



Общество с ограниченной ответственностью



БЮРО ПО ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА

ОТЧЕТ № 1169/07

Дата составления отчета: 11.08.2026

Объекты оценки:

Строящийся жилой дом, общей проектная площадь, кв.м.: 82,6 (по проекту), количество этажей (по проекту) 2, наружные стены (по проекту): Газоблок
Земельный участок, общей площадью 600 кв. м, кадастровый номер 59:32:3250002:4585, расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, муниципальный округ Пермский, поселок Объект КРП, улица Оливковая, з/у 12

Цель оценки:

Определение рыночной стоимости Объекта Оценки для установления торговых условий или иных действий с Объектом оценки (в рамках предпосылок для рыночной стоимости)

Заказчик оценки:

Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»

Дата определения стоимости объекта оценки: 13.07.2026

Исполнитель:

ООО «Бюро по оценке имущества»

Адрес: 410017 г. Саратов, ул. Им. Чернышевского Н.Г., д. 101, пом. 3

тел.: 8 (8452) 90-44-48.

Саратов, 2026 г.



Сопроводительное письмо к отчету
№ 1169/07

Руководителю подразделения «Сопровождение и проектная работа с обеспечением»
подразделения «Залоги и оценка» подразделения
«Риски корпоративного бизнеса» АО «Банк
ДОМ.РФ» Лисеенко У.И.

Уважаемая Ульяна Игоревна!

В соответствии с Договором № РК-02/195-26 от 11.02.2026, специалисты ООО «Бюро по оценке имущества» провели оценку рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Пермский край, муниципальный округ Пермский, поселок Объект КРП, улица Оливковая, з/у 12.

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

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующие выводы: итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на дату оценки 03.08.2026, составляет округленно:

Таблица 1. Рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта. Адрес.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления)
1	Строящийся жилой дом, общей проектная площадь, кв.м.: 82,6 (по проекту), количество этажей (по проекту) 2, наружные стены (по проекту): Газоблок	3 767 000* (Три миллиона семьсот шестьдесят семь тысяч) рублей 00 коп.
2	Земельный участок, общей площадью 600 кв. м, кадастровый номер 59:32:3250002:4585, расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, муниципальный округ Пермский, поселок Объект КРП, улица Оливковая, з/у 12	659 000** (Шестьсот пятьдесят девять тысяч) рублей 00 коп.
Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.		4 426 000 (Четыре миллиона четыреста двадцать шесть тысяч) рублей 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

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

(**) НДС не облагается согласно п.п. 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС.

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

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

Методика расчета и заключения приведены в соответствующих разделах Отчета.

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

1. Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998.

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

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

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

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

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

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

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

3. Специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности):

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

4. Стандартами и Правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (в действующей редакции)

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям, приведенным в данном Отчете, обращайтесь непосредственно к нам по адресу: 410017 Саратовская область, г. Саратов, ул. Им. Чернышевского Н.Г, д 101, пом. 3 тел.: 8 (8452) 90-44-48, e-mail: info@ocenka.vip.

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




Черников С.А.
М.П.

Оглавление

1. Основные факты и выводы	4
1.1. Данные об отчете	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	4
1.3. Состав и качество оцениваемых прав.	4
1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.	4
1.5. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки	4
1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.	5
2. Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
2.1. Основные сведения и данные	5
2.2. Требование к Отчету об оценке	7
2.3. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	7
2.4. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).	7
2.5. Ограничения оценки.	8
2.6. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.	8
5. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения	8
4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	8
4.1. Данные о Заказчике оценки и об Оценщике	8
4.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
5. Точное описание объектов оценки с указанием количественных и качественных характеристик объектов оценки	9
5.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	9
5.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки.	9
5.3. Анализ местоположения объектов оценки	11
5.4. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	14
6. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	14
7. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	15
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости	15
7.2. Обзор макроэкономической ситуации в РФ по состоянию на апрель 2025 год	16
7.3. Основные социально-экономические показатели Ростовской области	21
8. Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки.	21
8.1. Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости.	21
8.2. Обзор рынка жилой недвижимости Ростовской области	23
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже недвижимости в районах, приближенных к местонахождению объектов оценки.	23
8.3.1. Объявления о продаже объектов недвижимости жилых домов и земельных участков, от агентств и частных лиц в интернет-источниках.	25
8.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже земельных участков, категории земли ИЖС.	25
8.4. Основные выводы по разделу анализ рынка объектов оценки.	27
9. Анализ ликвидности объектов оценки	27
10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	27
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	27
10.2. Описание подходов и методов оценки	27
10.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	28
11. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты	29
11.1. Определение стоимости земельного участка сравнительным подходом	29
11.1.1. Определение стоимости земельного участка	30
12. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки	48
13. Декларация качества (заявление о соответствии)	49
14. Основные термины, сокращения, условные обозначения, единицы	51
15. Список информационных источников	52
Приложение 1. Исходные данные, используемые в расчетах	53
Приложение 2. Копии документов, представленных Заказчиком	65
Приложение 3. Копии документов, подтверждающих право на осуществление оценочной деятельности	Ошибка! Закладка не определена.
Приложение 4. Фотографии оцениваемого объекта	81

1. Основные факты и выводы

1.1. Данные об отчете

Таблица 2. Данные об объекте оценки и отчете об оценке

Данные об Отчете	
Порядковый номер отчета об оценке	1169/07
Дата составления отчета об оценке	11.08.2026
Основание для проведения оценки:	Договор № РК-02/195-26 от 11.02.2026
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости Объекта Оценки для установления торговых условий или иных действий с Объектом оценки (в рамках предпосылок для рыночной стоимости)

1.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

В настоящей работе оценивалось право собственности на объекты недвижимости:

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

Таблица 3. Объекты оценки

№ п/п	Наименование объекта. Адрес.	Текущее назначение	Текущее использование
1	Строящийся жилой дом, общей проектная площадь, кв.м.: 82,6 (по проекту), количество этажей (по проекту) 2, наружные стены (по проекту): Газоблок	Строящийся жилой дом	По прямому назначению
2	Земельный участок, общей площадью 600 кв. м, кадастровый номер 59:32:3250002:4585, расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, муниципальный округ Пермский, поселок Объект КРП, улица Оливковая, з/у 12.	Земли населенных пунктов	По прямому назначению

1.3. Состав и качество оцениваемых прав.

В данном отчете оценивается право собственности.

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

Содержание права собственности.

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

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

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

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

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

Таблица 4. Рыночная стоимость объектов недвижимости, рассчитанная различными подходами

№ /п	Объект оценки. Адрес	Рыночная стоимость, полученная в каждом из подходов, руб.			Итоговая рыночная стоимость, с учетом округления, руб.
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
1	Строящийся жилой дом, общей проектная площадь, кв.м.: 82,6 (по проекту), количество этажей (по проекту) 2, наружные стены (по проекту): Газоблок	Не применялся	3 767 000* (Три миллиона семьсот шестьдесят семь тысяч) рублей 00 коп.	Не применялся	3 767 000* (Три миллиона семьсот шестьдесят семь тысяч) рублей 00 коп.
2	Земельный участок, общей площадью 600 кв. м, кадастровый номер 59:32:3250002:4585, расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, муниципальный округ Пермский, поселок Объект КРП, улица Оливковая, з/у 12.	Не применялся	659 000** (Шестьсот пятьдесят девять тысяч) рублей 00 коп.	Не применялся	659 000** (Шестьсот пятьдесят девять тысяч) рублей 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

1.5 Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

Таблица 5. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта. Адрес.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления)
1	Строящийся жилой дом, общей проектная площадь, кв.м.: 82,6 (по проекту), количество этажей (по проекту) 2, наружные стены (по проекту): Газоблок	3 767 000* (Три миллиона семьсот шестьдесят семь тысяч) рублей 00 коп.

№ п/п	Наименование объекта. Адрес.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления)
2	Земельный участок, общей площадью 600 кв. м, кадастровый номер 59:32:3250002:4585, расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, муниципальный округ Пермский, поселок Объект КРП, улица Оливковая, 3/у 12	659 000** (Шестьсот пятьдесят девять тысяч) рублей 00 коп.
Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.		4 426 000 (Четыре миллиона четыреста двадцать шесть тысяч) рублей 00 коп.

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

(**) НДС не облагается согласно п.п. 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС.

1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Информация, содержащаяся в задании на оценку

2.1. Основные сведения и данные

Таблица 6. Задание на оценку

Характеристика	Данные
Объект (ы) оценки	Строящийся жилой дом, общей проектная площадь, кв.м.: 82,6 (по проекту), количество этажей (по проекту) 2, наружные стены (по проекту): Газоблок Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Индивидуальное жилищное строительство, общей площадью 600 кв. м, кадастровый номер 59:32:3250002:4585, расположенный по адресу Российская Федерация, Пермский край, муниципальный округ Пермский, поселок Объект КРП, улица Оливковая, 3/у 12
Состав объекта (ов) оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Строящийся жилой дом, общей проектная площадь, кв.м.: 82,6 (по проекту), количество этажей (по проекту) 2, наружные стены (по проекту): Газоблок Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Индивидуальное жилищное строительство, общей площадью 600 кв. м, кадастровый номер 59:32:3250002:4585, расположенный по адресу Российская Федерация, Пермский край, муниципальный округ Пермский, поселок Объект КРП, улица Оливковая, 3/у 12
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей представлены в документах, представленных заказчиком: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-55694576 от 23.04.2026 г.;
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости Вид, номер и дата государственной регистрации права (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреесстр»)	Строящийся жилой дом Не зарегистрировано Земельный участок № 59:32:3250002:4585-59/292/2023-3 от 10.01.2023 г.
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости, номер и дата государственной регистрации (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреесстр»)	Строящийся жилой дом Не зарегистрировано Земельный участок Ипотека № 59:32:3250002:4585-59/292/2023-4 от 10.01.2023 г.
Субъект права	В отношении земельного участка: Манапова Альбина Вагановна В отношении объекта незавершенного строительства:

Характеристика	Данные
	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта Оценки для установления торговых условий или иных действий с Объектом оценки (в рамках предпосылок для рыночной стоимости)
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости Объекта Оценки для установления торговых условий или иных действий с Объектом оценки (в рамках предпосылок для рыночной стоимости)
Требования к проведению оценки	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости: 1. Предполагается сделка с объектом оценки 2. Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами 3. Дата оценки – 13.07.2026 г. 4. Предполагается использование объекта по НЭИ 5. Характер сделки - добровольная сделка на типичных условиях
Период проведения оценки	17.07.2026 – 11.08.2026
Дата осмотра	13.07.2026
Дата оценки	03.08.2026
Допущения, на которых должна основываться оценка	Материалы и конструктивные элементы жилого дома, подведенные коммуникации в соответствии с заданием на оценку, документами., а так же по результатам проведенного осмотра.
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	Специальные допущения не установлены.
Иные допущения в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки	Иные допущения: -Оценщик принимает как достоверные данные о технических характеристиках, состоянии и юридических правах на объект оценки, вывод о которых был сделан на основании документов, предоставленных Заказчиком, а так же на основании данных из доступных Оценщику источников (в том числе данных визуального осмотра, если он проводился). Для подтверждения использованных данных в отчете указываются их источники. Исходя из предоставленной Заказчиком информации, оцениваемые права рассматривались как свободные от каких-либо претензий и обременений, кроме оговоренных в отчете; -При проведении оценки Оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых прав.
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	-В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридической экспертизы правового положения, Объекта оценки, строительно-технической, технологической и экологической экспертизы Объекта оценки и инвентаризации составных частей объекта оценки. -Выявление скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, но не отраженных в доступных оценщику документах и источниках, выходит за пределы процесса оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации
Форма отчета об оценке	Отчет об оценке составлен в форме электронного документа и письменной форме на бумажном носителе
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр только внешний. Внутренний осмотр затруднен. Согласно заданию на оценку осмотр только внешний, в связи с этим осмотр внутренних помещений даже через окно не производился На фотографиях должно быть отражено: прилегающая территория, подъездная дорога, фасад и внешние стены жилого дома, наличие ограждения, территория земельного участка, геолокация / табличка с адресом (при наличии).
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-55694576 от 23.04.2026 г.;
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В течение 5 дней с даты подписания договора (задания на оценку)
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Формы представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость указывается в виде округленного по математическим правилам числа в российских рублях. Определение границ интервалов стоимости не предусмотрено.
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных	Отсутствует

Характеристика	Данные
исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	-Заказчик оценки (в т.ч. сотрудники Заказчика) -Потенциальные и фактические приобретатели объекта оценки -Органы, осуществляющие регулирование, проверки и надзор за деятельностью заказчика оценки

2.2. Требование к Отчету об оценке

Отчет должен удовлетворять требованиям действующего Законодательства об оценочной деятельности.

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

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

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

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

Все исходные данные должны быть проверены на соответствие рыночным диапазонам.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- В связи с отсутствием доступа во внутрь дома, был проведен внешний осмотр, оценщиком установлено, что возведены стены (закрыт контур), перекрыта крыша, установлены окна и дверь, но т.к. дом не поставлен на учет, то оценщик принимает за объект оценки – Строящийся жилой дом.

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

Специальные допущения не установлены.

Иные допущения:

- Оценщик принимает как достоверные данные о технических характеристиках, состоянии и юридических правах на объект оценки, вывод о которых был сделан на основании документов, предоставленных Заказчиком, а так же на основании данных из доступных Оценщику источников (в том числе данных визуального осмотра, если он проводился). Для подтверждения использованных данных в отчете указываются их источники. Исходя из предоставленной Заказчиком

информации, оцениваемые права рассматривались как свободные от каких-либо претензий и обременений, кроме оговоренных в отчете;

-При проведении оценки Оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых прав.

2.5. Ограничения оценки.

-В рамках оказания услуг по оценке оценщика не проводит специальных экспертиз, в том числе юридической экспертизы правового положения, Объекта оценки, строительно-технической, технологической и экологической экспертизы Объекта оценки и инвентаризации составных частей объекта оценки.

-Выявление скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, но не отраженных в доступных оценщику документах и источниках, выходит за пределы процесса оценки.

