



**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННОГО
ПО АДРЕСУ: ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ,
Р-Н РАМЕШКОВСКИЙ, с/п КИВЕРИЧИ,
д. АНДРЕЕВСКОЕ, дом 14
И ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО РЕВА Алле Васильевне
(СНИЛС: 154-049-885 77)**

Должник:

гражданин Российской Федерации Рева Алла Васильевна,
ИНН 502504154582,
СНИЛС: 154-049-885 77,
Дата рождения 16.03.1985г.,
Место рождения: гор. Липовец Винницкой области
Зарегистрирован по адресу: 141850, Московская область, Дмитровский г.о., дер. Парамоново, д. 1, кв. 2

Состав объекта недвижимости, принадлежащего Реве Алле Васильевне

- 1) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500 кв.м, с кадастровым номером 69:26:0160100:40, расположенный по адресу: Тверская область, р-н Рамешковский, с/п Киверичи, д. Андреевское, дом 14.
- 2) Жилой дом площадью 55 кв.м, с кадастровым номером 69:26:0160100:116, расположенный по адресу: Тверская область, р-н Рамешковский, с/п Киверичи, д. Андреевское, дом 14.





Кадастровая стоимость жилого дома и земельного участка:
<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

 **Земельный участок**
Дата обновления информации: 15.01.2023 Действия ...

Общая информация

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 69:26:0160100:40 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 11.10.2005 |

Характеристики объекта

| | |
|--------------------------------|---|
| Адрес (местоположение) | Тверская область, р-н Рамешковский, с/п Киверичи, д. Андреевское, д. 14 |
| Площадь, кв.м | 500 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Для ведения личного подсобного хозяйства |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|-----------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 47790.00 |
| Дата определения | 01.01.2022 |
| Дата внесения | 13.01.2023 |

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|--|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 69-69-21/007/2011-310 от 03.10.2011 |
|---|--|

 **Здание**
Дата обновления информации: 01.02.2024 Действия ...

Общая информация

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Вид объекта недвижимости | Здание |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 69:26:0160100:116 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 09.08.2011 |
| Форма собственности | Частная |

Характеристики объекта

| | |
|------------------------|---|
| Адрес (местоположение) | Тверская обл, р-н Рамешковский, с/п Киверичи, д Андреевское, дом 14 |
| Площадь, кв.м | 55 |
| Назначение | Жилой дом |
| Количество этажей | 1 |
| Материал наружных стен | Рубленые |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|-----------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 507285.80 |
| Дата определения | 01.01.2023 |
| Дата внесения | 31.01.2024 |

Ранее присвоенные номера

| | |
|-------------------|---------------------|
| Инвентарный номер | 39-451 |
| Кадастровый номер | 69:26:0160100:40:18 |

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|--|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 69-69-21/007/2011-309 от 03.10.2011 |
|---|--|

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Тверская область, р-н Рамешковский, с/п Киверичи, д. Андреевское, дом 14, применялся метод сравнения продаж/предложений, являющийся основным методом в рамках сравнительного подхода.

Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу. Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Расчет величины рыночной стоимости при применении метода сравнения продаж/предложений выполняется в следующей последовательности:

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

В рамках настоящего заключения в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 м² общей площади объектов, выраженная в рублях.

Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке объекта оценки, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 м² общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Отбор объектов-аналогов – земельный участок

Было проведено исследование рынка аналогичных объектов недвижимости. Выбрано 3 объекта-аналога, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на функциональном назначении и местоположении. А также сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Прочие аналоги не использовались в расчетах, в силу значительного расхождения в ценах за 1 кв. м и ценообразующих факторах, с наиболее подходящей для расчета выборкой объектов, попадающих в среднерыночный диапазон цен, выявленный в рамках обзора рынка.

Информация об указанных ниже объектах-аналогах была получена на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах. Скриншоты страниц представлены в Приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

Из имеющейся в открытом доступе базы данных по продаже объектов недвижимости Оценщиком выбираются объекты, которые наиболее близки к Объекту оценки по количественным и качественным характеристикам: местоположению, использованию, по значениям ценообразующих факторов. Ценообразующими факторами в расчетной модели признаются те факторы, по которым объекты-аналоги имеют отличия друг от друга.

Оценщик использует следующие правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов:

- выборка аналогов должна быть однородной, что определяет достоверность расчетов;
- не должно быть значительных различий скорректированных цен аналогов.

Уточнённая информация была внесена в таблицы ниже и применялась в расчетах. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах приведен в таблицах ниже.

