский	2011	1600	38 000 000	78 350,52	https://www.avito.ru/ivanovo/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_485_m_na_uchastke_16_sot._2315940678
Средневзвешенное значение							77 452,40	

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

Проведенное исследование рынка жилых домов Ивановской области позволило выявить следующие основные ценообразующие факторы.

- **Месторасположение.** Помимо качественных характеристик, на стоимость жилых домов оказывает влияние месторасположение. Чем ближе расположен объект к областному центру с хорошими подъездными путями, тем выше его стоимость.

- **Возможность торга.** Как правило, все объекты недвижимости предлагаются к продаже с учетом скидки на торг. Минимальная скидка присутствует при продаже жилых домов в непосредственной близости к областному центру.

- **Материал стен жилого дома.** Жилые бревенчатые дома ценятся значительно ниже по отношению к домам, выполненным из кирпича.

- **Условия финансирования и условия продажи.** Разница в стоимости в зависимости от условий финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую при продаже в рассрочку, стоимость объектов недвижимости выше до 10%.

- **Наличие коммуникаций.** Жилые дома с подведенными коммуникациями: газ, вода, электричество ценятся значительно дороже по отношению к домам без коммуникаций.

- **Техническое состояние здания.** На стоимость жилого дома оказывает большое влияние его техническое состояние. Чем лучше состояние дома, тем он дороже.

- **Близость к объектам, нарушающим экологию местности.** Жилые дома, расположенные вблизи крупных магистралей с большой интенсивностью движения, ж/д линий, ЛЭП и т.д. ценятся значительно ниже, по отношению к объектам, расположенным на удалении от них.

7.5. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность объекта оценки характеризуется тем, насколько быстро можно продать актив по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. В данном случае предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, то есть срок экспозиции - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки. Для анализа ликвидности объекта оценки оценим следующие факторы, оказывающие влияние на время ликвидности.

Факторы ликвидности

Таблица 5

Показатели	Высокая ликвидность	Средняя ликвидность	Низкая ликвидность
Наличие и величина спроса	Много продавцов и покупателей	Небольшое количество покупателей и продавцов	Спрос и предложение носит единичный характер
Эластичность спроса	Высокая эластичность	Средняя эластичность спроса по цене	Низкая эластичность
Функциональная пригодность объекта и соответствие	Объект функционально пригоден, способен приносить валовый	Объект функционально пригоден, способен приносить валовый	Объект функционально непригоден,

современным технологиям	доход длительное время без капиталовложений	доход без крупных дополнительных капиталовложений	необходимы крупные дополнительные капиталовложения
Местоположение объекта	Отличная транспортная и пешеходная доступность объекта	Средняя транспортная и пешеходная доступность	Объект находится далеко от транспортных магистралей и пешеходных путей
Площадь объекта оценки	Площадь объекта аналогична площади наиболее ликвидных объектов	Площадь объекта сопоставима с площадью объектов-аналогов	Площадь объекта намного превышает площадь объектов-аналогов
Примерный срок реализации ³ , мес.	1 – 2	3 – 6	7 - 18

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Рынок жилой недвижимости Ивановской области достаточно развит. На момент оценки предлагались к продаже большое количество объектов жилой недвижимости. *Исходя из этого, можно сделать вывод, что на рынке присутствует большое количество продавцов и покупателей.*

Эластичность спроса по цене. При наличии спроса и предложения жилой недвижимости на рынке, относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести такую недвижимость. *Наблюдается средняя эластичность спроса по цене для объекта оценки.*

Функциональная пригодность объекта и соответствие современным технологиям определяет возможность эксплуатации объекта недвижимости в соответствии с его назначением и его возможности приносить валовый доход. В случае соответствия объекта недвижимости современным технологиям (конструктивные элементы, проемы, инженерное оборудование и др.) объект недвижимости приносит доход без дополнительных капитальных вложений. *Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что объект функционально непригоден, необходимы крупные дополнительные капиталовложения.*

Местоположение объекта также влияет на степень его ликвидности. Оцениваемый объект находится в зоне частной жилой застройки вблизи реки Нерль на расстоянии 550 метров от дороги с твердым асфальтобетонным покрытием, обеспеченной городским общественным транспортом. Подъездные пути находятся в удовлетворительном состоянии. В зимний период дороги периодически очищаются от снега. *Поэтому можно сделать вывод, что объект находится далеко от транспортных магистралей и пешеходных путей.*

Площадь объекта оценки сравнивается с объектами-аналогами, которые представлены на рынке. При существенном превышении площади объекта над предлагаемыми на рынке, степень ликвидности объекта снижается. Согласно данным о предложениях на рынке жилой недвижимости, площадь объекта оценки намного превышает площадь объектов-аналогов.

Таким образом, на основании проведенного анализа делаем вывод о том, что объект оценки относится к группе низколиквидного имущества со сроком реализации 7 – 18 месяцев (большее количество факторов наблюдает в зоне средней ликвидности).

³ Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.)

7.6. Основные выводы относительно рынка объекта оценки

В результате проведенного анализа рынка земельных участков и жилых домов г. Иванова Ивановской области следует:

1. На момент проведения оценки на рынке недвижимости г. Иванова Ивановской области были представлены к продаже как свободные от строений земельные участки, так и застроенные.
2. Средневзвешенная стоимость 1 кв. м. земельного участка, выделенного для индивидуального жилищного строительства/личного подсобного хозяйства составила 235,37 руб./кв.м.
3. Средневзвешенная стоимость 1 кв. м. домовладения составила 77 452,40 руб./кв.м.
4. Объект оценки относится к группе изколиквидного имущества со сроком реализации 7 – 18 месяцев.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то есть то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

С точки зрения наиболее эффективного использования отдельно анализируется как бы незастроенный земельный участок и объект недвижимости в целом с учетом имеющихся улучшений.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Законодательная разрешенность – рассмотрение трех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость – рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может добавлять или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость. В связи с этим для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать. Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать оптимальным. Наоборот, если существующие улучшения

уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из его оптимального назначения, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

В силу этого анализ оптимального использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
- анализ земельного участка с существующими строениями с учетом возможностей их развития.

Объект оценки – земельный участок с разрешенным использованием - для личного подсобного хозяйства. На данном участке расположен жилой дом. Наилучшим способом использования объекта оценки является его текущее использование в качестве объекта жилой недвижимости.

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

9.1. Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения недвижимости, с учетом его износа.

В рамках затратного подхода (метода) определяется восстановительная стоимость (воспроизводства или замещения) улучшений с учетом накопленного износа и стоимости земельного участка.

Стоимость замещения - сумма затрат за создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является

устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

ВЫВОД:

Согласно ФСО 1 затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с зачетом износа и устареваний.

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется, так как земля, представляющая собой природный ресурс и пространство, нерукотворна и не может быть воспроизведена физически.

Оценщик не располагает всей необходимой и достаточной информацией, на основании которой представляется возможным определить стоимость оцениваемых домов затратным подходом.

При оценке стоимости жилого дома и земельного участка в настоящем Отчете затратный подход не применяется.

9.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости используется метод прямого сравнение продаж, который предполагает определение стоимости объекта оценки путем моделирования вероятной цены продажи на основе анализа недавних продаж аналогичных объектов. При отсутствии информации о ценах сделок с аналогичными объектами допускается использование цен предложения (спроса).

ВЫВОД:

Согласно ФСО 1 **сравнительный подход** – это совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, считаются самыми надежными и достоверными. В регионе оценки рынок жилых домов и земельных участков хорошо развит.

В связи с наличием сформированного и хорошо развитого рынка недвижимости Оценщик принял решение о применении сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости жилого дома и земельного участка.

9.3. Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода: метод дисконтирования денежных потоков и метод прямой капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков предполагает прогноз доходов, которые может генерировать объект недвижимости в течение периода владения. Стоимость недвижимости рассчитывается как сумма текущих стоимостей будущих доходов и стоимости реверсии (доход от возможной продажи объекта в конце периода владения), приведенных по ставке дисконтирования на дату оценки.

Метод прямой капитализации предполагает определение на дату оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин чистого операционного дохода за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины чистого операционного дохода за первый после даты проведения оценки период на соответствующий коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации отражает риски, которым подвергаются средства, вложенные в объект недвижимости, и включает ставку дисконтирования (норма отдачи или ставка дохода на капитал) и норму возврата, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств.

Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

ВЫВОД:

Согласно ФСО 1 доходный подход – это совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости можно определить либо методом прямой капитализации дохода, либо посредством анализа дисконтированных денежных потоков. В обоих случаях происходит трансформация доходов, приносимых объектом недвижимости в его стоимость.