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

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

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

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I);
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;

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

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

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

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

5. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения
- При проведения оценки оценщиком были использованы следующие данные:

Таблица 7. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы, предоставленные Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы, предоставленные Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Обзор рынка земельных участков	https://www.domofond.ru/ , https://www.cian.ru/ , https://www.avito.ru/ , и др. источники информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Обзор макроэкономической ситуации в РФ	https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта
6	Итоги социально-экономического развития региона	https://gks.ru	
7	Информация о продаже недвижимости, аналогичной объекту оценки	https://www.cian.ru/ , https://www.domofond.ru/ , https://www.avito.ru/ и др. источники информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
8	Источники аналитической и статистической информации	Справочник оценщика недвижимости – 2025 под редакцией Лейфера Л. А, «Земельные участки. Часть 1» Справочник оценщика недвижимости – 2025 под редакцией Лейфера Л. А, «Земельные участки. Часть 2», Сборник УПСС КО-ИНВЕСТ «Жилые дома-2020»; Данные Некоммерческой Ассоциация «СтатРиелт» по состоянию на 01.04.2025 г.; Анализ рынка и ценообразующих факторов, и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

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

4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

4.1. Данные о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 8. Данные о Заказчике оценки

Характеристики	Данные
Организационно-правовая форма:	Акционерное общество

Полное и сокращённое наименование:	Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (АО «Банк ДОМ.РФ»)
Основной регистрационный номер (ОГРН):	1037739527077
ИНН/КПП	7725038124/ 770401001
Местонахождение:	125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10

Таблица 9. Данные об Исполнителе

Характеристики	Данные
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное и сокращённое наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро по оценке имущества»
Основной регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения:	1086454002249. Дата присвоения: 15.07.2008
Индивидуальный налоговый номер (ИНН)	6454090278
Юридический адрес:	46008, г. Саратов, 3-й Комсомольский проезд, д.17
Фактический адрес:	410017, Саратовская область, г. Саратов, ул. Им. Чернышевского Н.Г., д.101, пом. 3
Сведения о страховании	Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности CAO «РЕСО-Гарантия» №922/2943541146 от 12 января 2026 года, Страховая сумма 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей. Срок действия полиса 01.02.2026-31.01.2027 г.

Таблица 10. Данные об Оценщике

Характеристики	Данные
Ф.И.О	Караваева Елена Викторовна
Номер контактного телефона	8 (837,62) 90-44-48
Почтовый адрес	410017 г. Саратов, ул. Чернышевского Н.Г., д.101, пом. 3
Адрес электронной почты	info@ocenka.vip
Информация о членстве СРОО	СРО Ассоциация "РОО", дата вступления 26.01.2021, дата выдачи св-ва 26.01.2021, номер в реестре СРО 010503
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке – Частное учреждение «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия 642411 №038132, регистрационный номер 2020/050-8611. Дата выдачи 29.02.2020 года Дата начала стажа деятельности в оценке: 23.12.2014 Аттестат по оценке недвижимости № №035569-1 Дата выдачи аттестата: 22.12.2023
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховое общество CAO «РЕСО-Гарантия», страховой полис №922/2943620970, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 12.01.2026, срок действия полиса: с 20.01.2026 по 19.01.2027.
Номер контактного телефона	8 (837,62) 90-44-48
Независимость оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

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

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

Таблица 11. Информация о специалистах, привлекаемых к оценке

Ф.И.О	Степень участия
Караваева Елена Викторовна	Выполнение комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.
Пучков Денис Александрович	Осмотр объекта оценки

Сторонние специалисты и организации к проведению оценки не привлекались.

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

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

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

Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-55694576 от 23.04.2026 г.;

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

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

Таблица 12. Сведения об имущественных правах

Данные об объекте Оценки	
Оцениваемые права на объект оценки	Право собственности
Собственник	Манапова Альбина Вагановна
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Строящийся жилой дом Не зарегистрировано Земельный участок № 59:32:3250002:4585-59/292/2023-3 от 10.01.2023 г.
Документы, подтверждающие вид права собственника.	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-55694576 от 23.04.2026 г.;
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	Информация отсутствует
Обременения	Строящийся жилой дом Не зарегистрировано Земельный участок Ипотека № 59:32:3250002:4585-59/292/2023-4 от 10.01.2023 г.

Таблица 13. Количественные и качественные характеристики улучшения земельного участка (Строящийся жилой дом).

Техническое описание объекта оценки согласно сведений, имеющихся у оценщика:	
Наименование	Строящийся жилой дом
Кадастровый номер	Не присвоен
Адрес	Не присвоен
Стены	Наружные стены (по проекту): Газоблок
Перегородки	н/д
Перекрытия	н/д
Крыша/состояние кровли	4-х скатная, металлочерепица
Текущее использование:	Здание не достроено
Год постройки	Здание не достроено
Общая площадь, кв. м	82,6 (по проекту)
Жилая площадь, кв. м	н/д
Кухня, кв. м	н/д
Группа капитальности	-
Износ улучшения	Здание не достроено
Число этажей надземной части	2 (согласно осмотру от 13.07.2026 и проекту.)
Число этажей подземной части	0 согласно договору подряда.
Инженерные коммуникации	Согласно проведенного осмотра факта подтверждения подключения коммуникаций не выявлено
Наличие перепланировок	В связи с отсутствием доступа внутрь дома и отсутствием технической документации, а также незавершенного строительства дома установить наличие перепланировки не предоставляется возможным
Состояние внутренних помещений	(Внутренний осмотр не производился. Оценка производится исходя из допущения о соответствии отделки типу «Без отделки») (согласно заданию на оценку)
Состояние конструктивных элементов	Здание не достроено
Наличие дополнительных улучшений	Отсутствует
Документы и материалы, использованные оценщиком для определения количественных и качественных характеристик объекта	Задание на оценку №42 от 06.07.2026 г. Также оценщиком были учтены данные, имеющиеся у оценщика и актуальные на дату оценки.

*Сведения об износе и устареваниях.

Расчет физического износа здания:

Таблица 14. Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупно монолитные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных "ступенях" или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных "ступенях" или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Источник информации: данные оценщика, собранные по рекомендациям инструкций ВСН 53-86(р) и ВСН 58-88(р).

Между тем, для применения метода хронологического (эффективного) возраста необходимо осуществить исследование также и внутри объекта оценки. Принимая это во внимание, оценщик принял решение использовать метод экспертных оценок для определения совокупного износа здания.

Таблица 15. Таблица оценки технического состояния зданий

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния
0–20	Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами
21–40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен сейчас
41–60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61–80	Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов

По причине ограничений оценки ввиду отсутствия внутреннего осмотра возможно определить исключительно диапазон, в котором находится значение физического износа. Исходя из вышеизложенной классификации по результатам изучения имеющейся у оценщика информации, величина износа принимается в диапазоне 0/20%, а состояние соответствующим типу «Хорошее»

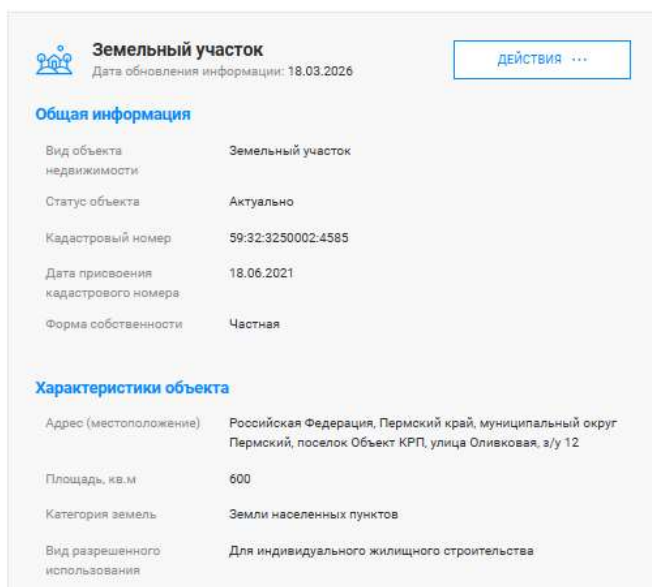
Признаков функционального устаревания здания Оценщиком выявлено не было.

Признаков экономического устаревания здания Оценщиком выявлено не было.

Таблица 16. Количественные и качественные характеристики земельного участка.

Техническое описание объекта оценки согласно сведений, имеющихся у оценщика:	
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Пермский край, муниципальный округ Пермский, поселок Объект КРП, улица Оливковая, з/у 12
Площадь	600 кв. м
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование участка	Для индивидуального жилищного строительства
Кадастровый номер	59:32:3250002:4585
Рельеф участка	Ровный
Подъездные пути	Дорога с твердым покрытием
Форма участка	Прямоугольной формы
Документы и материалы, использованные оценщиком для определения количественных и качественных характеристик объекта	- Задание на оценку № 42 от 06.07.2026 г.; - Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026/55694576 от 23.04.2026 г. Также оценщиком были учтены данные, имеющиеся у оценщика и актуальные на дату оценки.

Характеристики объекта оценки по данным интернет-портала «Росреестр»



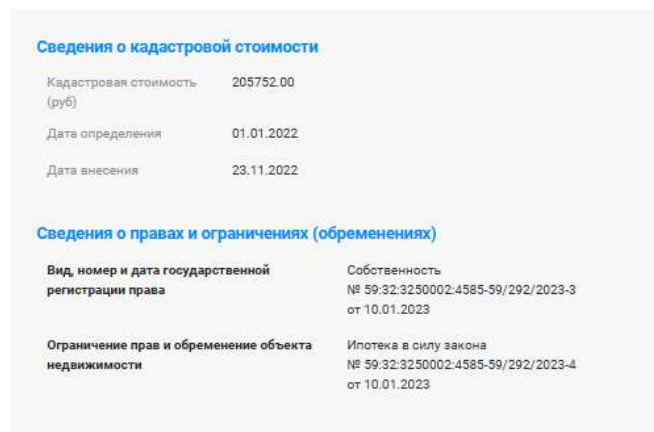
Земельный участок
Дата обновления информации: 18.03.2026

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	59:32:3250002:4585
Дата присвоения кадастрового номера	18.06.2021
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Пермский край, муниципальный округ Пермский, поселок Объект КРП, улица Оливковая, з/у 12
Площадь, кв.м	600
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства



Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	205752.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	23.11.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 59:32:3250002:4585-59/292/2023-3 от 10.01.2023
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 59:32:3250002:4585-59/292/2023-4 от 10.01.2023

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

5.3. Анализ местоположения объектов оценки

Объекты оценки: застроенный земельный участок и Строящийся жилой дом, назначение: жилое расположены по адресу: Российская Федерация, Пермский край, муниципальный округ Пермский, поселок Объект КРП, улица Оливковая, з/у 12

Объект КРП — поселок в составе Култаевского сельского поселения Пермского района в Пермском крае. Аббревиатура КРП означает *Камское речное пароходство*.

В настоящее время населенный пункт представляет собой типичный коттеджный поселок.

Таблица 17. Описание местоположения оцениваемого объекта

Характеристика/показатель	Значение
Адрес	Российская Федерация, Пермский край, муниципальный округ Пермский, поселок Объект КРП, улица Оливковая, з/у 12.
Инфраструктура района расположения	Средне Развитая

Характеристика/показатель	Значение
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Подъездные пути	Удовлетворительные
Экологическая обстановка в районе расположения	Хорошая
Ближайшая магистраль	Гляденовский тракт

Источник информации: анализ Оценщика

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

Рисунок 1. Расположение объектов оценки на карте





Рисунок 2. Расположение объектов оценки на публичной кадастровой карте

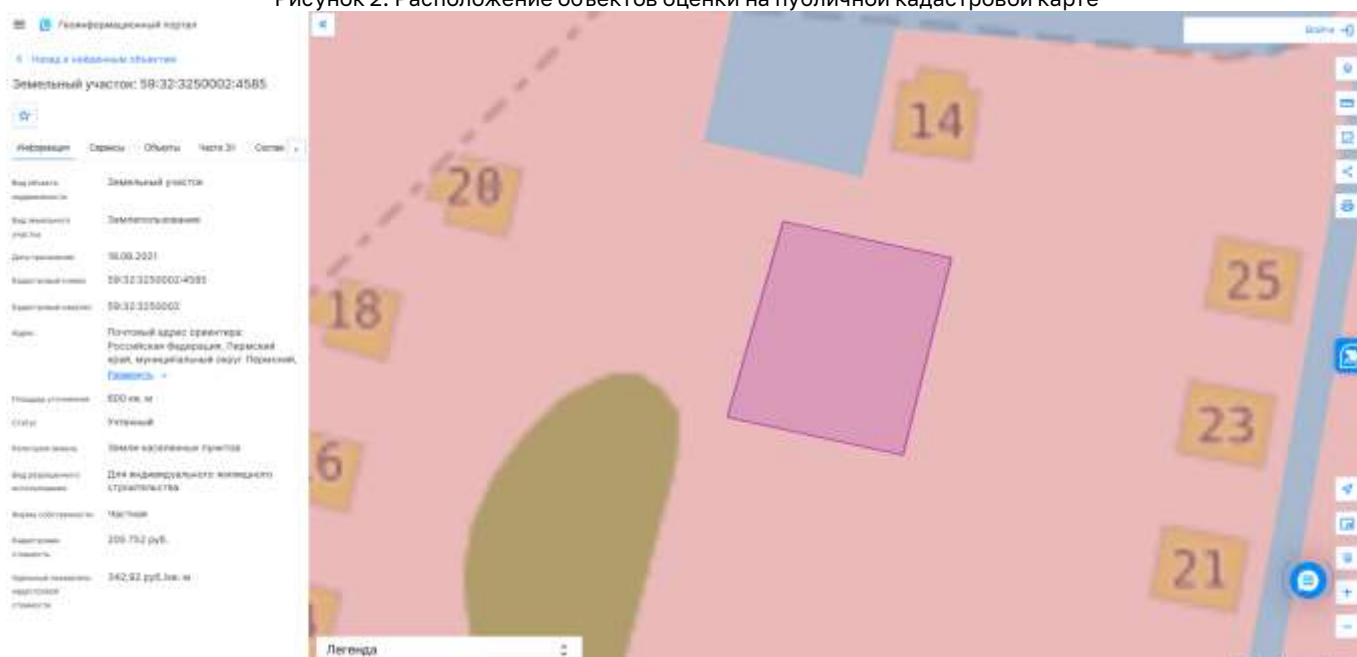
Источник информации: <https://nspd.gov.ru>

Таблица 18. Качественный анализ местоположения

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

Источник информации: анализ Оценщика

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

6. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

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

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

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

Анализ участка как незастроенного.