Таблица.1 Описание объектов-аналогов, отобранных для расчета земельного участка

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
|--|---|---|---|---|
| Источник информации | | https://tver.domclick.ru/cardsale_lot_2057872531 | https://tver.domclick.ru/cardsale_lot_2068425830 | https://tver.domclick.ru/cardsale_lot_2062385577 |
| Кадастровый номер | 69:26:0160100:40 | Нет данных | 69: 26: 0000022: 1373 | Нет данных |
| Цена предложения, руб. | 199 000 | 230 000 | 159 999 | |
| Цена предложения, руб./кв.м. | 133 | 177 | 114 | |
| Сделка/предложение | Сделка | Предложение | Предложение | Предложение |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) | Типичные условия продажи | Типичные условия продажи | Типичные условия продажи | Типичные условия продажи |
| Адрес | Тверская область, р-н Рамешковский, с/п Киверчи, д. Андреевское, дом 14 | Тверская область, Рамешковский муниципальный округ, д. Лахино | Тверская область, Рамешковский муниципальный округ, д. Григорково | Тверская область, Рамешковский муниципальный округ, д. Александрово (сп Некрасово) |
| Категория земель | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Разрешённое использование | для ведения личного подсобного хозяйства | для ведения личного подсобного хозяйства | для ведения личного подсобного хозяйства | для ведения личного подсобного хозяйства |
| Общая площадь, м ² | 500 | 1 500 | 1300 | 1400 |
| Наличие коммуникаций | Электричество | По границе | Электричество | Электричество |
| Рельеф | Ровный | Ровный | Ровный | Ровный |
| Наличие ограждения | Условно нет | Нет | Нет | Есть |
| Наличие строений | Условно свободный | Свободный | Свободный | Свободный |

Методы внесения корректировок

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

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.

Объяснение вносимых поправок

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Поправки вносятся путём изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в процентном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже – понижающая поправка.

Обоснование последовательности внесения корректировок

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. Такой порядок расчета

позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном случае независимые корректировки не применяются, так как данный метод менее понятен пользователям Отчета, а также больше вероятность допустить ошибку в расчетах, либо не учесть какой-либо из ценообразующих факторов.

Скидки к ценам предложения

Данная поправка учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена предложения, как правило, изначально завышена на так называемый «торг». Кроме того, в цену предложения, как правило «заложены» комиссионные риелторов. Однако, в ряде случаев, цена предложения и цена сделки могут совпадать. Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения.

На основании источника: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3462-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2024-goda> значение корректировки на уторгование для земельных участков для ИЖС, ЛПХ, ДНП, СНТ принимается в размере среднего значения -0,93 или -7%.

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2024 г.)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

Указанные скидки на торги для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФЗО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

| № | Объекты недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ ² | По регионам ³ | | |
|---|--|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| 1 | Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог | 0,87 | 0,96 | 0,92 | 0,93 | 0,93 | 0,91 |
| 2 | Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,89 | 0,98 | 0,94 | 0,95 | 0,95 | 0,93 |
| 3 | Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,87 | 0,99 | 0,93 | 0,94 | 0,94 | 0,92 |
| 4 | ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,81 | 0,99 | 0,90 | 0,92 | 0,91 | 0,88 |
| 5 | Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог | 0,73 | 0,94 | 0,84 | 0,89 | 0,86 | 0,81 |
| 6 | Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру, общей пло. продукции, качеств почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка | 0,64 | 0,94 | 0,80 | 0,86 | 0,84 | 0,76 |
| 7 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка | 0,81 | 0,94 | 0,88 | 0,91 | 0,90 | 0,85 |

Примечания:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования (аренда) и право собственности имеют различную стоимость. В рамках настоящего отчета корректировка не проводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

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

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) требует тщательного анализа и внесения соответствующих корректировок к цене сделки. В рамках настоящего отчета анализ не проводился, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

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

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилиированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости. Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Местоположение

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым.

В пределах региона выделяют следующие типовые зоны:

1. Областной центр.
2. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра.
3. Райцентры с развитой промышленностью.
4. Райцентры сельскохозяйственных районов.
5. Прочие населенные пункты.