Учитывая сложившуюся специфику на рынке спроса и предложения арендуемой жилой площади, в связи с достаточной его развитостью и стабильностью, в Ивановской области определены арендные ставки в зависимости от местоположения и площади. На величину арендной платы большое влияние оказывают и ряд дополнительных факторов, таких как – срок на который сдается дом/квартира, укомплектованность мебелью и бытовой техникой, качество проведенного ремонта, сезонный фактор и др. Проведенный анализ денежного потока, получаемого арендодателем от сдачи жилого дома в аренду, по данным ведущих риэлторских компаний, статистическим данным и выводам, сделанным в ходе проведения оценки жилой недвижимости в Ивановской области показывает, что реальная стоимость жилья значительно превышает денежный поток, получаемый от его использования.

Таким образом, расчет с применением доходного подхода для определения рыночной стоимости жилого дома и земельного участка не использовался.

9.4. Обобщение результатов

На заключительном этапе проводится обобщение результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости. При этом значимость (вес) оценки стоимости, полученной в рамках каждого из подходов (методов), определяется на основе преимуществ и недостатков того или иного подхода (метода) и его возможности наиболее точно отражать реальную стоимость объекта оценки.

Таким образом, в настоящем Отчёте оценка рыночной стоимости домовладения, расположенного по адресу: Ивановская область, Гаврилово-Посадский район, с. Крутицы будет произведена одним возможным подходом – сравнительным подходом.

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Данный метод наиболее действенен для объектов недвижимости по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Расчет рыночной стоимости выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложениям к продаже объектов, аналогичных оцениваемому.
2. Выбор параметров сравнения.
3. Сравнение объектов и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта.
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Положительная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а отрицательная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта оценки.

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

- Месторасположение
- Тип дома
- Общая площадь
- Техническое состояние
- Удаленность от транспорта
- Наличие коммуникаций
- Другие

После проведения анализа рынка земельных участков были отобраны аналоги сопоставимые с объектом оценки:

Таблица 6

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Адрес	Ивановская обл., Гаврилово-Посадский р-н, с. Крутицы	Ивановская обл., Гаврилово-Посадский р-н, с. Крутицы	Владимирская обл., Суздальский р-н, с. Омутское	Ивановская обл., Гаврилово-Посадский р-н, пгт. Петровский, ул. Победы	Ивановская обл., Лежневский р-н, д. Лежневская Роща
2	Назначение	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
3	Условия прод./предл.	-	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Время прод./предл.	октябрь 2022 г.	октябрь 2022 г.	сентябрь 2022 г.	октябрь 2022 г.	сентябрь 2022 г.
5	Права собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
8	Разрешенное использование/ назначение	ЛПХ	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
9	Площадь, кв.м.	1500	1 700	1 650	900	840
10	Транспортная доступность	хор	хор	хор	хор	хор
11	Наличие коммуникаций	Электричество	Электричество	Электричество, газ	Электричество	Электричество
12	Цена, руб.		900 000	985 000	390 000	550 000
13	Цена за 1 кв.м., руб.		529,41	596,97	433,33	654,76
14	Источник информации		https://www.avito.ru/gavrilov_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_2153098075	https://www.avito.ru/suzdal/zemelnye_uchastki/uchastok_165sot_izhs_2477464048	https://www.avito.ru/gavrilov_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_2383535026	https://www.avito.ru/lezhnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_84_sot_izhs_2391429453

Таблица 7

№ п/п	Корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Цена за 1 кв.м., руб.	529,41	596,97	433,33	654,76
2	Условия прод./предл	предложение	предложение	предложение	предложение
	Скидка на торг, %	-8,8	-8,8	-8,8	-8,8
	Скорректирован. цена, 1 кв.м, руб.	482,82	544,44	395,20	597,14
3	Время прод./предл.	октябрь 2022 г.	сентябрь 022 г.	октябрь 2022 г.	сентябрь 2022г.
	Корректировка, %	0	0	0	0
	Скорректирован. цена, 1 кв.м, руб.	482,82	544,44	395,20	597,14
4	Права владения	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка, %	0	0	0	0
	Скорректирован. цена, 1 кв.м, руб.	482,82	544,44	395,20	597,14
5	Местоположение	Ивановская обл., Гаврилово- Посадский р-н, с. Крутицы	Владимирская обл., Суздальский р-н, с. Омутское	Ивановская обл., Гаврилово- Посадский р-н, пгт. Петровский, ул. Победы	Ивановская обл., Лежневский р- н, д. Лежневская Роща
	Корректировка, %	0	0	0	0
	Скорректирован. цена, 1 кв.м, руб.	482,82	544,44	395,20	597,14
6	Асфальтирование подъездного пути к участку	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога
	Корректировка, %	0	0	0	0
	Скорректирован. цена, 1 кв.м, руб.	482,82	544,44	395,20	597,14
7	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка, %	0	0	0	0
	Скорректирован. цена, 1 кв.м, руб.	482,82	544,44	395,20	597,14
8	Разрешенное использование/назначе ние	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
	Корректировка, %	0	0	0	0
	Скорректирован. цена, 1 кв.м, руб.	482,82	544,44	395,20	597,14
9	Площадь, кв.м.	1 700	1 650	900	840
	Корректировка, %	2,66	2,02	-10,17	-11,46
	Скорректированная цена, 1 кв.м, руб.	495,68	555,45	355,00	528,68
10	Наличие коммуникаций	Электричество	Электричество, газ	Электричество	Электричество
	Корректировка, %	0	-13	0	0
	Скорректированная цена, 1 кв.м, руб.	495,68	483,24	355,00	528,68

Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов⁴

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Для расчета весовых коэффициентов необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)} \quad (2)$$

Таблица 8

Наименование объекта сравнения	Объекты – аналоги			
	1	2	3	4
Сумма внесенных корректировок по объектам - аналогам	11,5	23,8	19,0	20,3
Количество объектов - аналогов	4			
Удельный вес объекта - аналога	0,2657	0,2392	0,2489	0,2462

Таблица 9

Наименование объекта сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена, руб./кв.м.	495,68	483,24	355,00	528,68
Весовой коэффициент	0,2657	0,2392	0,2489	0,2462
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м.	131,7	115,59	88,36	130,16
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	465,81			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	698 715			

⁴ <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3300>

Определение вносимых корректировок:

Условия продаж/предложение. Все Объекты-аналоги выставлены на продажу в качестве предложений. К данным аналогам необходимо применить скидку на торг. Скидка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Поправка определена в размере -8,8% от цены продажи по данным Справочника оценщика недвижимости - 2022 «Земельные участки» Часть 2. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2022, стр.268.

Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. Поправка не применялась, так как все объекты аналоги были выставлены на продажу в близкий к дате оценки период.

Права собственности. Поправка учитывает оформленное и зарегистрированное право собственности на объект недвижимости. Поправка не учитывается.

Местоположение Корректировка учитывает зависимость цены объекта от его месторасположения. Поправка не учитывается.

Асфальтирование подъездного пути к участку. Корректировка учитывает зависимость цены объекта от наличия твердого асфальтобетонного покрытия непосредственно к участку. Поправка не учитывается.

Категория земель. Поправка учитывает зависимость цены объекта от категории земель. Очевидно, что земли поселений имеют большую стоимость при прочих равных условиях, чем земли другой категории. В нашем расчете корректировка на категорию земель не приводилась, так как объекты-аналоги и оцениваемый объект входят в аналогичные категории.

Разрешенное использование. Поправка не учитывается, так как разрешенное использование представленных аналогов и оцениваемого объекта совпадают.

Площадь. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Поправка определена по данным Справочника оценщика недвижимости - 2022 «Земельные участки» Часть 2. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2022, стр.158.

Корректировка определена по следующей формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{оо}}}{S_{\text{оа}}} \right)^k$$

где,

$S_{\text{оо}}$ – площадь объекта оценки, кв.м.

$S_{\text{оа}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения

ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1500 кв.м.	1 700	1 650	900	840
$K_{\text{масшт}}$	1,026633	1,020217	0,89828	0,885359
Корректировка, %	+2,66	+2,02	-10,17	-11,46

Наличие коммуникаций. Стоимость участков, к которым подведены коммуникации (электричество, водопровод, газ, канализация) или существует возможность подключения к ним, обычно выше аналогичных участков без коммуникаций. Поправка определена для аналога №2 в размере -13% от цены продажи по данным Справочника оценщика недвижимости - 2022 «Земельные участки» Часть 2. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2022, стр.182.