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

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

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

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

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

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

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

Анализ участка с имеющейся застройкой.

Рассматриваемый участок на данный момент улучшен жилым домом.

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

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

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

Сдача в аренду под жилье.

Ведение дачного хозяйства.

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

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

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

Объектом оценки является Строящийся жилой дом, расположенный на земельном участке категории Земли населенных пунктов с разрешенным использованием Индивидуальное жилищное строительство, назначение и фактическое использование жилое. В результате анализа характеристик объекта и положений Жилищного кодекса РФ Оценщик пришел к выводу о том, что единственным вариантом наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта, то есть оправданным финансово и разрешенным законодательно, является использование его по прямому функциональному назначению – в качестве жилого дома и земельного участка соответствующего назначения.

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Иногда снижение цен происходит в результате корректировки «перегретого» рынка, когда в предыдущий период возник ажиотажный необоснованный рост цен, несбалансированный общеэкономическим развитием (ростом производства и производительности, реальных доходов бизнеса и населения). В частном случае низкое качественное состояние или общий износ (физический, функциональный, экономический) объекта недвижимости также может быть причиной снижения цены объекта. В результате, в периоды стабильного развития общества и экономики качественная недвижимость растёт в цене. В

периоды кратковременных экономических спадов цены на недвижимость либо несколько снижаются до уровня себестоимости, либо продолжают расти в ожидании стабилизации и роста экономики. В периоды длительной стагнации экономики и рецессии, в условиях отсутствия перспективы общеэкономического роста: снижается спрос на недвижимость, снижается и прекращается финансирование проектирования и строительства, приходит в упадок материально-техническая база строительных компаний, рынок недвижимости деградирует, объекты недвижимости ветшают. Длительные экономические и демографические кризисы, вызванные войной, политической конфронтацией элит, истощением ресурсов постепенно делают невостребованными и объекты недвижимости.

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

Важнейшими условиями развития и основными критериями состояния национальной экономики являются:

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

От этого зависит состояние и перспектива рынка недвижимости.

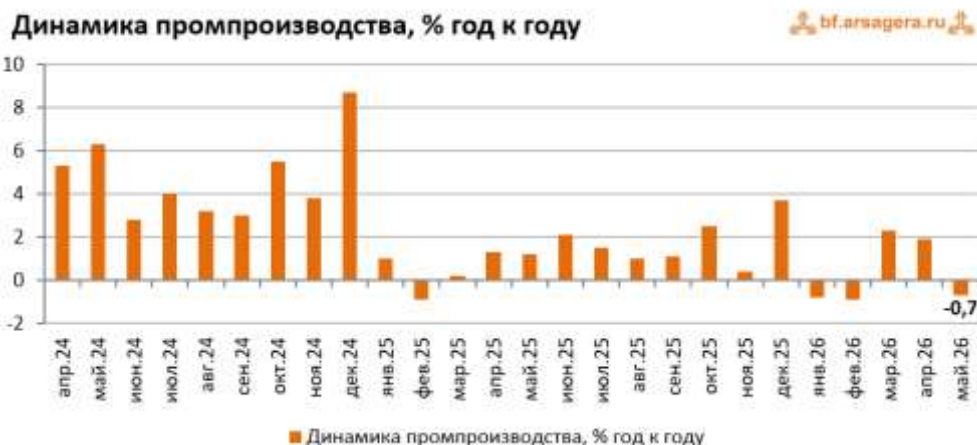
7.2. Обзор макроэкономической ситуации в РФ по состоянию на июнь 2026 год

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в июне 2026 года.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития заявило о замедлении темпа роста ВВП страны в годовом выражении в мае 2026 года до 0,3% после роста на 1,3% в апреле. По итогам января-мая 2026 года ведомство оценило рост ВВП России всего в 0,2%. Напомним, что ранее МЭР оценивало падение ВВП в феврале на 1,0% и в январе на 1,7%, отмечая, что спад в первые два месяца 2026 года во многом объяснялся календарным фактором.

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

По данным Росстата, в мае 2026 года промышленное производство снизилось на 0,7% после роста на 1,9% в апреле. По итогам января-мая 2026 года промышленное производство увеличилось на 0,4%.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в мае сегмент «Добыча полезных ископаемых» ускорил падение до 2,7% после снижения на 0,4% месяцем ранее. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска замедлился до 0,5% после увеличения на 3,1% в апреле. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» рост на 0,9% в апреле сменился падением на 2,2% в мае. Что касается «Водоснабжения», то здесь выпуск также вернулся к падению на 3,4% после увеличения на 0,9% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Январь '26	+0,5	-3,0	+7,5	-7,0
Февраль '26	+0,9	-2,8	+3,6	-2,1
Март '26	+1,0	+3,0	+0,1	-2,4
Апрель '26	-0,4	+3,1	+0,9	+0,9
Май '26	-2,7	+0,5	-2,2	-3,4
Январь-май '26	-0,2	+0,3	+2,4	-2,8

Таким образом, переходу к снижению совокупного индекса промышленного производства в мае способствовали все его сегменты без исключения, однако наибольшее влияние могло оказать ускорение отрицательных тенденций в Добывающем сегменте и замедление роста в Обрабатывающих отраслях. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

 Вид продукции	Январь-май 2026	Май 2026 / Май 2025	Январь-май 2026 / Январь-апрель 2025
Добыча угля, млн тонн	178,0	+6,5%	-2,8%
Природный газ, млрд м3	259,0	+1,3%	+5,2%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	15,7	+13,7%	+10,4%
Мясо скота, млн тонн	1,6	+4,3%	+4,5%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,1	-7,2%	-3,0%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,7	-4,4%	-2,7%
Трикотажные и вязанные изделия, млн штук	103,0	-11,6%	-3,4%
Спецодежда прочая, млрд руб.	38,1	+92,2%	+17,8%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	1 594	-17,6%	-21,6%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	8,8	-4,5%	-10,7%
Цемент, млн тонн	18,1	-4,0%	-16,2%
Бетон товарный, млн м3	24,3	-0,1%	+1,4%
Прокат готовый, млн тонн	22,4	-3,5%	-8,0%
Трубы стальные, млн тонн	3,7	-22,3%	-25,2%
Автомобили легковые, тыс. штук	300,0	+47,4%	+6,8%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	47,3	+5,0%	-19,1%

Среди прочих вещей, не показанных в таблице, Росстат отметил в мае рост производства лекарственных средств и мед. материалов (+22,2%); производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (+15,8%); автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+18,1%); прочих транспортных средств и оборудования (+24,7%), а также выпуска мебели (+10,4%). Вместе с этим, была отмечена отрицательная динамика в предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых (-4,7%); производстве кокса и нефтепродуктов (-13,5%); металлургическом производстве (-12,8%), а также в полиграфической деятельности (-12,5%) и производстве бумажных изделий (-7,7%).

Переходя к финансовым результатам компаний, отметим, что данные о сальдированном финансовом результате крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-апреля 2026 года Росстат опубликовал уже в начале июля. Этот показатель составил 8,85 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2025 года сопоставимый круг предприятий заработал 9,87 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 10,3% (напомним, за I квартал 2026 года сальдированная прибыль упала к соответствующему периоду 2025 года на 26,5%).

 Показатель	Январь-апрель 2026 г.	Справочно: Январь-апрель 2025 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+8 848,3	+9 868,8
Доля убыточных предприятий	35,3%	31,4%

Что касается доли убыточных организаций, то она выросла на 3,9 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до уровня 35,3%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

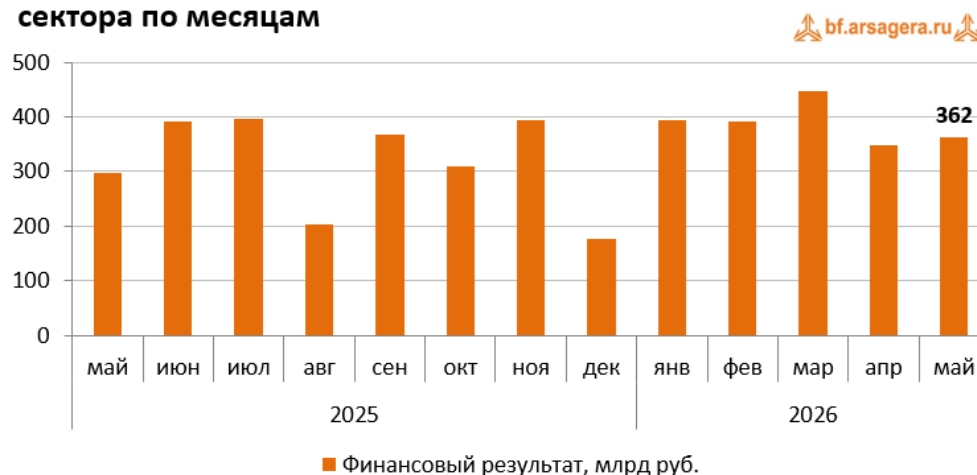
 Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-апреле 2026 г., млрд руб.	Январь-апрель 2026 г. / Январь-апрель 2025 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+216,7	-32,7%
Добыча полезных ископаемых	+2 077,1	+54,9%
Обрабатывающие производства	+2 635,2	-21,9%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+894,4	+16,9%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+734,5	+13,6%
Водоснабжение	+13,9	+75,0%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 398,2	+35,5%
Строительство	+149,2	-12,5%
Транспортировка и хранение	+359,3	-48,3%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	-13,6	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-13,4	-
Информация и связь	+217,6	+16,6%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+21,1	-0,2%

В продолжение наблюдавшихся в I квартале 2026 года тенденций, по итогам января-апреля подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный результат (далее – финрез). Переходя к его динамике в разрезе отраслей, отметим ускорение роста финреза в секторе Добыча полезных ископаемых до 54,9% после 34,3% по итогам I квартала текущего года, а также в Оптовой и розничной торговле до 35,5% после 15,3% месяцем ранее. Также отметим замедление падения в Обрабатывающих производствах до 21,9% после обвала на 45,4% за I квартал. Из отрицательных моментов следует выделить Строительный сектор, где финрез по итогам 4 месяцев перешел к снижению на 12,5% после увеличения на 5,1% по итогам I квартала.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в мае 2026 года увеличилась на 15 млрд руб. до 362 млрд руб. (+4,0%). Банк России поясняет, что рост обеспечила основная прибыль, в том числе банки больше заработали на

чистых процентных доходах и чистых коммерческих доходах. Кроме того, банки сократили операционных расходы, но в то же время нарастили отчисления в резервы. По итогам пяти месяцев 2026 года прибыль банковского сектора составила 1,94 трлн руб. по сравнению с 1,30 трлн руб. годом ранее (+49,4%). Отдельно отметим, что прибыль Сбербанка за этот же период составила 827,2 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций мая отметил, что долговое финансирование компаний банковским сектором продолжало активно расти. Рост обеспечили прежде всего корпоративные кредиты (+1,2 трлн руб. или +1,2%), которые выдавались преимущественно госкомпаниям и застройщикам. Помимо этого, банки также нарастили вложения в корпоративные облигации (на 0,4 трлн руб. или +6,2%). В целом объем корпоративного кредитования вырос на 1,2% после увеличения на 1,9% месяцем ранее и составил 98,9 трлн руб. по состоянию на 1 июня 2026 г. Рост объема корпоративного кредитования на годовом окне ускорился до 13,2% после 12,8% месяцем ранее. Что же касается требований банковского сектора к компаниям (с учетом корпоративных облигаций), то они выросли на 1,5% после +1,9% в апреле и составили 105,5 трлн руб. Их темп роста на годовом окне ускорился до 13,6% после 12,8% месяцем ранее.

Переходя к динамике ипотечных кредитов, следует отметить, что по предварительным данным, в мае темпы роста задолженности населения по ипотеке составили умеренные 0,3% после 0,4% в апреле. Объем выдач по сравнению с апрелем сократился на 9% и составил 328 млрд руб. после 359 млрд руб. Доля выдач ипотеки с господдержкой сократилась до уровня около 55% с 60% (180 млрд руб. после 202 млрд руб. в апреле). Что касается рыночной ипотеки, то по предварительным данным, ее выдачи также несколько снизились (до 148 млрд руб. после 157 млрд руб.) на фоне по-прежнему высоких ставок. При этом, по данным ЦБ, средняя ставка по выданным за май кредитам на жилье сократилась до 17,7% после 18,6% месяцем ранее. По состоянию на 1 июня 2026 года объем ипотечного портфеля на балансах банков составил 22,2 трлн руб.

Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в мае динамика портфеля потребительских ссуд (НПС) значительно ускорилась. Так, по предварительным данным, потребительское кредитование выросло на 1,4% после символического увеличения на 0,1% месяцем ранее. Регулятор отмечает, что это может в том числе объясняться сезонными тратами населения на отпуск. В годовом выражении по состоянию на 1 июня 2026 года портфель НПС сократился на 0,9% после падения на 3,1% месяцем ранее и составил 12,8 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в июне 2026 года, отметим, что недельные темпы роста цен колебались от 0,15% до 0,25%. За весь июнь рост цен составил 0,87% (в июне прошлого года цены увеличились на 0,20%) после 0,17% в мае. С начала 2026 года рост цен составил 4,19%. В годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция составила 6,02%, ускорившись по сравнению с годовой инфляцией в 5,31% на начало июня.

Динамика инфляции по месяцам в 2025-2026 гг.

Месяц	2026	2025
Март	0,60%	0,65%
Апрель	0,14%	0,40%
Май	0,17%	0,43%
Июнь	0,87%	0,20%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В июне 2026 года среднее значение курса доллара увеличилось до 73,6 руб. после 72,8 руб. месяцем ранее. При этом к концу июня курс доллара вырос до 77,8 руб. после 71,0 руб. на конец мая. Банк России отмечает, что в июне рубль вернулся к уровню апреля и среднему значению за последние 12 месяцев, что сопровождалось ростом волатильности и объема торгов. Несмотря на снижение цен на нефть, чистые продажи валюты со стороны нефинансовых компаний остались на высоком уровне (\$27,7 млрд после \$28,1 млрд месяцем ранее). При этом покупки валюты нефинансовыми компаниями выросли за месяц на 24,1% до 1,1 трлн руб., что способствовало снижению курса рубля. Также отметим, что по данным ЦБ, физические лица немного сократили нетто-покупки валюты (135 млрд руб. после 151 млрд руб. месяцем ранее), нарастив позиции в валютных фьючерсах.