На основании данных источника: «Справочника оценщика недвижимости – 2022 г. Земельные участки, Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., (Нижний Новгород, 2022), объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

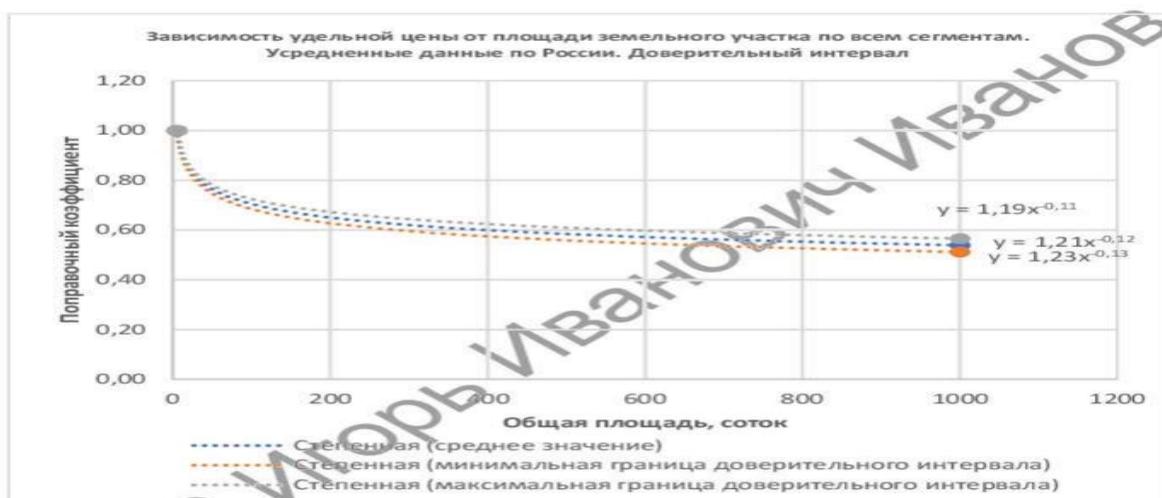
Вид разрешенного использования земельного участка

Земельный участок, категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – для ведения личного подсобного хозяйства. Объекты-аналоги с таким же разрешенным использованием земельного участка. Корректировка не применялась.

Общая площадь

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру. Информация о величине влияния данного фактора для земельных участков принималась на основании данных степенной зависимости «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2022). Принимается соответствующая корректировка для объекта-аналога №1 в размере -0,44%, дл объекта-аналога №2 в размере -3,97%, для объекта-аналог №3 в размере -3,10%.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен земельных участков. Данные, усредненные по России



Наличие и возможность подключения к коммуникациям

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий. Корректировка не применялась, аналоги сопоставимы по данному фактору.

Форма и рельеф

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Наличие ограждения

Для аналогов №1,2,3 (не имеется ограждение), проводится корректировка на основании источника: <https://statrielt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3471-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2024-goda> в размере -9%.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

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

Наличие строений

Объект исследования и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Веса объектов-аналогов

Путем внесения корректировок в стоимость единицы площади объектов – аналогов рассчитывается скорректированная стоимость продажи единицы площади. Итоговая стоимость единицы площади объекта оценки определяется как средневзвешенная величина скорректированных цен продажи аналогов (единицы площади).

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная величине корректировок по i-ому аналогу;
2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам;
3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчет весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

$$D = \frac{\frac{1}{(n+1)}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(n_i + 1)}}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – размер коэффициента корректировки аналогов, использованных при расчётах;
n – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

Произведение средневзвешенной стоимости единицы площади на площадь оцениваемого объекта определяет рыночную стоимость объекта оценки.

Итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом представлен в таблице ниже.