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков. Земельные участки, расположенные вблизи рек, водоемов, лесов с хорошей транспортной доступностью, стоят дороже аналогичных участков, расположенных на удалении от них. Объект оценки расположен на первой береговой линии реки Нерль. Объект аналог №3 расположен на удалении от них. Поправка применена к аналогу №3 в размере +24% от цены продажи по данным Справочника оценщика недвижимости - 2022 «Земельные участки» Часть 1. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2022, стр.323.

Итого рыночная стоимость земельного участка площадью 1500 кв.м. кадастровый номер 37:03:011204:154, расположенного по адресу: Ивановская область, Гаврилово-Посадский район, с. Крутицы, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки, равна:

698 715

**(Шестьсот девяноста восемь тысяч семьсот пятнадцать)
рублей**

После проведения анализа рынка жилой недвижимости были отобраны аналоги сопоставимые с объектом оценки:

Таблица 10

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Адрес	Ивановская обл., Гаврилово-Посадский р-н, с. Крутицы	Ивановская обл., Шуйский р-н, с. Дунилово	Ивановская обл., Вичугский р-н, пгт. Каменка, ул. Кирова, 2	Ивановская обл., Ивановский р-н, д. Анкудиново	Ивановская обл., Ивановский р-н, с. Сидоровское
2	Назначение	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
3	Условия прод./предл.	-	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Время прод./предл.	октябрь 2022 г.	сентябрь 2022 г.	сентябрь 2022 г.	сентябрь 2022 г.	сентябрь 2022 г.
5	Права собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Транспортная доступность	хор	хор	хор	хор	хор
8	Материалы стен дома	бревно	бревно	бревно	бревно	бревно
9	Этажность	3, в т.ч. подземных 1	2	2	2	2
10	Площадь дома, кв.м.	405,6	113	150	190	160
11	Техническое состояние здания	хор	хор	хор	хор	хор
12	Уровень отделки внутренних помещений	Без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
13	Коммуникации	электричество, вода, канализация	электричество, газ, вода, канализация	электричество, газ, вода, канализация	электричество, газ	электричество
14	Отопление жилого дома	От индивидуального дизельного котла	газовое	газовое	отсутствует	отсутствует
15	Качество подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
16	Площадь земельного участка, кв.м.	1500	2500	3000	1500	1500
17	Цена, руб.		4 500 000	6 900 000	7 000 000	5 500 000
18	Источник информации		https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_113m_na_uchastke_25sot._1411150958	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_kamenka/doma_dachi_kottedzhi/dom_150m_na_uchastke_30sot._2541300758	https://www.avito.ru/novotalsy/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_190m_na_uchastke_15sot._2250146566	https://www.avito.ru/ivanovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_160m_na_uchastke_15sot._2522762949

Таблица 11

№ п/п	Корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Стоимость здания с земельным участком, руб.	4 500 000	6 900 000	7 000 000	5 500 000
2	Площадь земельного участка, кв.м.	2500	3000	1500	1500
3	Стоимость земельного участка, руб.	727 850	1 092 870	440 430	390 105
4	Стоимость здания без учета земельного участка, руб.	3 772 150	5 807 130	6 559 570	5 109 895
5	Цена за 1 кв.м., руб.	33 381,86	38 714,20	34 524,05	31 936,84
6	Условия рынка, прод./предл	предложение	предложение	предложение	предложение
	Корректировка, %	- 9,00	- 9,00	- 9,00	- 9,00
	Скорректирован. цена, 1 кв.м, руб.	30 377,49	35 229,92	31 416,89	29 062,52
7	Время прод./предл.	сентябрь 2022 г.	сентябрь 2022 г.	сентябрь 2022 г.	сентябрь 2022 г.
	Корректировка, %	-	-	-	-
	Скорректирован. цена, 1 кв.м, руб.	30 377,49	35 229,92	31 416,89	29 062,52
8	Месторасположение	Ивановская обл., Шуйский р-н, с. Дунилово	Ивановская обл., Вичугский р-н, пгт. Каменка, ул. Кирова, 2	Ивановская обл., Ивановский р-н, д. Анкудиново	Ивановская обл., Ивановский р-н, с. Сидоровское
	Корректировка, %	-	-	- 24,00	-
	Скорректирован. цена, 1 кв.м, руб.	30 377,49	35 229,92	23 876,84	29 062,52
9	Качество подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, %	-	-	-	-
	Скорректирован. цена, 1 кв.м, руб.	30 377,49	35 229,92	23 876,84	29 062,52
10	Материал стен здания	бревно	бревно	бревно	бревно
	Корректировка, %	-	-	-	-
	Скорректирован. цена, 1 кв.м, руб.	30 377,49	35 229,92	23 876,84	29 062,52
11	Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, %	-	-	-	-
	Скорректирован. цена, 1 кв.м, руб.	30 377,49	35 229,92	23 876,84	29 062,52
12	Уровень отделки внутренних помещений	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
	Корректировка, руб./кв.м.	-	-	-	-
	Корректировка, %	-	-	-	-
13	Скорректирован. цена, 1 кв.м, руб.	30 377,49	35 229,92	23 876,84	29 062,52
	Площадь	113	150	190	160
	Корректировка, %	- 17,76	- 14,12	- 10,95	- 13,27
	Скорректированная цена, 1 кв.м, руб.	24 982,39	30 256,22	21 261,17	25 207,20
14	Коммуникации	электричество, газ, вода, канализация	электричество, газ, вода, канализация	электричество, газ	электричество

	Корректировка, %	-	-	16,00	16,00
	Скорректированная цена, 1 кв.м, руб.	24 982,39	30 256,22	24 662,96	29 240,35
15	Отопление жилого дома	газовое	газовое	отсутствует	отсутствует
	Корректировка, %	-	-	+19,00	+19,00
	Скорректированная цена, 1 кв.м, руб.	24 982,39	30 256,22	29 348,92	34 796,02
16	Наличие хоз построек	отсутствуют	отсутствуют	баня, беседка	2 сарая
	Корректировка, %	0	0	-16	-12
	Скорректированная цена, 1 кв.м, руб.	24 982,39	30 256,22	24 653,09	30 620,50

Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов⁵

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Для расчета весовых коэффициентов необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)} \quad (3)$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)} \quad (4)$$

⁵ <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3300>

Таблица 12

Наименование объекта сравнения	Объекты – аналоги			
	1	2	3	4
Сумма внесенных корректировок по объектам - аналогам	26,8	23,1	95,0	69,3
Количество объектов - аналогов	4			
Удельный вес объекта - аналога	0,291658	0,300287	0,189637	0,218418

Таблица 13

Наименование объекта сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена, руб./кв.м.	24 982,39	30 256,22	24 653,09	30 620,50
Весовой коэффициент	0,291658	0,300287	0,189637	0,218418
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м.	7 286,31	9 085,55	4 675,14	6 688,07
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	27 735,07			
Рыночная стоимость жилого дома, руб.	11 249 344			

Определение вносимых корректировок:

Рыночная стоимость земельных участков у объектов аналогов была определена на основании средневзвешенной стоимости предложений к продаже свободных земельных участков в районе расположения объектов оценки. Предложения к продаже представлены в таблице №14.

Таблица 14

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Уд. цена, руб./кв.м.	Источник информации ⁶
с. Дунилово					
1	Ивановская область, Шуйский р-н, с. Дунилово	1 300	450 000	346,15	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/zemelnye_uchastki/uchastok_13sot._izhs_2015749530
2	Ивановская область, Шуйский р-н, с. Дунилово	1 700	450 000	264,71	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/zemelnye_uchastki/uchastok_17sot._izhs_2349970999
3	Ивановская область, Шуйский р-н, с. Дунилово	950	250 000	263,16	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot._izhs_2581873329
Средневзвешенное значение				291,14	
пгт. Каменка					
1	Ивановская область, Вичугский р-н, д. Семигорье, ул. Новая	1 500	500 000	333,33	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_kamenka/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._izhs_2378317745
2	Ивановская область, Вичугский р-н, д. Семигорье	1 200	500 000	416,67	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_kamenka/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._izhs_2338936538

⁶ Скриншоты страниц объявлений находятся в архиве оценщика. При письменном запросе будут предоставлены