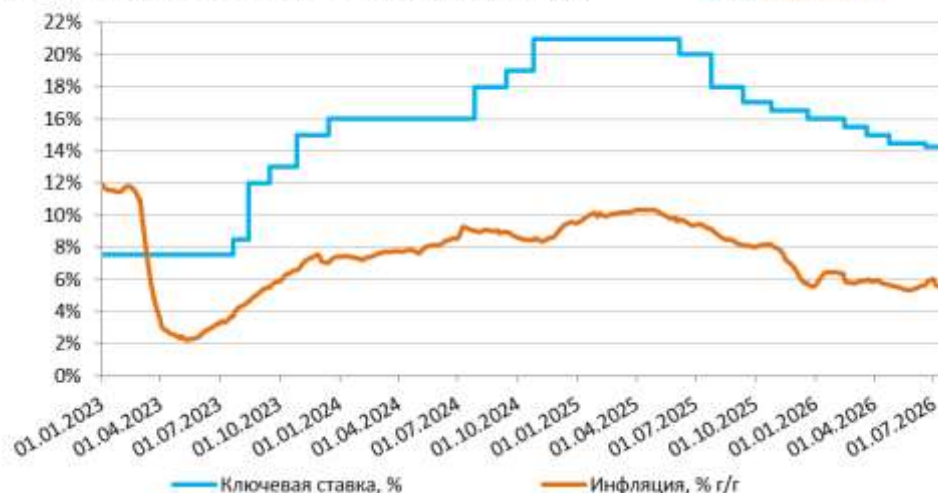
Динамика официального курса доллара США в 2025-2026 гг.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Февраль'26	75,7	77,3	76,9
Март'26	77,3	81,3	80,5
Апрель'26	81,3	74,9	76,9
Май'26	74,9	71,0	72,8
Июнь'26	71,0	77,8	73,6

Немаловажным фактором, оказывающим влияние на валютный рынок, является денежно-кредитная политика, проводимая Банком России. 19 июня состоялось очередное заседание Совета директоров ЦБ, по итогам которого ключевая ставка была снижена на 25 базисных пунктов до 14,25% годовых. Причем регулятор использовал такой узкий шаг впервые с 2020 года. В заявлении по итогам заседания было отмечено, что рост экономики страны продолжается умеренными темпами после временного снижения в начале года, а устойчивый рост цен немного снизился, но в целом остается в диапазоне 4-5% в пересчете на год. Важным моментом в заявлении стало то, что бюджетная политика на трехлетнем горизонте будет более стимулирующей, чем ожидалось, что может потребовать более высокой траектории ключевой ставки. Помимо этого был отмечен рост проинфляционных рисков из-за временного снижения производства моторного топлива, что по словам председателя ЦБ и потребовало от регулятора более сдержанного шага. При этом Банк России сохранил умеренно мягкий сигнал по своим дальнейшим шагам и указал, что будет оценивать целесообразность снижения ставки на ближайших заседаниях в зависимости от устойчивости замедления инфляции, динамики инфляционных ожиданий, а также от оценки рисков со стороны внешних и внутренних условий. Отметим также, что базовый прогноз участников рынка предполагал снижение ставки на 50 б.п., поэтому рынки акций и облигаций отреагировали распродажами на решение снизить ставку всего на 25 б.п.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса по итогам января-мая 2026 года уже в июле.

Показатель	Январь-май 2026 г.	Справочно: Январь-май 2025 г.	Изменение
Счет текущих операций	27,0	21,8	+23,9%
Торговый баланс	52,2	46,0	+13,7%
Экспорт товаров	182,6	163,4	+11,8%
Импорт товаров	130,4	117,4	+11,1%
Баланс услуг	-16,5	-15,4	+7,1%
Баланс первичных и вторичных доходов	-8,8	-8,9	-1,1%
	1.07.26	1.07.25	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	720,447	688,731	+4,6%

По данным ЦБ, сальдо счета текущих операций платежного баланса в январе-мае 2025 года сформировалось положительным, в размере \$27,0 млрд, продемонстрировав рост на 23,9%, в основном, вследствие увеличения положительного сальдо внешней торговли. Профицит баланса внешней торговли товаров увеличился на 13,7% до \$52,2 млрд на фоне опережающего роста экспорта товаров над их импортом. Дефицит баланса услуг вырос на 7,1% до \$16,5 млрд главным образом за счет увеличения импорта, основными драйверами которого выступали поездки и транспортные услуги. Дефицит баланса первичных и вторичных доходов снизился на незначительные 1,1% до \$8,8 млрд.

Стоит также отметить, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало июля на годовом окне увеличился на 4,6% до \$720,4. Тем не менее, за май объем резервов потерял \$26,9 млрд (-3,6%) на фоне отрицательной переоценки входящих в резервы активов по отношению к доллару США, снижению цен на золото и сокращению золотого запаса.

Выводы:

- Рост ВВП в мае 2026 года замедлился до 0,3% к аналогичному периоду 2025 года после увеличения на 1,3% в апреле. По итогам января-мая (с учетом отрицательной динамики в январе-феврале на фоне календарного фактора), ВВП увеличился всего на 0,2%;
- Промпроизводство в мае 2026 года в годовом выражении перешло к снижению на 0,7% после роста на 1,9% месяцем ранее. По итогам пяти месяцев промпроизводство показывает увеличение на 0,4%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-апреля 2026 года составил 8,85 трлн руб., продемонстрировав снижение на 10,3% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в мае 2026 года составила 362 млрд руб. после 348 млрд руб. за апрель, при этом по итогам января-мая 2026 года прибыль сектора составила 1,94 трлн руб. по сравнению с 1,30 трлн руб. годом ранее (+49,4%);
- Цены на потребительском рынке в июне выросли на 0,87% после увеличения на 0,17% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция ускорилась до 6,02% после 5,31% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2026 года цены выросли на 4,19%;
- Среднее значение курса доллара США в июне увеличилось до 73,6 руб. после 72,8 руб. месяцем ранее, что могло быть связано с ростом объема покупки валюты нефинансовыми компаниями. При этом на конец месяца курс доллара вырос до 77,8 руб.;
- Ключевая ставка на заседании Совета директоров Банка России 19 июня была снижена на 25 б.п. до 14,25% годовых;
- Положительное сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке платежного баланса страны, по итогам января-мая 2026 года составило \$27,0 млрд по сравнению с профицитом в \$21,8 млрд в аналогичном периоде предыдущего года (+23,9%);
- Профицит баланса внешней торговли товарами в январе-апреле 2026 года составил \$52,2 млрд, увеличившись на 13,7% по сравнению аналогичным периодом предыдущего года (\$46,0 млрд);
- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 июля 2026 года на годовом окне увеличился на 4,6% до \$720,4 млрд.

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/>

7.3. Основные социально-экономические показатели Иркутской области

Основные экономические и социальные показатели**ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
СВОДНЫЕ ИТОГИ**

	Июнь 2026	Январь- июнь 2026	В % к соответствующему периоду 2025	
			июнь 2026	январь- июнь 2026
Индекс промышленного производства ¹⁾ , %	-	-	103,4	100,6
Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:				
добыча полезных ископаемых	33182,9	313860,2	70,7	98,9
обрабатывающие производства	149474,3	807861,8	115,0	107,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	11601,2	101880,0	103,8	114,6
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3446,8	22155,8	104,2	120,1
Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	35383,4	155500,1	154,4 ²⁾	135,4 ²⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	141,6	788,4	88,9	83,0
Оборот розничной торговли, млн рублей	83016,1	465458,7	107,7 ²⁾	106,6 ²⁾
Оборот общественного питания, млн рублей	5585,9	32251,7	97,7 ²⁾	96,2 ²⁾
Объём платных услуг населению, млн рублей	27327,1	169766,2	99,0 ²⁾	100,4 ²⁾
Индекс потребительских цен, %	100,7	104,4 ³⁾	107,3	107,1
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	97,1	125,7 ³⁾	123,1	102,4
Среднесписочная численность работников организаций ⁴⁾ , тыс. человек	727,7	730,5	100,0	100,3
Численность официально зарегистрированных безработных ⁵⁾ , тыс. человек	3,8	x	104,7	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁴⁾ :				
номинальная, рублей	93140,3	88156,3	109,1	111,5
реальная, %	-	-	101,9	104,1

¹⁾ По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений». В качестве весов с января 2026 года используется 2023 базисный год.

²⁾ В сопоставимых ценах.

³⁾ Июнь 2026 года к декабрю 2025 года.

⁴⁾ Данные за май, январь-май 2026 года и в % к маю, январю-маю 2025 года.

⁵⁾ На конец периода. По данным Министерства труда и социального развития Пермского края.

Источник информации: https://59.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/доклад_ПК_0626.pdf

8. Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки.

8.1. Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости.

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

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

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

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

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

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

- 2) коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- 3) промышленная недвижимость (промышленные предприятия, сельскохозяйственные предприятия, здания НИИ и т.д.);
- 4) незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- 5) недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например аэропорты, тюрьмы, церкви и др.).

В зависимости от состояния земельного участка рынок недвижимости можно разделить:

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

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

Заключение Оценщика:

Строящийся жилой дом.

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

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости:

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

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

- условно доходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности региона:

- неактивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- не завершенные строительством объекты.

Земельный участок

Учитывая фактическое назначение оцениваемого земельного участка и расположенного на нем Жилого дома по представленному выше анализу рынка в соответствии с вышеуказанной типизацией, объект оценки принадлежит к сегменту рынка недвижимости:

- застроенный земельный участок, назначения – Земли населенных пунктов.

категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Индивидуальное жилищное строительство, относится к сегменту рынка недвижимости - застроенный земельный участок.

Таким образом, после проведенных исследований, Оценщик пришел к выводу, что оцениваемый Строящийся жилой дом, относится к незавершенным строительством объектам недвижимости, с условной доходностью, широко распространенные объекты с неактивным рынком недвижимости.

Оцениваемый земельный участок, категория Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, относится к сегменту рынка недвижимости - застроенный земельный участок.

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

8.2. Обзор рынка недвижимости в сегменте объекта оценки

Продажа

Аренда

Регион

Пермский край

Тип недвижимости

Дома

Период

1 год

Зависимость

Нет

Стоимость в валюте

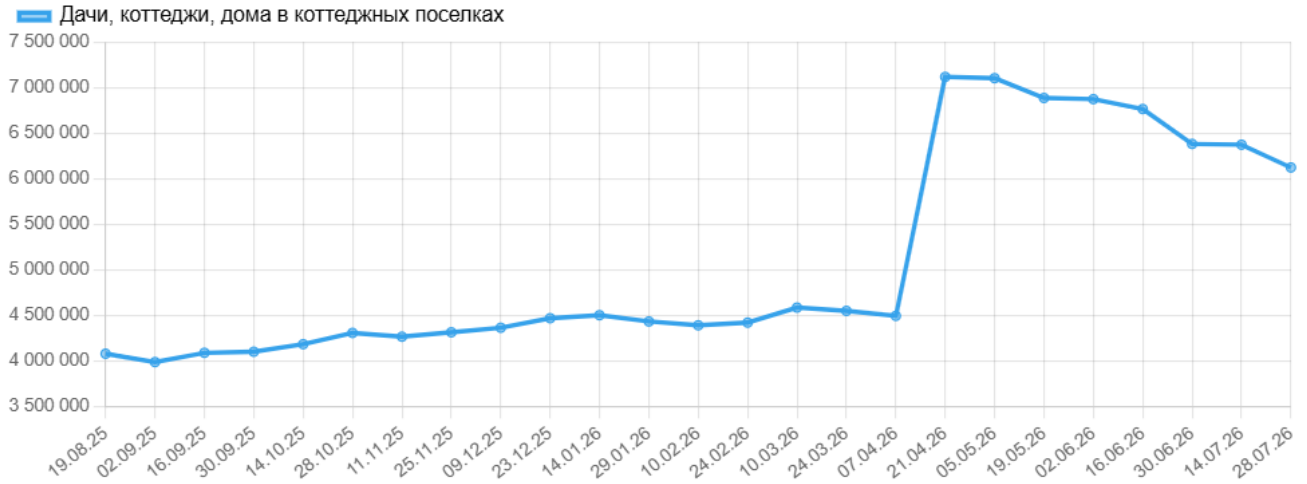
☒ рубли

☐ доллары

☐ евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Пермский край. Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках. Дома. Продажа. Цена за объект



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 28.07.2026)
Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках (объект)	6 122 504 руб.	+ 2 044 919 руб. За объект	300 000 ... 21 000 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках, за объект, руб.	Изменение
28 июля 2026	6122503.5	-4.08%
14 июля 2026	6372323.1	-0.14%
30 июня 2026	6381151.9	-6%
16 июня 2026	6764311.4	-1.61%
02 июня 2026	6872989.2	-0.18%
19 мая 2026	6885675.8	-3.16%
05 мая 2026	7102943.7	-0.2%
21 апреля 2026	7117028.7	+36.87%
07 апреля 2026	4492894.7	-1.23%
24 марта 2026	4548006.1	-0.79%
10 марта 2026	4584062.5	+3.6%
24 февраля 2026	4418926.8	+0.67%
10 февраля 2026	4389461.2	-0.96%
29 января 2026	4431445.8	-1.55%
14 января 2026	4500281.6	+0.74%