3	Ивановская область, Вичугский р-н, д. Семигорье	1 700	550 000	323,53	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_kamenka/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_2116784809
4	Ивановская область, Вичугский р-н, пгт. Каменка, ул. Пушкина	1 200	490 000	408,33	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_kamenka/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2185998630
Средневзвешенное значение				364,29	
дер Анкудиново					
1	Ивановская область, Ивановский р-н, д. Анкудиново	1 500	350 000	233,33	https://www.avito.ru/novotalsy/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_2449679644
2	Ивановская область, Ивановский р-н, д. Анкудиново	1 200	370 000	308,33	https://www.avito.ru/novotalsy/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2156966248
3	Ивановская область, Ивановский р-н, д. Анкудиново, ул. Солнечная	1 350	550 000	407,41	https://www.avito.ru/novotalsy/zemelnye_uchastki/uchastok_135_sot_izhs_2515352972
4	Ивановская область, Ивановский р-н, д. Анкудиново, ул. Каменная	3 000	800 000	266,67	https://www.avito.ru/novotalsy/zemelnye_uchastki/uchastok_60sot_izhs_2469696215
Средневзвешенное значение				293,62	
с. Сидоровское					
1	Ивановская область, Ивановский р-н, д. Куликово	800	200 000	250,00	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_637837543
2	Ивановская область, Ивановский р-н, д. Ушаковка	1 800	550 000	305,56	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_18sot_izhs_2533862438
3	Ивановская область, Ивановский р-н, д. Семиново	1 480	350 000	236,49	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_148sot_izhs_2487141389
4	Ивановская область, Ивановский р-н, д. Семиново	1 111	250 000	225,02	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_111sot_izhs_2046572835
Средневзвешенное значение				260,07	

Условия продажа/предложение. Все объекты аналоги выставлены на продажу в качестве предложений. К данным аналогам необходимо применить скидку на торг. Скидка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Поправка определена в размере - 9,0% от цены продажи по данным Справочника оценщика недвижимости - 2021 «Жилые дома». – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021, стр.221.

Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. Поправка не применялась, так как все объекты аналоги были выставлены на продажу в близкий к дате оценки период.

Права собственности. Поправка не учитывается, так как объект оценки не отличается от представленных аналогов.

Транспортная доступность. Поправка не учитывается, так как представленные аналоги и оцениваемый объект расположены в аналогичных по транспортной доступности районах.

Местоположение Корректировка учитывает зависимость цены объекта от его расположения относительно областного центра. Аналог №3 расположен вблизи областного центра. К данному аналогу применена корректировка в размере -24,0% от цены продажи по данным Справочника оценщика недвижимости - 2021 «Жилые дома». – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021, стр.76.

Материал стен здания. Корректировка учитывает различие в строительных материалах, из которых построено здание. Объект оценки и все объекты аналоги – бревенчатые дома. Поправка не применялась.

Техническое состояние здания. Корректировка учитывает различие в техническом состоянии представленных аналогов от оцениваемого объекта. Поправка не учитывается.

Уровень отделки внутренних помещений. Объект оценки и все объекты аналоги представлены без внутренней отделки. Поправка не применялась.

Площадь. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Поправка определена по данным Справочника оценщика недвижимости - 2021 «Жилые дома». – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021, стр.138.

Корректировка определена по следующей формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{оо}}}{S_{\text{оа}}} \right)^k$$

где,

$S_{\text{оо}}$ – площадь объекта оценки, кв.м.

$S_{\text{оа}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения

ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
405,6 кв.м.	113	150	190	160
$K_{\text{масшт}}$	0,822398	0,858822	0,890452	0,86734399
Корректировка, %	-17,76	-14,12	-10,95	-13,27

Наличие коммуникаций. Стоимость объектов оценки, к которым подведены коммуникации (электричество, водопровод, канализация) обычно выше аналогичных участков без коммуникаций. Поправка применена к аналогам №3 и №4 в размене +16% от цены продажи по данным Справочника оценщика недвижимости - 2021 «Жилые дома». – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021, стр.191, 194.

Отопление жилого дома. Стоимость жилых домов с газовым отоплением выше аналогичных домов с печным отоплением. Поправка применена к аналогам №3 и №4 в размене +19% от цены продажи по данным Справочника оценщика недвижимости - 2021 «Жилые дома». – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021, стр.188.

Наличие хозяйственных построек. Стоимость жилых домов с хозяйственными постройками (сарай, баня, гараж, беседка и т.д.) ценятся дороже по отношению к домам без построек. Поправка применена к аналогу №3 в размере -16%, к аналогу №4 в размене -12% от цены продажи по данным Справочника оценщика недвижимости - 2021 «Жилые дома». – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021, стр.135.

Итого рыночная стоимость жилого дома, расположенного по адресу: Ивановская область, Гаврилово-Посадский район, с. Крутицы, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки, равна:

11 249 344

(Одиннадцать миллионов двести сорок девять тысяч триста сорок четыре) рубля

Определение рыночной стоимости дома охраны и гостевого дома производилось исходя из полученной рыночной стоимости квадратного метра дома с учетом корректировки на степень завершенности работ. У гостевого дома отсутствует входной дверной и оконные проемы. Корректировка выполнена на основании справочника «Жилые дома» Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020. Удельный вес оконных и дверных проемов в стоимости жилого дома составляет 6% (Код объекта глЖ3.04.001.1757 стр. 541). На данную величину произведена корректировка стоимости гостевого дома.

Корректировка на площадь не производилась, так как все объекты будут предполагаться к продаже единым объектом - домовладением

Расчет рыночной стоимости дома охраны и гостевого дома представлен в таблице №15.

Таблица 15

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб./кв.м.	Корректировка на степень завершенности работ	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом	405,6	27 735,07	1,00	11 249 344
2	Дом охраны	56,61	27 735,07	1,00	1 570 082
3	Гостевой дом	61,13	27 735,07	0,94	1 593 718

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В зависимости от особенностей использованных для расчетов подходов полученные результаты в большей или меньшей степени отличаются друг от друга. Поэтому выбор итоговой величины стоимости происходит на основе промежуточных данных с помощью различных методов обработки результатов (статистических, средневзвешенной и др.), а также целей оценки. В данном случае был использован метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из методов присваивается весовой коэффициент.

Оценщик считает, что наибольший вес имеют результаты, полученные с использованием метода сравнения рыночных продаж, поскольку он в наибольшей мере учитывает все основные параметры рынка недвижимости.

Меньший вес имеет результат, полученные с использованием затратного и доходного подхода, Затратный подход, отталкивающийся от цен на строительство, но не учитывает местонахождения объекта. Несмотря на многие достоинства, не может иметь большой удельный вес, поскольку слабо отражает реальную рыночную стоимость недвижимости.

Так как стоимость объекта оценки, определялась с использованием только одного возможного подхода, то согласование результатов не проводим. Стоимость, полученная сравнительным подходом, будет являться итоговой стоимостью объекта оценки и методу сравнения продаж присваивается весовой коэффициент равный 100%.

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, на основании проведенного анализа и выполненных расчётов итоговое значение рыночной стоимости домовладения, расположенного по адресу: Ивановская область, Гаврилово-Посадский район, с Крутицы, по состоянию на 04 октября 2022 года, с учетом округления, составляет:

15 112 000

**(Пятнадцать миллионов сто двенадцать тысяч)
рублей**

в том числе:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Жилой дом площадью 405,6 кв.м. кадастровый номер 37:03:011204:379	11 249 000
Дом охраны площадью 56,61 кв,м,	1 570 000
Гостевой дом площадью 61,13 кв,м	1 594 000
Земельный участок площадью 1500 кв.м. кадастровый номер 37:03:011204:154	699 000

Оценщик

10.10.2022 г.



/Н.В. Шеманаев/

М.П

13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчёт оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Дал полное и понятное объяснение проводимой оценке так, чтобы исключить возможные ошибочные толкования.
2. Гарантирует, что определение рыночной стоимости основывалось на извлечённых из рынка данных.
3. Гарантирует, что определение рыночной стоимости основывалось на приемлемых методах, подходах и процедурах.
4. Предоставил достаточную информацию для того, чтобы те, кто читает отчёт и полагается на него, смогли полностью понять содержащиеся в нём данные, объяснения, анализ и выводы.
5. Факты, изложенные в отчете, достоверны и соответствуют действительности лишь в указанных в настоящем тексте целях и на дату оценки.
6. Содержащийся в отчете аналитический материал, выводы, суждения и заключения принадлежат самому Оценщику и должны трактоваться только в полном контексте с ограничительными условиями и допущениями, являющимися частью настоящего отчета.
7. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам, руководствуясь нормами профессиональной этики.
8. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
9. Работа выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
10. Анализ информации, суждения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям федеральных стандартов оценки, являющихся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№297, 298, 299 (соответственно ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), а также ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.
11. Оценка произведена на основании анализа рынка соответствующих видов имущества на дату оценки.

Оценщик



/Н.В. Шеманаев/

Приложение №1 Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Шеманаев Николай Валентинович

паспорт: серия 2402 № 611558, выдан 23.09.2002 г.
ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ФРУНЗЕНСКОГО РАЙОНА ГОРОДА
ИВАНОВО
код подразделения 372-002

включен в реестр СРО «СФСО»:

18.07.2018, регистрационный № 652

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «20» июля 2022г.

Президент

М.П.



М.А. Скотов

0033

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Шеманова Николая Валентиновича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Шеманов Николай Валентинович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 18.07.2018 г. за регистрационным № 652

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 013713-1 от 04.07.2018 по направлению «Оценка недвижимости», № 014400-2 от 17.08.2018 по
направлению «Оценка движимого имущества», № 026357-1 от 28.07.2021 по направлению «Оценка
недвижимости»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления
оценочной деятельности)

Занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности с 01.08.2020

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «13» августа 2021г.
Дата составления выписки «13» августа 2021г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А.Скотов



Приложение №3 Диплом о профессиональной переподготовке ПП №987305



Приложение №4 Свидетельство о повышении квалификации. Регистрационный номер 1381



Приложение №5 Свидетельство о повышении квалификации. Регистрационный номер 2014



Приложение №6 Удостоверение о повышении квалификации. Регистрационный номер 126-2016



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 026357-1 « 28 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Шеманаеву Николаю Валентиновичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » июля 20 21г. № 210

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » июля 20 24 г.

ИС-076/2020-1, Форма БЗ 11-1, 04-12-10-001

**Приложение №8 Договор (Полис) страхования ответственности Оценщика
№4091R/776/00032/21 выдан ОАО «АльфаСтрахование» 13 декабря 2021 года**



г. Владимир, Россия

«13» декабря 2021 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 4091R/776/00032/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4091R/776/00032/21 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Шенников Николай Валентинович
Россия, Область Ивановская, Город Иваново, ул. Ленинская, д. 158, кв. 25
ИНН: 500254340742

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 51, стр. «Б»
ИНН: 7713256634 ОГРН: 770201001
Лицензия СМ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «14» декабря 2021 г. по 24:00 часов «13» декабря 2022 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

8 000 000,00 (Пять миллионов 800 000) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

8 000 000,00 (Пять миллионов 800 000) рублей по каждому страховому случаю;
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федерального стандарта оценки, стандарта и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с возмещением ему требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, рис наступления ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы подтверждены документно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью оплатить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или описать размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Директор Владимирского филиала АО «АльфаСтрахование»

Павлов Андрей Владимирович

М.П.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Степанова Анна

Тел. _____ электронная почта: astepanova@alfastroy.ru

Приложение №9. Уведомление о постановке на учет физического лица в налоговом органе

Формы № 3-3-Учет
Код по ОКД 1122024

МИНИСТЕРСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ
Уведомление Шеманов Николай Валентинович
присвоенный(им) по адресу 151032, Рыбинск, ул. Ленинская, 158, 25

на основании сведений Ростреестра

зарегистрирован в Сведениях о плательщиках (компенсируемой организации) пенсионного № от 02.10.2020

Ваш паспорт на учет 01.08.2020
в Исполнении Федеральной налоговой службы по г. Иваново 3 7 0 2

по исполнению, предусмотренном Налоговым кодексом Российской Федерации
в качестве налогоплательщика, занимающегося частной практикой

с присвоенным (присвоением) ИНН: 3 7 0 2 0 4 3 4 9 7 4 2

Заместитель начальника Исполнения
Федеральной налоговой службы по г. Иваново В. А. Архипов

Приложение №10. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе

Зем. свидетельство

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о постановке на учет в налоговом органе
физического лица по месту жительства на территории Российской Федерации

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с подписанием части первой
Налогового кодекса Российской Федерации, принятого Федеральным законом от 31 июля
1998 года № 148-ФЗ,

фамильное имя **ШЕМАНОВ НИКОЛАЙ ВАЛЕНТИНОВИЧ**
пол Мужской
дата рождения 16.01.1948
место рождения г. Иваново
и подтверждает постановку физического лица на учет 02.10.2020
в Исполнении МНС России по г. Иваново
Исполнения МНС России по г. Иваново 3 7 0 2

Идентификационный
номер налогоплательщика ИНН: 3 7 0 2 0 4 3 4 9 7 4 2
Дата выдачи Свидетельства 02.10.2020

Свидетельство принимается во всех предусмотренных законодательством случаях в
предоставлении вместе с документом, удостоверяющим личность физического лица и место его
жительства на территории Российской Федерации
Свидетельство выдается также в случае, если физическое лицо не новое место
жительства на территории, подлежащей налогообложению, а ранее уже находилось на
учете в нем состояний, и также в случае переезда, учета
Заместитель руководителя Исполнения МНС России по г. Иваново

серия 37 № 000167154

Приложение №11 Документы, предоставленные для проведения оценки

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный центр кадастровых данных Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии" по Ивановской области
полное наименование государственного учреждения

Выявлен в Едином государственном реестре недвижимости объект недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.10.2022, поступившего на рассмотрение 06.10.2022, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вкл. объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
от 06.10.2022г. № КУИИ-001/2022-175861244			
Кадастровый номер:	37.03.010204.379		
Номер кадастрового квартала:	37.03.010204		
Дата вступления кадастрового номера:	06.11.2018		
Решение государственной кадастровой оценки:	данные отсутствуют		
Местонахождение:	Ивановская область, р-н Гаврилово-Посадский, с. Врутамы		
Площадь:	405,6		
Назначение:	Жилые		
Назначение/вид:	Жилый дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных: 1		
Материал наружных стен:	Кирпич/кирпич		
Тип здания в соответствии со значением строительного:	данные отсутствуют		
Тип завершенного строительства:	3008		
Кадастровая стоимость, руб.	1543040,3		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37.03.010204.134		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, от которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав многоквартирного жилого здания:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
План распределения долевой собственности:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
полное наименование должности		подпись	подпись, фамилия
		М.П.	

Лист 2

Здание			
вкл. объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
от 06.10.2022г. № КУИИ-001/2022-175861244			
Кадастровый номер:	37.03.010204.379		
Сведения о кадастровом номере:	34290, создание здания, расположенного по адресу: Ивановская область, р-н Гаврилово-Посадский, с. Врутамы, 89/18-а, 2018-09-01		
Статус, номер об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "завершен"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - Описание местонахождения объекта недвижимости, 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении, 8 - План расположения помещений, машино-мест в здании (или в здании, отсутствуют).		
Подпись выписки:	Гаврилов Василий Владимирович		

полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированном праве

Лист 3 Лист 3

Заголовок			
вед. объекта недвижимости			
Лист № 1, раздел 2		Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
Всего листов раздела 3: 1		Всего листов раздела 4: 1	
06.03.2012г. № КУВН-001/2022-178661244			
Кадастровый номер:		77:03:01204:379	
1	Привладелец (привладелец):	1.1	Секунда Елена Викторовна, 27.11.1972, г. Иваново, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 24 17 20890055, выдан 22.12.2017, ОУФМС России по Ивановской области по Фрунженскому району г. Иваново ул. Раббинская, д.76, кв.14
2	Вид, дата, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 17.01.2014-17.01.2014-17.01.2014-17.01.2014 23.06.2022 16:25:40
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, при которых необходимо вступить в законные права лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Сведения, при которых осуществление государственной регистрации:	4.1	данные отсутствуют
5	Детали участия в земельном строительстве:	5.1	данные отсутствуют
6	Земельные и жилищные права, права требования:	6.1	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии права собственности на объект недвижимости:	7.1	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии права собственности на объект недвижимости для государственного и муниципального:	8.1	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии государственной регистрации без участия привладельца или его законного представителя:	9.1	данные отсутствуют
10	Привладелец и сведения о наличии поставщика, на не рассмотрены: данные о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), прекращения права на объект недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	10.1	данные отсутствуют

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ		ПОДПИСЬ	ПОДПИСИ, ПОДПИСИ
М.П.			