Продажа

Аренда

Регион

Пермский край

Тип недвижимости

Участки

Период

1 год

Зависимость

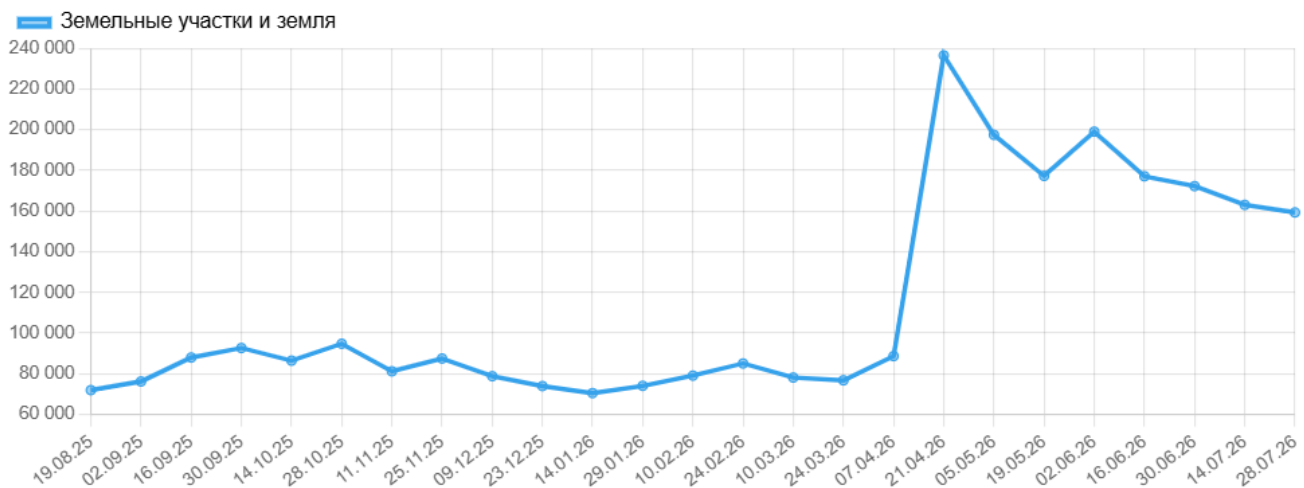
Нет

Стоимость в валюте

☒ рубли
☐ доллары
☐ евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Пермский край. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 28.07.2026)
Земельные участки и земля (сотку)	159 348 руб.	+ 87 395 руб. За сотку	90 000 ... 9 530 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
28 июля 2026	159348.3	-2.33%
14 июля 2026	163056.3	-5.66%
30 июня 2026	172291.5	-2.81%
16 июня 2026	177140.5	-12.38%
02 июня 2026	199064.6	+10.93%
19 мая 2026	177316.7	-11.37%
05 мая 2026	197482.6	-19.78%
21 апреля 2026	236550.7	+62.5%
07 апреля 2026	88702.1	+13.43%
24 марта 2026	76788.2	-1.75%
10 марта 2026	78134.5	-8.85%
24 февраля 2026	85051.5	+7.01%
10 февраля 2026	79092.3	+6.35%
29 января 2026	74066.7	+4.84%
14 января 2026	70481.4	-4.93%

Источник информации: <https://permskiy-kray.restate.ru/graph>

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

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

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

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

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

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

Были проанализированы следующие общедоступные источники:

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

Сайт объявлений о продаже недвижимости «Циан». [https:// cian.ru/](https://cian.ru/)

Сайт объявлений о продаже недвижимости <https://domclick.ru/>

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

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

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

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

По мнению Оценщика, важнейшими ценно-образующими факторами сравнения Объекта оценки – земельного участка Индивидуальное жилищное строительство, с объектами-аналогами являются следующие факторы:

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

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

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

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

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

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

Таблица 19. Результаты выборки объявлений о продаже земельных участков из общедоступных источников.

№ п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Стоимость, 1 кв. м, руб.	Источник информации.
1	Пермский край, Пермский муниципальный округ, пос. Объект КРП, Лучистая ул., 8 59:32:3250002:3754	1 200 000,00	957,0	1 253,92	https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_8080341854
2	Пермский край, Пермский муниципальный округ, пос. Объект КРП, Пароходная ул., 25 59:32:3250002:3028	850 000,00	767,0	1 108,21	https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot._izhs_8130141896
3	Пермский край, Пермский муниципальный округ, д. Заполье, Екатерининская ул., 12 59:32:3250001:29585	520 000,00	400,0	1 300,00	https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_8188974815
4	Пермский край, Пермский муниципальный округ, пос. Объект КРП, Камская ул.	2 000 000,00	900,0	2 222,22	https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_8026080617
5	Пермский край, Пермский муниципальный округ, пос. Объект КРП, Кольцевая ул.	2 290 000,00	900,0	2 544,44	https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_8194504053
6	Пермский край, Пермский муниципальный округ, пос. Объект КРП, Фиалковая ул.	3 200 000,00	600	5 333,33	https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_7989085123
7	Пермский край, Пермский муниципальный округ, территория СНТ Черёмушки, 40/1	1 600 000,00	600	2 666,67	https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_762311360_2
8	Пермский край, Пермский муниципальный округ, квартал Копыловский, Ветвистая ул., 1	2 600 000,00	1200	2 166,67	https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_81082836_33
9	Пермский край, Пермский муниципальный округ, с. Култаево, Запрудная ул.	2 000 000,00	600	3 333,33	https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_2798662318
10	Пермский край, Пермский муниципальный округ, территория СНТ Черёмушки	1 888 000,00	650	2 904,62	https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot._snt_dnp_38894093_34

Таблица 20. Вывод по выборке объявлений о продаже земельных участков из общедоступных источников информации.

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
400 -1200	1 108	5 333	2 483

Источник информации: расчеты Оценщика

Как видно из приведенной выше таблицы, стоимость предложений о продаже земельных участков в районах приближенных к объекту оценки, находится в диапазоне 1 108 -5 333 руб. / м².

Средняя стоимость предложения о продаже земельных участков, в районах приближенных к объекту оценки, составляет 2 483 руб. / м², без учета скидки на торг

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

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

На дату проведения оценки на рынке продажи жилых домов и схожих типов объектов недвижимости не было выявлено объявлений о продаже объектов сопоставимых с объектом оценки-объект незавершенный строительство.

Таким образом, Оценщиком был проанализирован рынок готовых жилых домов, данный анализ приводится справочно для анализа порядка цен на жилую недвижимость в районе расположения объекта оценки.

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

По мнению Оценщика, важнейшими ценно-образующими факторами сравнения для жилых домов, назначение жилое, являются следующие факторы:

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

Выбранные объекты относятся к сегменту рынка –жилого назначения, готовые жилые дома.

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

Таблица 21. Результаты выборки объявлений о продаже жилых домов из общедоступных источников информации.

№ п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м	Источник.
1	Пермский край, Пермский муниципальный округ, квартал Копыловский, Берёзовая ул., 83	5 950 000,00	90,0	66 111,11	https://www.avito.ru/kultaevo/doma_dachi_kottedzhi/d_om_90_m_na_uchastke_5_sot_8196559378
2	Пермский край, Пермский муниципальный округ, пос. Объект КРП	7 613 000,00	90,0	84 588,89	https://www.avito.ru/kultaevo/doma_dachi_kottedzhi/d_om_95_m_na_uchastke_8_sot_7860154817
3	Пермский край, Пермский муниципальный округ, пос. Объект КРП, Лавандовая ул., 22	6 990 000,00	108,0	64 722,22	https://www.avito.ru/kultaevo/doma_dachi_kottedzhi/d_om_108_m_na_uchastke_6_sot_3979449829
4	Пермский край, Пермский муниципальный округ, пос. Объект КРП, Бирюзовая ул.	7 600 000,00	90,3	84 163,90	https://www.avito.ru/kultaevo/doma_dachi_kottedzhi/d_om_903_m_na_uchastke_9_sot_4346766195
5	Пермский край, Пермский муниципальный округ, пос. Объект КРП, Гранатовая ул., 25	7 600 000,00	86,0	88 372,09	https://www.avito.ru/kultaevo/doma_dachi_kottedzhi/d_om_86_m_na_uchastke_8_sot_7315448014
6	Пермский край, Пермский муниципальный округ, пос. Объект КРП, Южная ул., 12	28 000 000,00	292,0	95 890,41	https://www.avito.ru/kultaevo/doma_dachi_kottedzhi/d_om_292_m_na_uchastke_22_sot_8121313211
7	Пермский край, Пермский муниципальный округ, с. Култаево, Космическая ул., 22	8 490 000,00	90,0	94 333,33	https://www.avito.ru/kultaevo/doma_dachi_kottedzhi/d_om_908_m_na_uchastke_8_sot_8233351391
8	Пермский край, Пермский муниципальный округ, пос. Объект КРП, Лавандовая ул., 13	12 500 000,00	93,0	134 408,60	https://www.avito.ru/kultaevo/doma_dachi_kottedzhi/d_om_93_m_na_uchastke_9_sot_8095936694
9	Пермский край, Пермский муниципальный округ, с. Култаево, Радужная ул., 32В	12 300 000,00	86,0	143 023,26	https://www.avito.ru/kultaevo/doma_dachi_kottedzhi/d_om_86_m_na_uchastke_83_sot_8196910622
10	Пермский край, Пермский муниципальный округ, квартал Копыловский, Ветвистая ул., 28	11 500 000,00	91,0	126 373,63	https://www.avito.ru/kultaevo/doma_dachi_kottedzhi/d_om_91_m_na_uchastke_112_sot_8175151302
11	Пермский край, Пермский муниципальный округ, с. Култаево, Лунная ул., 10	7 500 000,00	88,0	85 227,27	https://www.avito.ru/kultaevo/doma_dachi_kottedzhi/d_om_85_m_na_uchastke_8_sot_8267647968

Таблица 22. Вывод по выборке объявлений о продаже жилых домов из общедоступных источников информации.

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
86 - 292	64 722	143 023	97 020

Источник информации: расчеты Оценщика

Как видно из приведенной выше таблицы, стоимость предложений за 1 кв. м, жилых домов, в районах приближенных к объекту оценки, лежит в диапазоне от 64 722 – 143 023 руб.

Средняя стоимость предложения за 1 кв. м, жилых домов в районах приближенных к объекту оценки, составляет 97 020 руб.

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

8.4. Основные выводы по разделу анализ рынка объектов оценки.

Рынок продажи земельных участков:

1. Рынок продажи земельных участков, категории – Земли населенных пунктов, в районах приближенных к объекту оценки достаточно развит и активен.

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

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

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

Рынок продажи жилых домов:

1. Рынок продажи жилых домов назначения – жилое и схожих типов объектов в районах приближенных к объекту оценки, достаточно развит и активен. Объект оценки представляет собой объект незавершенного строительства, рынок подобных объектов неактивен. Оценщик приводит анализ рынка готовых жилых домов справочно, для анализа порядка цен на аналогичную недвижимость в готовом состоянии.

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

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

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

Источники информации: Исследования оценщика

9. Анализ ликвидности объектов оценки

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

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

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

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

Жилые дома пользуются стабильным спросом на рынке.

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

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

Площадь Объекта оценки является типичной.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 6 до 9 месяцев.

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

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

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

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке)

10.2. Описание подходов и методов оценки

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

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

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

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

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

равновесия и замещения.

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

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

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

Рынок земельных участков в районе расположения объекта оценки достаточно активный, информации о продаже аналогичной оцениваемому земельному участку достаточно для применения сравнительного подхода.

Поэтому, методы сравнительного подхода можно применить для определения стоимости земельного участка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Обоснование выбора методов затратного подхода.

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величину стоимости и износа и устареваний объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение равноценного свободного от застройки земельного участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению, объему и качеству здания в приемлемый период времени.

Согласно п. 24 в ФСО №7 «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)». Для объектов с развитым активным рынком затратный подход существенно уступает сравнительному и доходному подходам в точности и объективности отражения рыночной ситуации. В случаях, когда оценщику доступна информация для полноценной реализации одного из вышеуказанных подходов, результат, полученный с использованием затратного подхода, может использоваться только для контроля.

Объект оценки представляет собой Строящийся жилой дом, рынок подобных объектов неактивен. Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение о применении затратного подхода для строящегося жилого дома в рамках данного отчёта.

Обоснование выбора методов сравнительного подхода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Обоснованный отказ от использования доходного подхода.

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

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

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

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

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

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

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

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

Таким образом, в настоящем отчете стоимость объектов оценки – жилого дома определяется сравнительным подходом, земельного участка, определяется сравнительным подходом, как наиболее в данном случае информационно обеспеченными и наиболее отвечающим цели оценки.

11. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты
11.1. Определение стоимости земельного участка сравнительным подходом

Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V). При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

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

Обоснование выбора аналогов

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

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

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

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

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

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

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

11.1.1. Определение стоимости земельного участка

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 23. Сравнительная характеристика объекта оценки – земельного участка и аналогов

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Дата предложения	III квартал 2026 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Адрес	Пермский край, поселок Объект КРП, улица Оливковая, з/у 12	Пермский край, Пермский муниципальный округ, пос. Объект КРП, Лучистая ул., 8 59:32:3250002:3754	Пермский край, Пермский муниципальный округ, пос. Объект КРП, Пароходная ул., 25 59:32:3250002:3028	Пермский край, Пермский муниципальный округ, д. Заполье, Екатерининская ул., 12 59:32:3250001:29585
Категория земли	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Назначение/Разрешенное использование	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид передаваемых прав	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Площадь, кв.м.	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.)	600	957	767	400
Транспортная доступность (дорога с твердым покрытием; грунтовая дорога)	Оценивается как условно - свободный	Электричество	По границе участка	По границе участка
Топография, форма	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Наличие улучшений/ухудшений (в том числе наличие на ЗУ ж/д путей)	Оценивается как условно - свободный	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Источник информации		https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._iz_hs_8080341854	https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot._izhs_8130141896	https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_8188974815
Контактный телефон		89333184538	89240366428	89240366977
Стоимость предложения, руб.		1 200 000	850 000	520 000
Стоимость 1 кв.м., руб.		1 254	1 108	1 300