Лист 3.1 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о местонахождении объекта недвижимости

Заголовок						
вед. объекта недвижимости						
Лист № 1, раздел 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 3	Всего листов раздела 6: 1			
06.03.2012г. № КУВН-001/2022-178661244						
Кадастровый номер:		77:03:01204:379				
3. Сведения о местонахождении застроенных объектов культуры объекта недвижимости						
Система координат: СК-95, зона 2						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя гидротехническая погрешность определения горизонтальных точек центра, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	261225.42	2177228.86	-	0.1	ДВННМС ОГНУ ГСНБ ИО	ДВННМС ОГНУ ГСНБ ИО
2	261221.3	2177245.34	-	0.1	ДВННМС ОГНУ ГСНБ ИО	ДВННМС ОГНУ ГСНБ ИО
3	261221.4	2177245.3	-	0.1	ДВННМС ОГНУ ГСНБ ИО	ДВННМС ОГНУ ГСНБ ИО
4	261221.96	2177247.42	-	0.1	ДВННМС ОГНУ ГСНБ ИО	ДВННМС ОГНУ ГСНБ ИО
5	261221.03	2177251.37	-	0.1	ДВННМС ОГНУ ГСНБ ИО	ДВННМС ОГНУ ГСНБ ИО
6	261218.22	2177248.85	-	0.1	ДВННМС ОГНУ ГСНБ ИО	ДВННМС ОГНУ ГСНБ ИО
7	261213.22	2177236	-	0.1	ДВННМС ОГНУ ГСНБ ИО	ДВННМС ОГНУ ГСНБ ИО
8	261207.21	2177234.59	-	0.1	ДВННМС ОГНУ ГСНБ ИО	ДВННМС ОГНУ ГСНБ ИО
9	261207.98	2177231.28	-	0.1	ДВННМС ОГНУ ГСНБ ИО	ДВННМС ОГНУ ГСНБ ИО
10	261206.52	2177230.94	-	0.1	ДВННМС ОГНУ ГСНБ ИО	ДВННМС ОГНУ ГСНБ ИО
11	261207.49	2177226.8	-	0.1	ДВННМС ОГНУ ГСНБ ИО	ДВННМС ОГНУ ГСНБ ИО
12	261208.95	2177227.14	-	0.1	ДВННМС ОГНУ ГСНБ ИО	ДВННМС ОГНУ ГСНБ ИО
13	261209.4	2177225.2	-	0.1	ДВННМС ОГНУ ГСНБ ИО	ДВННМС ОГНУ ГСНБ ИО

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ		ПОДПИСЬ	ПОДПИСИ, ПОДПИСИ
М.П.			

Лист 5

Земельный участок					
всего участка площадью					
Лист № 2, размер 5.1		Всего листов размер 5.1, 3		Всего листов размер 3	
Лист № 2, размер 5.1		Всего листов размер 5.1, 3		Всего листов размер 3	
Об. № 2022- № КУ ВМ-001/2022-174861244					
Кадастровый номер: 17.03.010206.179					
1	260225.12	2177228.86	-	0.1	Данные отсутствуют
2. Сведения о кадастровом номере и описании контурных элементов участка недвижимости					
Предельная ширина контурных элементов участка недвижимости, м				Данные отсутствуют	
Предельная высота контурных элементов участка недвижимости, м				Данные отсутствуют	

подпись собственника земельного участка	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Лист 6

Земельный участок							
всего участка площадью							
Лист № 2, размер 5.1		Всего листов размер 5.1, 3		Всего листов размер 3		Всего листов размер 0	
Лист № 2, размер 5.1		Всего листов размер 5.1, 3		Всего листов размер 3		Всего листов размер 0	
Об. № 2022- № КУ ВМ-001/2022-174861244							
Кадастровый номер: 17.03.010206.179							
3. Сведения о характерных точках пересечения контуров участка недвижимости с контурами (контуром) иных зданий, сооружений, объектов недвижимого имущества							
Система координат МСК-77, зона 2							
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Система координат и пояснения	Глубина, высота, м		Кадастровый номер иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного участка недвижимости	
X	Y		пояснения: характерных точек контура, м	H1	H2		
1	2	3	4	5	6	7	
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

подпись собственника земельного участка	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Выходной Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.10.2022, поступившего на рассмотрение 06.10.2022, сообщая, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вход объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1-2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
06.10.2022г. № КУНН-001/2022-17562816			
Кадастровый номер:	17.05.010204.154		
Номер кадастрового квартала:	17.05.010204		
Дата вступления кадастрового номера:	15.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местонахождение:	Иркутская область, Гаврилово-Посадский район, с. Крутица		
Площадь:	1500 +/- кв.м		
Кадастровая стоимость, руб.:	106770		
Кадастровый номер расположенный в пределах земельного участка объекта недвижимости:	17.05.010204.379		
Кадастровый номер объекта недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для ведения личного подсобного хозяйства		
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют		
Сведения о состоянии, кадастровых объектов и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах земли с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного объекта:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории стратегического развития, территории развития, зоны территориального развития в Иркутской области, иной зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Земельный участок вход объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1-2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
06.10.2022г. № КУНН-001/2022-17562816			
Кадастровый номер:	17.05.010204.154		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, заповедия:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена проект изъятия территории:	данные отсутствуют		
Земельный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о привлечении лица и (или) заключении договора, при строительстве, реконструкции, в соответствии с земельным законодательством исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства капитальных зданий, сооружений, использования или назначения для коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании раздела об отчуждении 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 муниципальной собственности на которые возлагается:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного одорога с истекшим сроком действия земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения об объекте недвижимости иного статуса "земельный участок":	Сведения об объекте недвижимости иного статуса "земельный участок"		
Сведения об объекте:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют		
Подпись выписки:	См. выписку Единого государственного реестра недвижимости		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
из объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
06.03.2022г. № КУНБ-001/2022-17562016			
Кадастровый номер:		77:03:01204:154	
1	Привладелец (привладелец):	1.1	Секундов Елена Викторовна, 27.11.1972, г. Иваново, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 24 17 20890055, выдан 22.12.2017, ОУФМС России по Ивановской области во Фрунженском районе г. Иваново ул. Рабфаковская, д.76, кв.14
2	Вид, дата, дата и время государственной регистрации права	2.1	Собственность 17.07.201204:154-77:04:502022-12 23.06.2022 16:25:40
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Сведения, подтверждающие образование объекта недвижимости	4.1	данные отсутствуют
5	Договор участия в долевом строительстве:	5.1	данные отсутствуют
6	Земельные и жилищные споры: право требования:	6.1	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии ограничений в отношении зарегистрированного права:	7.1	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	8.1	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	9.1	данные отсутствуют
10	Примечания и сведения о наличии поставленных, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости)	10.1	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
из объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
06.03.2022г. № КУНБ-001/2022-17562016			
Кадастровый номер:		77:03:01204:154	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель населенных пунктов:	11.1	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок из объекта недвижимости			
Лист №1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
06.03.2022г. № КУИИ-01/2022-17562190			
Кадастровый номер:		17-03-011204-154	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:500	Государственный кадастровый		
Описание местоположения земельного участка		подпись:	подпись, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок из объекта недвижимости							
Лист №1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 7	
06.03.2022г. № КУИИ-01/2022-17562190							
Кадастровый номер:				17-03-011204-154			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки границы участка		Длина участка в метрах	Горизонтальное приращение, м	Описание территории на местности	Кадастровые номера смежных участков	Ссылка на адрес, правообладатель которого земельный участок
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	111°22.5'	55.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	194°29.8'	27.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	287°8.5'	19.02	данные отсутствуют	17-03-011204-21	обл. Ивановская, г. Иваново, ул. Рабочая, д. 36, кв. 14
4	1.1.4	1.1.5	7°34.2'	4.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	285°0.4'	36.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.1	19°56.7'	28.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Описание местоположения земельного участка		подпись:	подпись, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вкл. объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 5.2		Восток листа раздела 5.2: 1		Восток раздела: 5
Восток листа выписки: 7				
Об. 50:01/01:26 КУ ВП-001/2022-1756020-16				
Кадастровый номер:		17.03.010204.154		
Сведения об административном делении территории земельного участка				
Система координат МСК-97, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание привязки ко местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	261242.89	2177201.54	-	0.1
2	261222.6	2177255.38	-	0.1
3	261195.81	2177245.51	-	0.1
4	261261.65	2177228.29	-	0.1
5	261266.24	2177228.9	-	0.1
6	261215.66	2177195.76	-	0.1
1	261242.89	2177201.54	-	0.1

ОТВЕТСТВЕННЫЙ ЗА НЕДВИЖИМОСТЬ	ПОДПИСЬ	ПОДПИСАТЕЛЬ, ФИО
	М.П.	

ООО "Стройсоюз"



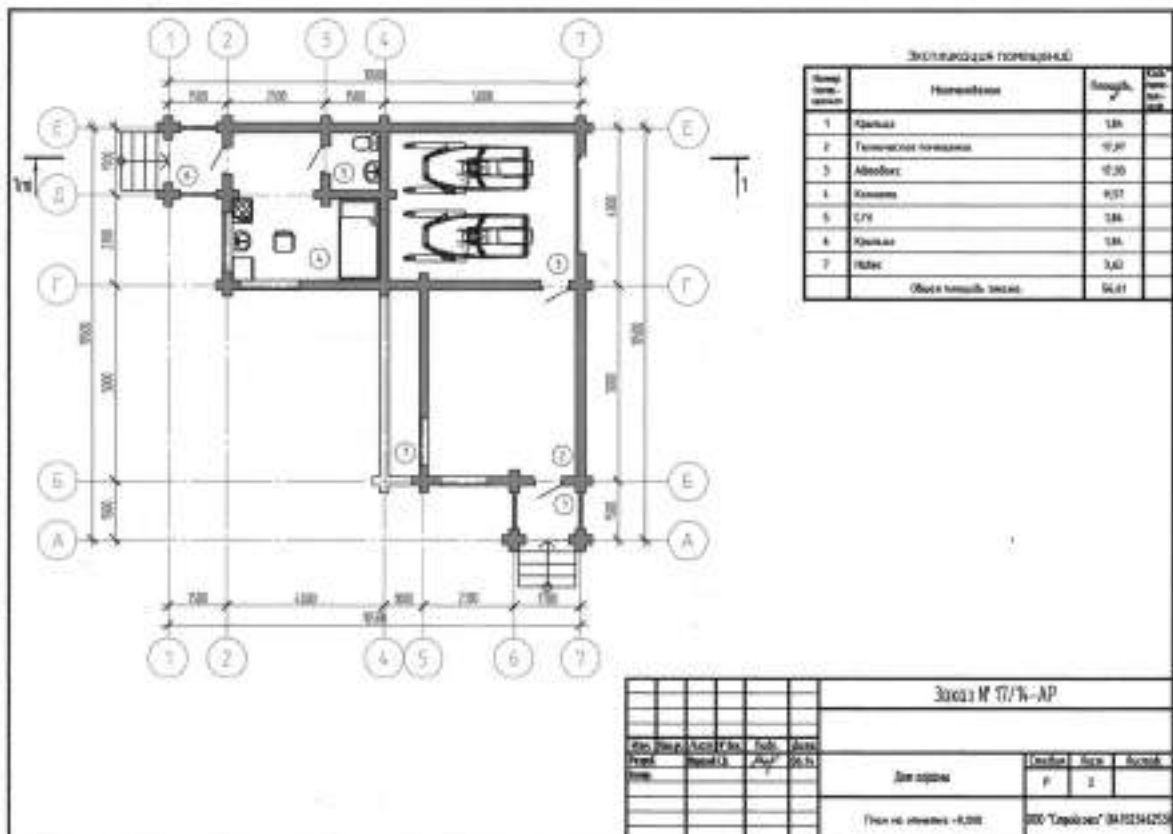
Дом охраны из оцилиндрованного бревна $d=240\text{мм}$
размерами в осях $10500 \times 10500\text{мм}$



Разделы: Архитектурные решения
Планировочные решения

Заказчик: Сибенкова Е.

Иваново, 2014г



ООО "Стройсоюз"



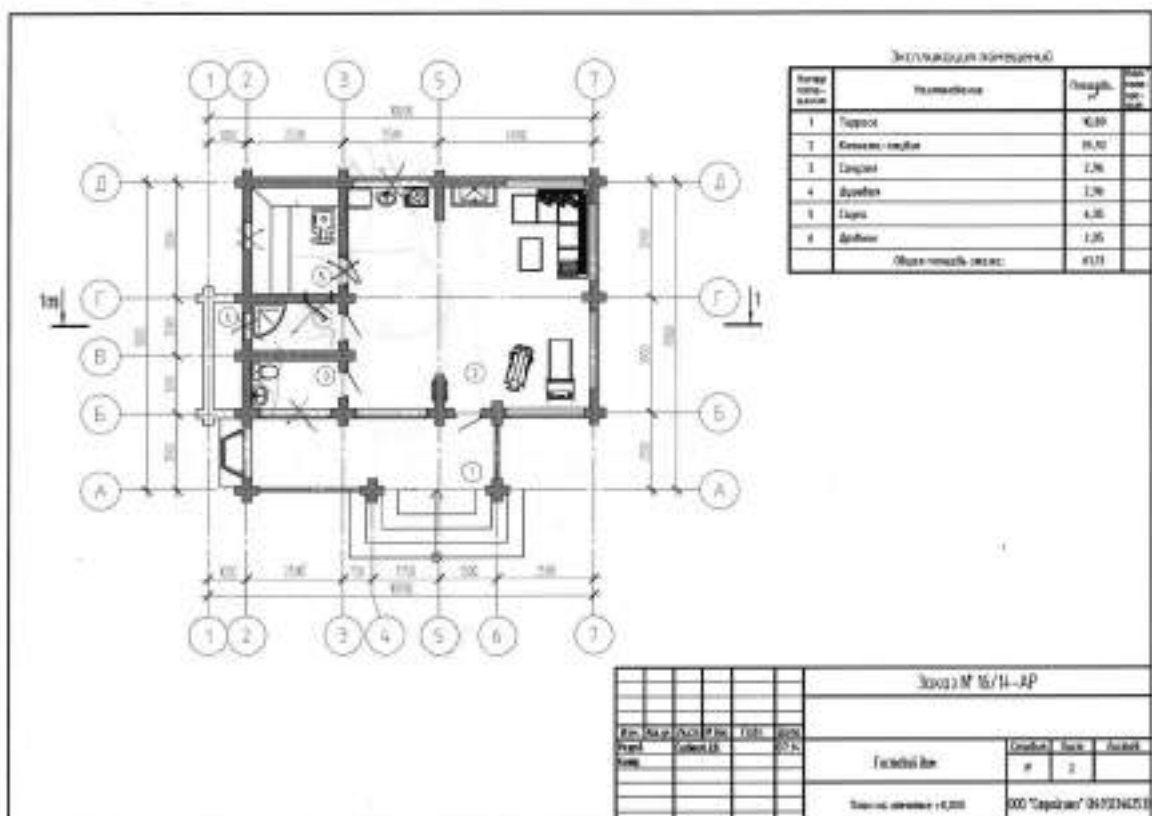
Гостевой дом из оцилиндрованного бревна $d=240\text{мм}$
размерами в осях $9000 \times 8000\text{мм}$



Разделы: Архитектурные решения
Планировочные решения

Заказчик: Сибенкова Е.

Июноба, 2014г.



[illegible]

Участок 16,5 сот. (ИЖС) на продажу в Сурдалье | Продажа земельных участков в Сурдалье...

Участок 16,5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заявку

985 000

30 007 руб. за сотку
или с первоначальным взносом

8 906 610-42-75

Написать сообщение

Денис Сорокин
Начальник
На Авито с апреля 2018

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 16,5 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Владимирская область, Сурдальский р-н, с. Окуловское [Показать карту](#)

Описание

Кадастровый номер: 50.00.000481:03
Если планируете построить дом или дачу в живописном месте рядом с рекой, то данный участок идеален для Вас!
Предлагается прекрасный, ровный участок в тихом селе Окуловское, на берегу р. Нерда, рядом с п. Сурдальский.
16,5 соток (есть возможность добавить ещё земель)
Круглогодичный водопровод по ливну из фаянса
на участке свет и газ, центральное водоснабжение.
Река в 50 м. Рядом дорожка с пешеходной дорожкой.
В селе фАП, магазин, отделение связи.
Центральное водоснабжение, в 2014 обновили все водостроит в селе.
Продажа от собственника. Документы все готовы.

№ 247786468 · 30 сентября в 11:30 · 163 просмотра (48 человек)

[Показать](#)

Участок 8,4 сот. (ИЖС) на продажу в Ленобл. | Продажа земельных участков в Ленобл.

Участок 8,4 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заявку

550 000 ☐
82 470 руб/соту

8 961 244-18-71

Пользователь
Человек
На сайте с 2013

5 объявлений пользователем

Подписаться на продавца




Об участке

Площадь: 8,4 сот. Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Ленинградская область, Ленобласть р-н д. Ленобласть Район [Показать карту](#)

Описание

Продать земельный участок под ИЖС, в д. Ленобласть Район. Участок огорожен проф. листом по всему периметру. Сделан ввод электричества, установлен счетчик. Участок находится на возвышенности на солнечной стороне, рядом протекает ручей. Вокруг сосновый лес. Деревья хвойные, много ягод. Участок постоянно орошается. На обочине ручья имеется колодец с питьевой водой. До Рубцово около 3 минут езды. В 10 минуте доступности заправка и магазин. Участок расположен в экологически чистом районе. Диаметр в среднем порядка 7-10 см. Реальная покупка, торги!

82 470 руб/соту 82 470 руб/соту 82 470 руб/соту [Помогите](#)

Коттедж 113 м² на участке 25 сот.