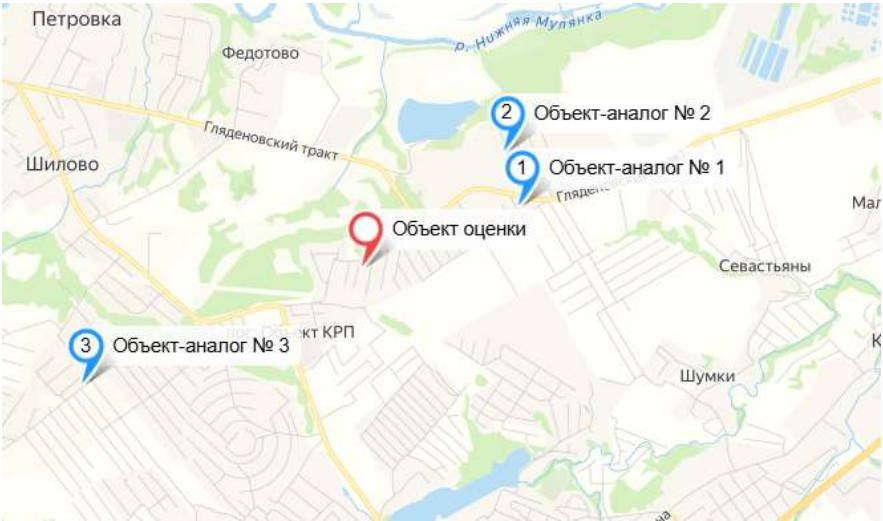


Рис. Местоположение объектов-аналогов

Таблица 24. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости – земельного в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость 1 кв.м., руб.		1 254	1 108	1 300
Дата предложения	III квартал 2026 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		1 254	1 108	1 300
Цена предложения/сделки (торг)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-8,70%	-8,70%	-8,70%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		1 145	1 012	1 187
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		1 145	1 012	1 187
Местоположение	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		1 145	1 012	1 187
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		1 145	1 012	1 187
Назначение/Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		1 145	1 012	1 187
Площадь зем. участков кв.м.	600	957	767	400
Корректировка, %		7,76%	4,01%	-6,28%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		1 234	1 052	1 112
Наличие улучшений/ухудшений (в том числе наличие на ЗУ ж/д путей)	Оценивается как условно - свободный	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		1 234	1 052	1 112
Доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.)	Оценивается как условно - свободный	Электричество	По границе участка	По границе участка
Корректировка, %		-6,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		1 160	1 052	1 112
<i>Σ корректировки абсолютной</i>		<i>22,46%</i>	<i>12,71%</i>	<i>14,98%</i>
Скорректированная цена, руб.		1 160	1 052	1 112
Коэффициент соответствия объекту оценки		4,453	7,870	6,675
Вес объекта-аналога		0,2344	0,4142	0,3514
Взвешенные цены		272	436	391
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	1 099			
Средняя стоимость 1 сотки, руб.	109 900			
Площадь объекта оценки, кв.м.	600			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	659 400			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления, руб.	659 000			

В результате выполненных расчетов, получена величина рыночной стоимости объекта недвижимости (земельный участок), составляющая с учетом округления:
659 000**

(Шестьсот пятьдесят девять тысяч) рублей 00 коп.

(**) НДС не облагается согласно п.п. 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС.

Обоснование вносимых корректировок

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

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

Права

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

Условия финансирования сделки

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

Условия сделки

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

Снижение цены в процессе торгов

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

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

Для расчета корректировки использовались данные «Справочник оценщика недвижимости – 2025» под редакцией Лейфера Л. А. «Земельные участки. Часть 2», Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2025 г. Рынок объекта оценки активный, корректировка для всех объектов-аналогов составила -8,7% (среднее значение).

Таблица 353. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

Вид разрешенного использования (назначение)

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

Все объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение

Все объекты сопоставимы по местоположению, корректировка не применялась.

Транспортная доступность

Все объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

Общая площадь

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

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

Корректировка рассчитывается по формуле: $-(1-(1,29^X \text{ (площадь объекта оценки)}^{-0,16})) / (1,29^X \text{ (площадь объекта-аналога)}^{-0,16}))$.

Для расчета корректировки использовались данные «Справочник оценщика недвижимости – 2025» под редакцией Лейфера Л. А. «Земельные участки. Часть 2», Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2025 г. Корректировки представлены в расчетной таблице.

Земельные участки под жилую застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

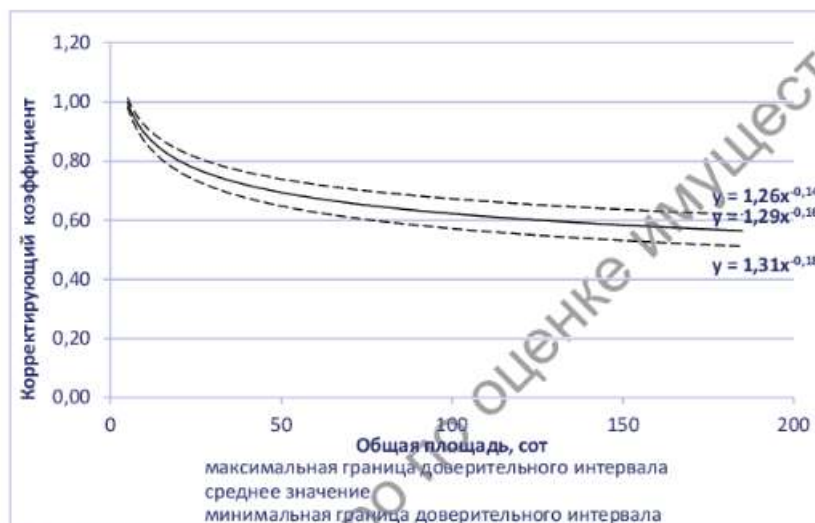


Рис. 20. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России.
Доверительный интервал.

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь зем. участка, соток	600	957	767	400
Корректировка, %		7,76%	4,01%	-6,28%

На снос ветхих строений

Все объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

На коммуникации

В качестве источника для определения размера корректировки использовалась информация в соответствии с данными НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт».

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,14	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,11	1,31	1,19
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,11	1,25	1,17

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь зем. участка, соток	Оценивается как условно не обеспеченный коммуникациями	Электричество	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		-6,00%	0,00%	0,00%

Информация о наличии/отсутствии коммуникаций была получена путем интервьюирования объявлений. Входе телефонных разговоров было выяснено, что коммуникации у всех аналогов находятся по границе участка, на участок не заведены.

Транспортная доступность

По всему поселку планируется асфальтовое покрытие, в связи с чем поправка не применялась.

Расчет весовых коэффициентов

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

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S₁ – сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

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

В результате произведенных расчетов, величина рыночной стоимости объекта недвижимости - Земельный участок, общей площадью 600 кв. м, кадастровый номер 59:32:3250002:4585, расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, муниципальный округ Пермский, поселок Объект КРП, улица Оливковая, з/у 12. на дату оценки, составляет с учетом округления:

11.2. Определение рыночной стоимости улучшений земельного участка в рамках сравнительного подхода

Последовательность определения стоимости объекта оценки

Исходя из имеющихся в распоряжении оценщика данных, им был выполнен расчет рыночной стоимости улучшения земельного участка (Строящийся жилой дом) методом сравнения продаж.

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

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

В качестве единицы сравнения принята цена за 1 кв. м. общей площади улучшения земельного участка (Строящийся жилой дом).

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

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

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

Таблица 25. Сравнительная характеристика объекта оценки (Строящийся жилой дом) и аналогов

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Дата предложения	III квартал 2026	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Адрес	Пермский край, поселок Объект КРП, улица Оливковая, з/у 12	Пермский край, Пермский муниципальный округ, Объект КРП поселок, ул. Оливковая, 14	Пермский край, Пермский муниципальный округ, пос. Объект КРП	Пермский край, Пермский муниципальный округ, пос. Объект КРП, Лавандовая ул., 22
Местоположение (преобладающий тип локальной застройки; расположение относительно красной линии)	Прочие населённые пункты	Прочие населённые пункты	Прочие населённые пункты	Прочие населённые пункты
Назначение объекта	Жилое/отдельностоящий дом	Жилое/отдельностоящий дом	Жилое/отдельностоящий дом	Жилое/отдельностоящий дом
Общая площадь жилого дома, кв.м.	82,6	87,0	90,0	108,0
Передаваемые имущественные права на улучшение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь зем. участка, соток	6,00	10,00	8,00	6,00
Год постройки основного здания		2025*	2026	2020
Материал стен	газобетонный блок	газоблок*	газоблок	газоблок
Тип внутренней отделки помещения	Без отделки	хорошая	предчистовая	Хорошая
Состояние фасада/конструктивных элементов здания	Фасад без отделки	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад без отделки
Коммуникации	Отсутствуют	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, электрическое отопление	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, электрическое отопление	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, электрическое отопление
Источник информации		https://perm.cian.ru/sale/suburban/325392606	https://www.avito.ru/kultaevo/doma_dachi_kottedzhi/dom_95_m_na_uchastke_8_sot_7860154817	https://www.avito.ru/kultaevo/doma_dachi_kottedzhi/dom_108_m_na_uchastke_6_sot_3979449829
Контактный телефон		89678487964	89655588542	89333181885
Стоимость предложения, руб.		7 600 000	7 613 000	6 990 000

* Информация уточнена путем интервьюирования собственников объявлений

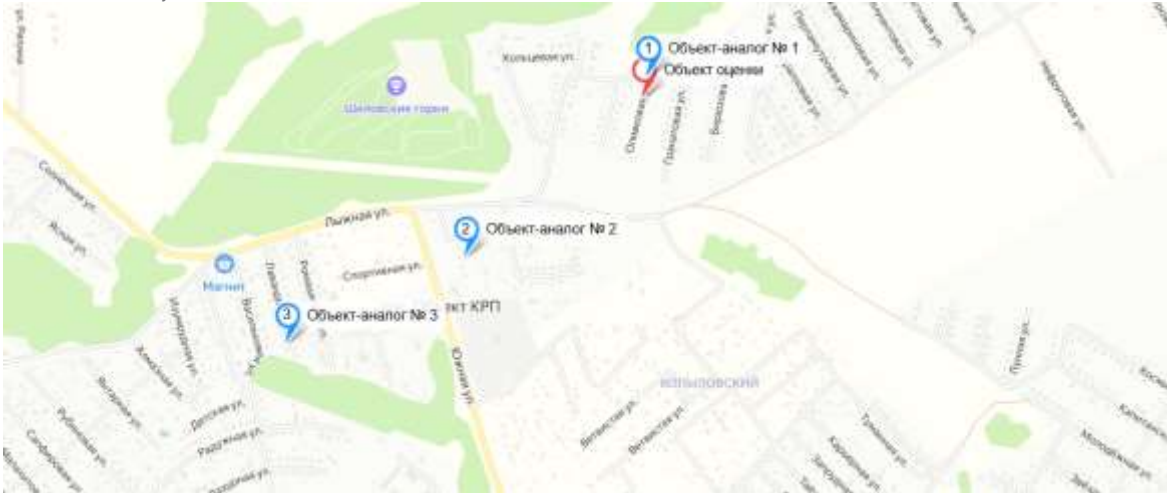


Рис. Местоположение объектов аналогов

Таблица 27. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости (Строящийся жилой дом) в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общие корректировки к единому объекту				
Стоимость предложения, руб.		7 600 000	7 613 000	6 990 000
Дата предложения	III квартал 2026	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		7 600 000	7 613 000	6 990 000
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		7 600 000	7 613 000	6 990 000
Выделение земельного участка				
Расчетная стоимость 1 сотки зем. участка для сравнения, руб.		109 900	109 900	109 900
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		109 900	109 900	109 900
Площадь зем. участка, соток	6,00	10,00	8,00	6,00
Корректировка, %		-13,77%	-8,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		94 768	101 103	109 900
Коммуникации	Отсутствуют	Водоснабжение, канализация,	Водоснабжение, канализация, электроснабжение,	Водоснабжение, канализация, электроснабжение,

		электроснабжение, электрическое отопление	электрическое отопление	электрическое отопление
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		94 768	101 103	109 900
Стоимость земельного участка, руб.		947 680	808 827	659 400
Стоимость улучшений за вычетом стоимости земельного участка, руб.		6 652 320	6 804 173	6 330 600
Корректировки к жилому дому				
Ст-ть 1 кв.м. жилого дома/коттеджа, руб.		76 463	75 602	58 617
Цена предложения/сделки (торг)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		71 876	71 066	55 100
Передаваемые имущественные права на улучшение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		71 876	71 066	55 100
Местоположение (преобладающий тип локальной застройки; расположение относительно красной линии)	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		71 876	71 066	55 100
Назначение объекта	Жилое/отдельностоящий дом	Жилое/отдельностоящий дом	Жилое/отдельностоящий дом	Жилое/отдельностоящий дом
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		71 876	71 066	55 100
Общая площадь жилого дома, кв.м.	82,60	87,00	90,0	108,0
Корректировка, %		0,47%	0,78%	2,44%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		72 212	71 617	56 445
Материал стен	газобетонный блок	газоблок*	газоблок	газоблок
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		72 212	71 617	56 445
Коммуникации	Отсутствуют	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, электрическое отопление	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, электрическое отопление	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, электрическое отопление
Корректировка, %		-17,00%	-17,00%	-17,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		59 936	59 442	46 850
Состояние фасада/конструктивных элементов здания	Фасады без отделки	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасады без отделки
Корректировка, %		-8,00%	-8,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		55 141	54 687	46 850

Настоящий отчет выполнен ООО «Бюро по оценке имущества»® Копии недействительны

Тип внутренней отделки помещения	Без отделки	хорошая	предчистовая	Хорошая
Корректировка, %		-16,00%	-7,00%	-16,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		46 319	50 858	39 354
<i>Σ корректировки абсолютной</i>		<i>47,47%</i>	<i>38,78%</i>	<i>41,44%</i>
Скорректированная цена, руб.		46 319	50 858	39 354
Коэффициент соответствия объекту оценки		2,107	2,579	2,413
Вес объекта-аналога		0,2968	0,3633	0,3399
Взвешенные цены		13 746	18 477	13 377
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	45 600			
Площадь жилого дома/коттеджа, кв.м.	82,6			
Рыночная стоимость жилого дома/коттеджа, руб.	3 766 560			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	659 400			
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	4 425 960			
	53 583			
Стоимость здания, округленно, руб.	3 767 000			
Стоимость ЗУ, округленно, руб.	659 000			
Итоговая стоимость округленно, руб	4 426 000			

Обоснование корректировок

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

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

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

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

Права

У всех объектов сравнения при заключении сделки передаются одинаковые права на объект, поэтому корректировка на объем передаваемых прав не применяется.

Условия финансирования сделки

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

Условия сделки

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

Выделение земельного участка

Для расчета стоимости улучшения (Строящийся жилой дом) без учета земельного участка, на котором он расположен, необходимо осуществить экстракцию стоимости земельного участка из цен объектов аналогов. Для этого необходимо использовать значение стоимости земельного участка, определенную как наиболее вероятную к объекту оценки и объектам аналогам соответственно и последовательно внести корректировки тех ценообразующих параметров, которые отличаются. В частности к таким параметрам относится площадь земельного участка, расположение конкретного земельного участка в составе коттеджного поселка, передаваемые права на участок, а также иные, уникальные показатели, которые могут быть присущи конкретному земельному участку. Корректировка на наличие коммуникаций на земельном участке объектов аналогов не производится, поскольку в текущий момент оценщиком выделяется стоимость земельного участка в предположении условно-свободного использования. Инженерные коммуникации, при этом, включаются в стоимость улучшений на этом земельном участке и рассчитываются отдельно.

Корректировка на площадь земельного участка объектов-аналогов.

Земельные участки в составе единых объектов недвижимости аналогов имеют разную площадь, поэтому стоимость участка, которая выделяется из стоимости единого объекта недвижимости необходимо скорректировать.

В качестве источника для определения размера корректировки использовалась информация в соответствии с данными НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт».

Итоги расчетов **Статриелт** на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,707	-0,14	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,679	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,641	-0,20	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,20}$
поселения до 50 тыс. человек	0,638	-0,24	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,24}$
Категория земельного участка	R² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,617	-0,25	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,25}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,631	-0,32	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,32}$

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь зем. участка, соток	6,00	10,00	8,00	6,00

Корректировка, %		-13,77%	-8,00%	0,00%
------------------	--	---------	--------	-------

Корректировка на благоустройство земельного участка

Вносится при необходимости. В качестве источника для определения размера корректировки использовалась информация в соответствии с данными НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт».

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
	При наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,21	1,13
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,03	1,14	1,08
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой , смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,08	1,28	1,17
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,17	1,33	1,24
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,13	1,09
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Благоустройство земельного участка	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Местоположение

Основывается на административно-территориальном делении региона расположения объекта оценки и объектов аналогов, учитывая удаленность от районного центра, и приближенность к районному центру района, особенности района расположения и типа окружающей застройки. В рамках данной оценки корректировка на местоположение не производилась.

Далее приведены обоснования внесения корректировок в цены объектов аналогов, с выделенной стоимостью земельного участка в своем составе.

Корректировка по условиям торга

Согласно проведенному анализу рынка текущая экономическая ситуация вынуждает собственников делать значительные скидки с изначально запрашиваемых цен. Цены предложения отличаются от цен реальных сделок на рынке жилой недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

В качестве источника для определения размера корректировки использовалась информация в соответствии с данными НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт».

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по р-т	По регионам ⁹		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
2	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,79	0,96	0,89	0,90	0,90	0,87
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,67	0,88	0,80	0,82	0,81	0,76
5	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
6	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,92	0,92	0,89
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,78	0,88	0,85	0,86	0,86	0,81
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,86	0,96	0,92	0,93	0,93	0,91
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с частью дачной собственности на участок	0,79	0,90	0,86	0,87	0,86	0,82

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения/сделки (торг)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-6,00%	-6,00%	-6,00%

Назначение объекта
Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру.
Корректировка не вносилась.

Корректировка на наличие дополнительных построек
Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру.
Корректировка не вносилась.

Корректировка на Состояние фасада/конструктивных элементов здания

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

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома			
1	Фасады без отделки	Здание с наружными стенами из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус, ОСБ, ДСП) без наружной отделки, без отделки карнизов и без водосточной системы			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Здание с наружными стенами из простых материалов, внешне покрытыми высококачественным кирпичом, сайдингом или оштукатуренными, или покрытыми шлифованным лагонажем (вагонка, фальцовка, блокхаус), покрашенными фасадной краской, с отделанными карнизами и водосточной системой	1,06	1,10	1,08
3	Высококачественные фасады и покрытия	Здание с наружными стенами, цоколем и карнизами, облицованными высококачественными материалами (облицовочным камнем, керамогранитом и т.п.), с высококачественными карнизами и водосточной системой	1,10	1,16	1,14

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние фасада/конструктивных элементов здания	Фасады без отделки	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасады без отделки
Корректировка, %		-8,00%	-8,00%	0,00%

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

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

		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,16	1,26	1,38
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,87	1,00	1,11	1,20
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,78	0,90	1,00	1,08
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,72	0,84	0,93	1,00

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние внутренней отделки	Без отделки	хорошая	предчистовая	Хорошая
Корректировка, %		-16,00%	-7,00%	-16,00%

Корректировка на наличие неотделимых улучшений

Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка не вносилась.

Корректировка на площадь

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

Для расчета корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости - 2026». Под редакцией Лейфера Л.А. «Жилые дома» Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2026 г.

Усредненные данные по России

Зависимость удельной цены жилых домов от площади, доверительный интервал

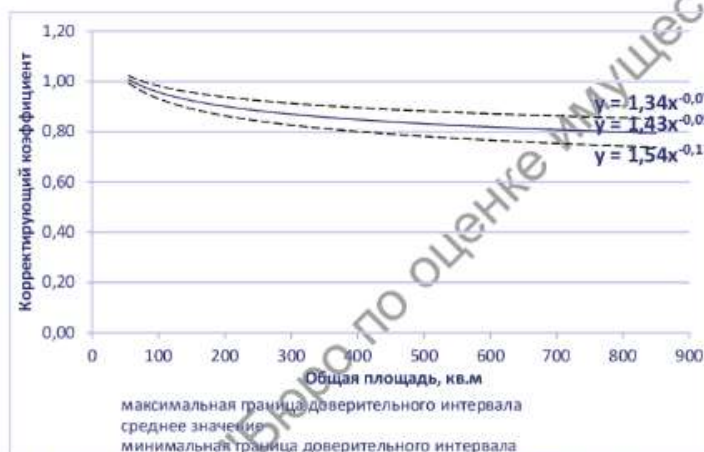


Рис. 40. Зависимость удельной цены жилых домов от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал³⁹.

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь жилого дома, кв.м.	82,60	87,00	90,0	108,0
Корректировка, %		0,47%	0,78%	2,44%

Корректировка на наличие коммуникаций

Настоящий отчет выполнен ООО «Бюро по оценке имущества»® Копии недействительны

Вносится при необходимости. В качестве источника для определения размера корректировки использовалась информация в соответствии с данными НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт».

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

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 7 кВт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома с выделенной мощностью до 7 кВт (отсутствие / наличие)	0,96	0,98	0,97
2	Электроснабжение до 15 кВт (трехфазное)	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с выделенной мощностью до 15 кВт или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,91	0,97	0,95
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,88	0,95	0,93
4	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,81	0,92	0,89
5	Твердотопливное или пропановое отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газогорелок	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,89	0,97	0,95
6	Электрическое отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,92	0,99	0,96
7	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,98	1,00	0,99
8	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,88	0,94	0,91

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коммуникации	Отсутствуют	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, электрическое отопление	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, электрическое отопление	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, электрическое отопление
Корректировка, %		-17,00%	-17,00%	-17,00%

Корректировка на материал стен

Вносится при необходимости. В качестве источника для определения размера корректировки использовалась информация в соответствии с данными НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт».

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

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания *	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Монолитные здания	Фундамент, каркас, связи, перекрытия и покрытия - из монолитного или сборного железобетона. Стены наружные - монолитные, кирпичные или блочные, утепленные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,00	1,05	1,02
2	Каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные каменные с облицовкой или оштукатуренные			1,00
3	Облегченные каменные здания	Фундамент - каменный. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, легкие шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,89	0,97	0,92
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные	0,61	0,85	0,70
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,55	0,77	0,61

* Если здание построено в соответствии со строительными нормами, учитывающими региональные особенности (сейсмичность, глубина промерзания грунтов, ветровая нагрузка, эрозийные процессы и пр.).

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Материал стен	газоблок	газоблок	газоблок	газоблок
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Расчет весовых коэффициентов

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

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S₁ – сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

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

Таким образом, стоимость единого объекта недвижимости (земельный участок и Строящийся жилой дом на нём), рассчитанная сравнительным подходом, методом сравнения продаж, округленно составляет:

4 426 000

(Четыре миллиона четыреста двадцать шесть тысяч) руб. 00 коп., НДС не облагается.

12. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки

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

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

Многочисленные методы согласования результатов оценки можно объединить в несколько групп.

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

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

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

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

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

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

- расчетные веса подходов округляются;

- проводится согласование результатов расчета.

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

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

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

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

В. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца.

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

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

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

Таблица 31. Шкала отношений для парного сравнения

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

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$W_{ij} = (a_{ij})^2 / n$, где a_{ij} - важность критерия (индекса)

3. Полученные веса нормируются:

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

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

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

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

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

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

Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

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

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

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

- расчетные веса подходов округляются.

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

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

12.1. Согласование результатов о рыночной стоимости объекта оценки

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

Таблица 32. Согласование результатов оценки

№ п/п	Объект оценки. Адрес	Рыночная стоимость, полученная в каждом из подходов, руб.			Рыночная стоимость, с учетом округления, руб.
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
1	Строящийся жилой дом, общей проектная площадь, кв.м.: 82,6 (по проекту), количество этажей (по проекту) 2, наружные стены (по проекту): Газоблок	Не применялся	3 767 000 (Три миллиона семьсот шестьдесят семь тысяч) руб. 00 коп.	Не применялся	3 767 000 (Три миллиона семьсот шестьдесят семь тысяч) руб. 00 коп.
2	Земельный участок, общей площадью 600 кв. м, кадастровый номер 59:32:3250002:4585, расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, муниципальный округ Пермский, поселок Объект КРП, улица Оливковая, 3/у 12	Не применялся	659 000 (Шестьсот пятьдесят девять тысяч) руб. 00 коп.	Не применялся	659 000 (Шестьсот пятьдесят девять тысяч) руб. 00 коп. **
Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.					4 426 000 (Четыре миллиона четыреста двадцать шесть тысяч) руб. 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

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

(**) НДС не облагается согласно п. п. 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС.

12.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

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

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

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

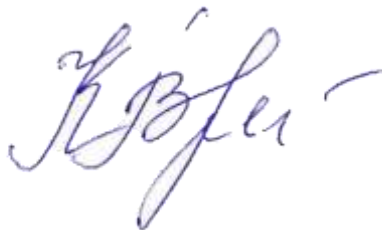
Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

13. Декларация качества (заявление о соответствии)

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

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

- оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков, профессиональная ответственность застрахована;
 - задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
 - ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику.
- С уважением,
оценщик ООО «Бюро по оценке имущества»



Караваева Е.В.

14. Основные термины, сокращения, условные обозначения, единицы

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки - имущество, предъявляемое к оценке.

Оценщик (субъект оценочной деятельности) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которое заключило договор об оценке с Оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

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

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

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

15. Список информационных источников

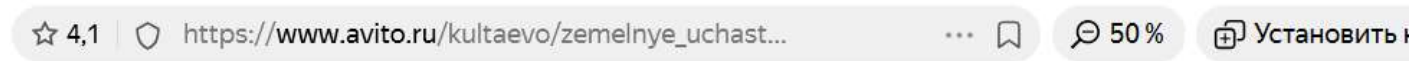
Нормативные документы

- Конституция РФ
 - Гражданский Кодекс РФ часть I, II
 - Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 71,6 июля 2000 г.
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).
 - Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»:
 - федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)";
 - федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)";
 - федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)";
 - федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)";
 - федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)";
 - федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)".
 - Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 7)".
 - Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
 - Стандарты и Правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (в действующей редакции)
- ### Методическая литература
- Лейфер, Лев Методы и модели оценки недвижимости / Лев Лейфер. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2015. - 104 с.
 - Литовченко, В. А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости / В. А. Литовченко, В. И. Наназашвили. - М.: Высшая школа, 2018. - 432 с.
 - Литовченко, В. А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости. Справочное пособие / В. А. Литовченко. - М.: Высшая школа, 2016. - 157 с.
 - Лепихина О. Ю., Киселёв В. А. Кадастровая оценка земель жилой застройки малых и средних городов / Ольга Юрьевна Лепихина und Владимир Алексеевич Киселёв. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2014. - 144 с.
 - Горемыкин В. А. Современный земельный рынок России. М.: Дашков и К, 2011 г.
 - Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО Лтд., Москва, 1995 г.
 - Харрисон Г.С., «Оценка недвижимости», Москва 1994г.
 - Тарасевич Е.И., «Оценка недвижимости», Издательство СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997 г.
 - Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
 - Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИН-ФРА-М., 1997 г.
 - С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997 г.
 - Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. Питер, С.-П., 2000 г.
 - Скотт М.К. Факторы стоимости. Олимп-бизнес.2000 г.
 - Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп.М.2009 г.
 - Каминский, А. В. Анализ практики оценки недвижимости / А.В. Каминский, Ю.И. Страхов, Е.М. Трейгер. - М.: РИО МАОК, 2018. - 238 с.

Приложение 1. Исходные данные, используемые в расчетах

Копии страниц выбранных аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка, используемые в рамках сравнительного подхода.

Аналог №1: https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_8080341854



Шаг 1 – Глоссарии Макрообзор – да Заказ №55222201 Кадастровая карта

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю Разместить объявление Мои объявления

Avito Недвижимость

Все категории

Поиск по объявлениям

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

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

1 200 000 ₽

120 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 21 048 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 933 318-45-38

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Ксения
Частное лицо
На Авито с 2022 года

Звонок

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Пермский край, Пермский муниципальный округ, пос.
Объект КРП, Лучистая ул., 8

[Показать карту](#)



Шаг 1 – Глоссарии Макрообзор – да Заказ №55222201 Кадастровая карта

Описание

Земля назначения ИЖС

Ровный сухой участок необычной геометрии, уникальная возможность для создания природного эксклюзивного ландшафтного дизайна.

Находится на Первой линии. Круглогодичный подъезд.

Хорошая дорога до участка.

Рядом есть остановка, ездит школьный автобус.

Рядом есть магазины и детская площадка.

Рядом соседи выстроились и многие проживают на постоянной основе.

Присвоен адрес. Строительство дома не выше 3х этажей.

ПРОВЕДЕНО ЭЛЕКТРИЧЕСТВО, ЕСТЬ СВОЙ СТОЛБ И СЧЕТЧИК, ГАЗ ПО ГРАНИЦЕ УЧАСТКА.

Кадастровый номер

59:32:3250002:3754

По всем остальным вопросам можете звонить или писать.