4 500 000

39 600 руб/м²

или арендовать за 10 000 руб/мес

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 961 243-64-96

Написать сообщение

Прямая линия

Светлана Владимировна

Мастер слесарь

На Авито с декабря 2016



2 опубликованных объявления

Подписать на продажи

О коттедже

Коттедж 2-х этажей: 4

Площадь дома: 113 м²

Площадь участка: 25 сот

Этажей в доме: 2

Коттедж имеет индивидуальное

владельца строительство (ИЖС)

материал стен: бревно

Гидроизоляция: есть

Санузел в доме

Коммуникации: электричество, газ,

отопление, канализация

Настил: паркет

Порядок: дорожное место

Транспортная доступность:

асфальтированная дорога, остановки

общественного транспорта

Инфраструктура: магазин, школа

Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Ивановская область, Шуйский р-н, с. Дружба

Посмотреть карту

Описание

новый дом со всеми коммуникациями без внутренней отделки, фундамент выполнен по всей площади дома, утепление пола заливкой под стяжку, все подведено (газ, электричество) вода, свет, две бытовые линии (электричество и газовый) Имеется забетонированный подпол. Колорит, 100м. Подзем под открытую маршевую лестницу дома. Бетонная площадка. Участок 25 соток. Один собственник, не кто не прописан. Чисто продаем дом (проект для постоянного проживания) ... от центра 10 мин. до Иванова 30 мин. Рядом лес, река. Возможен торг!

Спросите у продавца

Есть ли ипотека?

Тип участка?

Возможна ли ипотека?

№4 3477108886 - 23 сентября в 19:08 - 27 507 просмотров (177 лайков)

Помогите

Дом 150 м² на участке 30 сот.

6 900 000

46 000 руб/м²

Добавить в избранное Соплатить Добавить заявку



Оплатить онлайн
или на рассрочку от застройщика

8 910 990-86-70

Светлана
Агентство
на Авито с января 2014

16 объектов в наличии

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: Свободное

Площадь дома: 150 м²

Площадь участка: 30 сот

Этажей в доме: 2

Состояние здания: Эксклюзивное
качественное строительство (ЮВЗ)

Пол: паркетное, 2023

Материал стен: бревно

Терраса или веранда: есть

Самостоят. в дом, на участок

Водоснабжение: электричество, газ,
подключение

Интернет: проводной интернет

Транспортные коммуникации:
асфальтированная дорога, остановка
общественного транспорта

Инфраструктура: магазины, аптека,
детский сад, школа

Расположение

Камение, Камение, Бесшумная р-н, Камение, Камение
расположен, пос. городского типа Камение, ул. Барова, 2

[Показать карту](#)

Описание

Состояние:

Средняя оценка: 2.7%

Дом строится для себя, не переживает в другой город. Продавец за себя, не переживает на экономии, все что есть. Сейчас такой дом построить дороже в 1.5 раза.

Берег реки Сунжа - 200 метров до впадения, 400 метров до спуска воды на воду в рыбный бассейн, 2 летний садик, прогулка на природе, 1 км. до Волги. Д. Фундамент: монолитный фундамент, железобетонные сваи (среднее 300х300 мм, длина 4000 см). Доложенное и прочное основание, способное выдержать нагрузку двукратного дома с СПУБрушением бревна, диаметром 20-25 см, средний диаметр: 20 см. Шпательный ручным способом, в 10-15 см от оцилиндрованного бревна. Такой метод обработки сохраняет природную прочность дерева и продлевает срок службы всего дома. После шпательной обработки поверхность фасада и потолка в два этапа: грунтовочный антисептик Тиккида (Vape) Ренессанс и антисептик Лессирующий Фасадная палитра (с защитным фасадом Тиккида Vape) (Lacogal). Холостая лыжническим шпатель в 4-5-й слой. Шпательной слой карманный с добавлением ультрафиолетового лака. Вокруг (средней 250-250 мм) (2-3-й слой) лака (краска итальянской фирмы Tefrol, имеет высокий срок

напольная, утолщена к уровню технологичных косячков, металлопластиковая водосточная система Aquaunifit закрывает дымоход, стены дома и фундамент от намокания и разрушения. II КОИ-ЕУИ/М/АЦ/М/01- одна чина, толщина профиля 70 мм, тройное остекление, защита дома от холода, шума и пыли. IV- электромагнитный экран от радиопомех мощностью 10 Вт, с возможностью аварийного пуска. ГОСТ провода (1.5-2.5) и металлопрофиль с заземлением по всей длине. Установлена двухуровневая защита от перегрева нагревателей, дифференциальные автоматы Schneider Electric, 16А/30 В, более чувствительны к перегревам, защищает бак и всю электрическую систему дома. Установлены специальные подвески для деревянных помещений IV- установка дисковый газовый котел Baxi - закрытая камера сгорания, дистанционное управление котлом с телефона, возможность удаленно увидеть температуру, убедиться или изменить ее. Сопоставление запаса воды для обеспечения эксплуатации котла, термостатический предохранитель, обладает автоматической способностью, плавающим уровнем, двойным уровнем отключения на высоком уровне. Автоматические радиаторы Ribo - количество соответствует кубатуре помещения, 20 литров, 20 метров, вне дома - удобно ремонтировать и обслуживать. Напольный, в наличии все документы и паспорт IV- смонтирован теплый пол в сан. узлом- по периметру дома организовано фасадное освещение, очень эффектное в темное время суток- является веткой для подвешивания и электрической сетки торшера с декоративным освещением, место отдыха и уютной обстановки, излучающий тепло на втором этаже - подает тепло в чашечку кофе, на кухне и в спальне, обеспечивая видимость асфальтированной дороги от дома до областного центра, 10 км. ИНОРНСР-УТИ-РА как в городе, есть все IV - можно в любую

№ 2547/2022 - 11 сентября в 10:00 - 05:13 продолжение (19 стр.)

Полное наименование

Коттедж 190 м² на участке 15 сот.

7 000 000 $30 \text{ GPa} \pm 2 \text{ GPa}$

 Software & Services

11 Cylinders

 Dynamilis.com



8 910 680-70-36

Wiley-Blackwell

Agarwal, T.

Fig. 4. *Agave tequilana* 2012.

Downloaded from <http://ajph.org/> at University of California, San Diego on June 11, 2015

Parenteral nutrition

Fig. 1. *Phragmites australis* beds spring 2004.

Stop sleeping up north, go

Самостоятельно



0164184-9 00000

1994-2000

О коттедже

● 中国书画函授大学肇庆分校 招生 ●

[illegible]

Storage pressure: 15 bar

STEWART & STOLTZ

Two steps to clear and layed

KATV-TV Channel 3 (NBC affiliate)
KATV-TV Channel 3 (NBC affiliate)

1997年4月23日(平成9年4月23日)

Downloaded from ascelibrary.org by Washington State University on 06/25/14. Copyright ASCE, For All Rights Reserved, No part of this document may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without permission in writing from ASCE.

DOI: 10.1002/for

Figure 3. Change in ΔC_p with temperature.

04/08/2024 14:00:00

Revised manuscript accepted for publication: 2 June 2010

Расположение

Ивановская область, Ивановский р-н. Повстанческое сельское поселение, д. Андреево.

Downloaded by [University of California, San Diego] on 04 October 2014

Описание

[illegible]

Re: 2020-08-06 21:16:16 +1100: 2020-08-06 21:16:16 +1100

Polysorbata

Дом 160 м² на участке 15 сот.

5 500 000

34 075 руб/м²

или 1 квадратный метр за 34 075 руб

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



8 990 681-06-13

Написать сообщение

Ольга Кравченко
Местное лицо
на Авито с 2021



Подключиться к подборке

О доме

Котельный объект: 0

Площадь дома: 160 м²

Площадь участка: 15 сот.

Этажей в доме: 2

Состояние здания: в квадратном

качестве строительства (ЖКД)

Год постройки: 2018

Материал стен: дерево

Порядок и тип планировки: есть

Коммуникации: электричество

Пол: требует ремонта

Интерьер: в т.ч. полубаза

Транспортная доступность:

асфальтированная дорога, остановка

общественного транспорта

Расстояние до центра города: 18 км

Расположение

Ивановская область, Ивановский р-н, Кулебовское сельское поселение, с. Сидоровское

[Посмотреть карту](#)

Описание

Дом рубленый обработан пропитками антисептического типа, коммуникации заведены в строение, дровяная печь оборудована участком ровной, находится на берегу реки, но не сразу. Есть все постройки (сараи) новые и есть действующая деревня, село, школа. Земля в собственности.

Спросите у продавца

Есть ли проект?

Есть ли вода?

Какая школа поблизости?

№ 2522762648 - 10 сентября в 12:12 - 1408 просмотров (14 коллег)

[Пожаловаться](#)