1 200 000 ₽

120 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 21 048 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 933 318-45-38

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

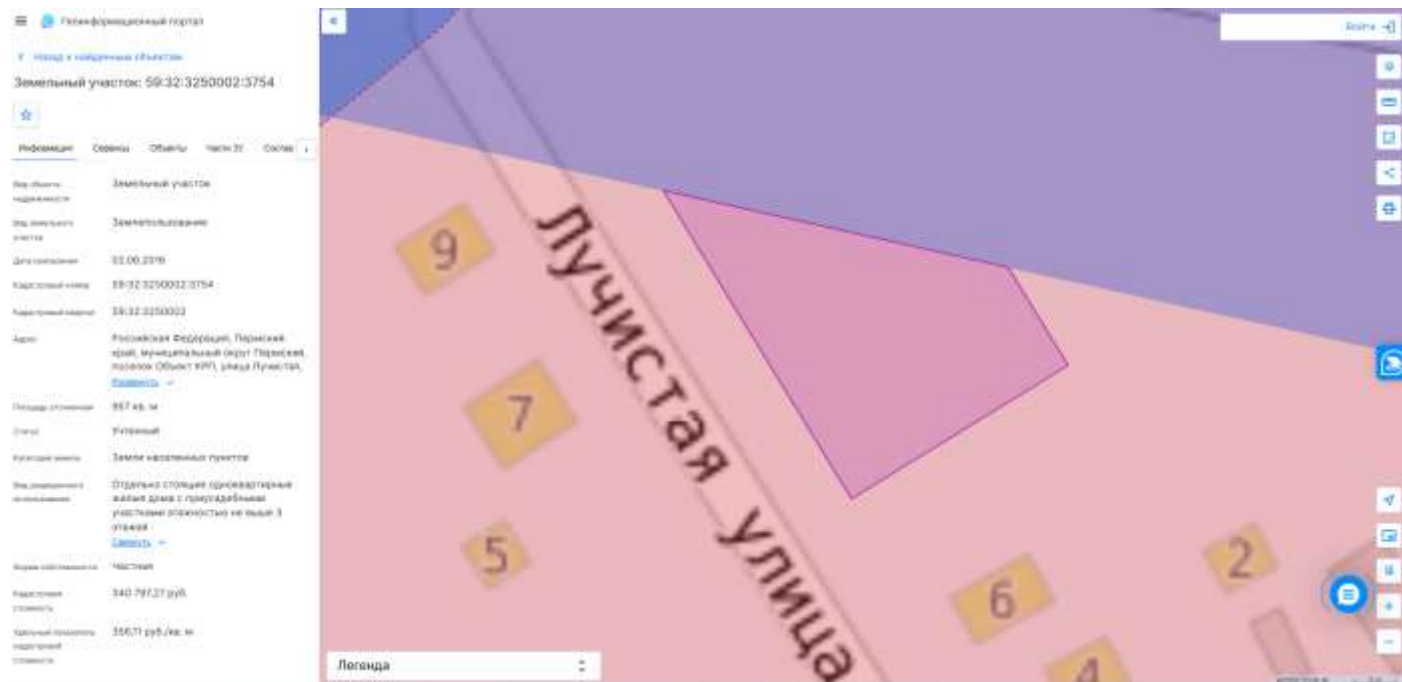
Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?



Аналог №2: https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot._izhs_8130141896

☆ 4,1 | https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot._izhs_8130141896 ... 50% Установить к

Шаг 1 – Глоссарии Макрообзор – да Заказ №55222201 Кадастровая карт

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю + Разместить объявление Мои объявл

Avito Недвижимость

Все категории

Поиск по объявлениям

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

Участок 7,7 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить





Об участке

Площадь: 7,7 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Пермский край, Пермский муниципальный округ, пос.
Объект КРП, Пароходная ул., 25 [Показать карту](#)

Описание

Продается участок ИЖС. Участок ровный, правильной прямоугольной формы. Электричество, газ по границе участка. Остановка общественного транспорта в 300 метрах. Расстояние до ТРК Планета 15 минут на машине. На участке имеется металлический гараж - бытовка. Кадастровый номер 59:32:3250002:3028

850 000 ₽

~~950 000 ₽~~

110 390 ₽ за сотку
В ипотеку от 19 292 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 924 036-64-28

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Евгений Бахматов
Частное лицо
На Авито с 2017 года

Эксклюзив

Подписаться на продавца



Аналог №3: https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_8188974815

☆ 4,1 | https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_... ... 50% Установить

Глоссарии Макрообзор – да Заказ №55222201 Кадастровая карта

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю + Разместить объявление Мои объявления

Avito Недвижимость

Все категории

Поиск по объявлениям

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

Участок 4 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить

520 000 ₽
130 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 17 638 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 924 036-69-77

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Даша и Вика
Частное лицо
На Авито с 2023 года
Данные подтверждены Эквифайд
яПомогаю
3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 4 сот. Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Пермский край, Пермский муниципальный округ, д. Заполье, Екатерининская ул., 12 [Показать карту](#)

Описание

Продам земельный участок.
4 сотки. Возможна прописка. Назначение земли ИЖС. Полностью обнесен забором. На участке есть курятник. Летний детский шалаш. Дорога асфальт. Не далеко школьный автобус (возит детишек в школу). На въезде Магнит.ББ, Озон. До Култаево и Камы 10 минут. Звоните. Возможно кому то под дом или дачу хорошо подойдет)
Размер 14 метров на 30метр ориентировочно.

Генеральный портрет

Земельный участок 58:32:3250001:29585

Информация Сделки Объекты Часте 3/4 Дистанция

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Земельный участок
Дата публикации	10.07.2026
Кадастровый номер	58:32:3250001:29585
Идентификационный код	58:32:3250001
Адрес	Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Пермский край, муниципальный округ Пермский, Пермский район
Площадь земельного участка	400 кв. м
Статус	Участок
Пропорции деления	Заказчик земельных участков
Вид землепользования/зачинствования	Для жилищного строительства
Формы собственности	Частная
Кладовые помещения	120 144 руб.
Единственный собственник помещений в здании	390,36 руб./кв. м



59

1169 07

price

price

price

Инженерные коммуникации:

- отопление - теплые водные полы от электрического котла, с возможностью подключения газа.

- канализация - автономная, 4,5, м.куб (2 кольца), заведена в дом, выполнена разводка.

- водоснабжение - индивидуальная скважина, вода заведена в дом, по дому выполнена разводка

- электроснабжение - 15 Квт, 380Вт, заведено в дом, выполнена разводка, установлены выключатели и розетки.

- вентиляция - вентиляционный канал в несущей стене с выходом на кровлю.

Инфраструктура:

- прекрасная транспортная доступность, несколько подъездных путей, дороги хорошего качества, школа (возит школьный автобус), супермаркет Пятёрочка.

- на расстоянии одной автобусной остановки: поликлиника, медлаборатория, детский сад и многое другое.

Пожалуйста одобрить ипотеку без первоначального взноса и с плохой кредитной историей!

ПРИГЛАШАЕМ НА ЭКСКУРСИЮ!

[Свернуть](#)

Ипотека

Цена за метр 87 356 руб/м²

Ипотека возмощена

+7 967 848-79-64

Номер только для звонков, сообщения не идут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро ответил на сообщения

Агентство недвижимости

Виктория Вип

Документы проверены

На дом 8 лет

Обычно в работе 35

Фотографии (11) Описание Расположение Контактное лицо

1-этажный коттедж, 87 м²

О доме

Об участке

Площадь 87 м²

Площадь 10 сот.

Материал дома Панельный

Статус участка Индивидуальное жилищное строительство

Количество этажей 1

Количество спален 4

Коммуникации и удобства

Водоснабжение Скважина

7 600 000 руб

Следить за изменением цены

Приложите свою цену

Например, 7 372 000 руб

Ипотека

Цена за метр 87 356 руб/м²

Ипотека возмощена

+7 967 848-79-64

Номер только для звонков, сообщения не идут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Аналог №2: https://www.avito.ru/kultaevo/doma_dachi_kottedzhi/dom_95_m_na_uchastke_8_sot._7860154817



Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #ЯПомогаю + Разместить объявление Мои объя

Avito Недвижимость

Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 95 м² на участке 8 сот.

Добавить в избранное

Сравнить

7 613 000 ₽

80 137 ₽ за м²
В ипотеку от 88 326 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 965 558-85-42

Написать сообщение
Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Этажи Пермь >

Агентство · в сети
[Подписаться](#)

457
объектов
в работе

7 лет
на Авито

3 280
подписчиков

Алексеева Ольга Сергеевна
Контактное лицо

О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 95 м²

Площадь участка: 8 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное
жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2026

Материал стен: газоблоки

Ремонт: требует ремонта

Электричество: есть

Отопление: электрическое

Водоснабжение: скважина

Газ: по границе участка

Канализация: септик

Транспортная доступность:
остановка общественного
транспорта

Инфраструктура: магазин, детский
сад

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Пермский край, Пермский муниципальный округ, пос.
Объект КРП

[Показать карту](#)

Пермский край, Пермский муниципальный округ, пос.
Объект КРП

[Показать карту](#)

7 613 000 ₽

80 137 ₽ за м²
8 ипотеку от 88 326 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Описание

Продается великолепный одноэтажный дом с современными удобствами в живописном поселке КРП Култаево — идеальное место для вашей семьи! общая информация:

- Площадь дома: 95 м² - Этажей: 1 - Срок сдачи: май 2026 - Площадь участка: 8 соток - Тип участка: ИЖС - Количество комнат: 3 - Санузел: в доме - Тип дома: Газоблоки - Тип сделки: Свободная продажа Этот уютный дом — воплощение комфорта и стиля.

Просторные светлые комнаты создают атмосферу уюта и спокойствия, а современная планировка позволяет легко организовать пространство под ваши нужды. Вы сможете наслаждаться каждым моментом, проводя время с близкими в комфортной обстановке.

Придомовой участок площадью 8 соток предоставляет безграничные возможности для реализации ваших идей: создайте свой собственный сад, обустройте зону для барбекю или просто наслаждайтесь свежим воздухом на лужайке. Поселок КРП Култаево славится своими живописными пейзажами, чистым воздухом и дружелюбными соседями, что делает его идеальным местом для жизни.

Современные коммуникации, включая надежное отопление и водоснабжение, обеспечивают комфорт в любое время года. Удобная транспортная доступность и развитая инфраструктура позволяют быстро добраться до города, сохраняя при этом тишину и спокойствие загородной жизни. Не упустите уникальную возможность стать владельцем этого замечательного дома!

Возможно купить по семейной ипотеке. Помощь в одобрении! Звоните прямо сейчас для записи на просмотр и получения дополнительной информации. Ваш новый дом ждет вас!

Код пользователя: 118021
Номер в базе: 6367910

8 965 558-85-42

Написать сообщение

Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Этажи Пермь

Агентство · в сети

Подписаться

457 объектов в работе

7 лет на Авито

3 280 подписчиков

Алексеева Ольга Сергеевна
Контактное лицо

Аналог №3: https://www.avito.ru/kultaevo/doma_dachi_kottedzhi/dom_108_m_na_uchastke_6_sot._3979449829

☆ 4,1 | https://www.avito.ru/kultaevo/doma_dachi_kott... ... 50% Установить к

Шаг 1 – Глоссарии | Макрообзор – да | Заказ №55222201 | Кадастровая карт

Для бизнеса | Карьера в Авито | Помощь | Каталоги | Помогаю | Разместить объявление | Мои объяв

Avito Недвижимость

Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 108 м² на участке 6 сот.

Добавить в избранное

Сравнить

6 990 000 ₽

64 722 ₽ за м²
8 ипотеку от 79 262 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 933 318-18-85

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Елена
Частное лицо
На Авито с 2020 года

Данные подтверждены | Эквклад

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца



Особенности

2020 г. | Wi-Fi | Асфальт. дорога | Забор | Скважина
Газ по границе | Остановка рядом

О доме

Количество комнат: 6	Отопление: электрическое
Площадь дома: 108 м ²	Водоснабжение: скважина
Площадь участка: 6 сот.	Газ: по границе участка
Этажей в доме: 2	Канализация: выгребная яма
Категория земель: индивидуальное	Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение

☆ 4,1

https://www.avito.ru/kultaevo/doma_dachi_kott...

...

50 %

Установить к

Яг 1 – Глоссари

Макрообзор – да

Заказ №55222201

Кадастровая карт

Год постройки: 2020

Материал стен: газоблоки

Санузел: в доме

Ремонт: косметический

Электричество: есть

асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Условия продажи: Возможна ипотека

Расстояние до центра города: 3 км

6 990 000 ₽

84 722 ₽ за м²

В ипотеку от 79 262 ₽/мес.

Посмотреть скидки

8 933 318-18-85

Написать сообщение

Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Елена

Частное лицо

На Авито с 2020 года

Данные подтверждены

Эквклад

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Проверка в Росреестре

✓ 1 собственник

✓ Последняя смена собственника 21 января 2021

⚠ Есть ограничения, обременения: ипотека и другие

✓ Совпадают площадь и адрес

Расположение

Пермский край, Пермский муниципальный округ, пос. Объект КРП, Лавандовая ул., 22

Показать карту

Описание

Продам жилой дом. Находится в очень живописном месте в Култаево. Рядом магнит-500 м, пятерочка, WB и иные магазины-500 м, остановка автобуса до Перми, лес, детский сад в 500 м (южный ветер в Култаево). До школы - есть довоз детей, остановка рядом.

Дом -2 этажа. Отопление 1 этаж- теплые водяные полы. 2 этаж- радиаторы. земля - ровный участок, подъезд к дому асфальт. Забор. Виден лес.

Есть обременение Сбербанк (ипотека). Сделку можно совершить в Сбербанке за один день с автоматическим снятием обременения. Газ на границе участка. Вторичка. Продажа от физ. лица. Семейная ипотека не подходит.

Собственник один взрослый.

Дом находится с границей Южного ветра в култаево.

	
Внешний вид объекта оценки	Внешний вид объекта оценки
	
Внешний вид объекта оценки	Внешний вид объекта оценки
	
Внешний вид объекта оценки	Местоположение объекта оценки

РЕГИОНЫ РАБОТЫ БЮРО



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

Адрес местонахождения: 410017 г. Саратов, ул. Им. Чернышевского Н.Г. д. 101 помещение 3
ОГРН: 1086454002249, ИНН/КПП: 6454090278 / 645401001,
Контактный телефон: 8 (8452) 49-16-69; 8 (8452) 90-44-48
Электронная почта: info@ocenka.vip