Таблица 2. Расчет рыночной стоимости земельного участка

| Элемент сравнения | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--|--|---|---|---|
| Источник информации | | https://tver.domclick.ru/cad/sale_lot_2057872531 | https://tver.domclick.ru/cad/sale_lot_2068425830 | https://tver.domclick.ru/cad/sale_lot_2062385577 |
| Кадастровый номер | 69:26:0160100:40 | Нет данных | 69: 26: 0000022: 1373 | Нет данных |
| Цена предложения, руб. | 199 000 | 230 000 | 159 999 | |
| Цена предложения, руб./кв.м. | 133 | 177 | 114 | |
| Сделка/предложение | Сделка | Предложение | Предложение | Предложение |
| Скидки к ценам предложений | | -7,00% | -7,00% | -7,00% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | 123 | 165 | 106 | |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | 123 | 165 | 106 | |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Корректировка на условия финансирования | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | 123 | 165 | 106 | |
| Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) | Типичные условия продажи | Типичные условия продажи | Типичные условия продажи | Типичные условия продажи |
| Корректировка на условия продажи | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | 123 | 165 | 106 | |
| Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | 123 | 165 | 106 | |
| Тип объекта | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок |
| Корректировка на тип объекта | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | 123 | 165 | 106 | |
| Адрес | Тверская область, р-н Рамешковский, с/п Киверичи, д. Андреевское, дом 14 | Тверская область, Рамешковский муниципальный округ, д. Лахино | Тверская область, Рамешковский муниципальный округ, д. Григорково | Тверская область, Рамешковский муниципальный округ, д. Александрово (сп Некрасово) |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | 123 | 165 | 106 | |
| Категория земель | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Разрешенное использование | для ведения личного подсобного хозяйства | для ведения личного подсобного хозяйства | для ведения личного подсобного хозяйства | для ведения личного подсобного хозяйства |
| Корректировка на категорию земель и разрешенное использование | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | 123 | 165 | 106 | |
| Общая площадь, м ² | 500 | 1 500 | 1300 | 1400 |
| Корректировка на общую площадь | | 14,09% | 12,15% | 13,15% |

| Элемент сравнения | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 141 | 185 | 120 |
| Наличие коммуникаций | По границе | По границе | По границе | По границе |
| Корректировка на наличие коммуникаций | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 141 | 185 | 120 |
| Рельеф | Ровный | Ровный | Ровный | Ровный |
| Корректировка на рельеф | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 141 | 185 | 120 |
| Наличие ограждения | Есть | Нет | Нет | Нет |
| Корректировка на наличие ограждения | | 9% | 9% | 9% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 153 | 201 | 131 |
| Наличие строений | Условно свободный | Свободный | Свободный | Свободный |
| Корректировка на наличие строений | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 153 | 201 | 131 |
| Итоговая корректировка | | 16,09% | 14,15% | 15,15% |
| Весовые коэффициенты | | 0,33 | 0,33 | 0,33 |
| Рыночная стоимость, руб./м² | 160 | | | |
| Рыночная стоимость, руб. | 80 134 | | | |

Отбор объектов-аналогов - Строение

Было проведено исследование рынка аналогичных объектов недвижимости. Выбрано 3 объекта-аналога, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на функциональном назначении и местоположении. А также сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Прочие аналоги не использовались в расчетах, в силу значительного расхождения в ценах за 1 кв. м и ценообразующих факторах, с наиболее подходящей для расчета выборкой объектов, попадающих в среднерыночный диапазон цен, выявленный в рамках обзора рынка.

Информация об указанных ниже объектах-аналогах была получена на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах. Скриншоты страниц представлены в Приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

Из имеющейся в открытом доступе базы данных по продаже объектов недвижимости Оценщиком выбираются объекты, которые наиболее близки к Объекту оценки по количественным и качественным характеристикам: местоположению, использованию, по значениям ценообразующих факторов. Ценообразующими факторами в расчетной модели признаются те факторы, по которым объекты-аналоги имеют отличия друг от друга.

Оценщик использует следующие правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов:

- выборка аналогов должна быть однородной, что определяет достоверность расчетов;
- не должно быть значительных различий скорректированных цен аналогов.

Уточнённая информация была внесена в таблицы ниже и применялась в расчетах. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах приведен в таблицах ниже.

Таблица 3. Аналоги для расчета жилого дома в рамках сравнительного подхода

| Элемент сравнения | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---------------------------|--|---|---|---|
| Источник информации | | https://www.avito.ru/rame shki/doma_dachi_kottedzh_i/dom_42_m_na_uchastke _5_sot._7310081827?context=H4sIAAAAAAA_wEfAO嫵YToxOntOjEzO iJsb2NhbFByaW9yaXR5Ijt OjE7fTx01WUfAAAA | https://www.avito.ru/ra meshki/doma_dachi_kot tedzh/i/dom_37_m_na_u chastke_6_sot._7575329 061?context=H4sIAAA AAAA_wEfAO嫵YToxOntOjEzO iJsb2NhbFByaW9yaXR5Ijt OjE7fTx01WUfAAAA | https://tver.cian.ru/sale/s uburban/317088330/ |
| Цена предложения, руб. | | 300 000 | 370 000 | 400 000 |
| Сделка/предложение | Сделка | Предложение | Предложение | Предложение |
| Категория земель | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Разрешённое использование | для ведения личного подсобного хозяйства | для ведения личного подсобного хозяйства | для ведения личного подсобного хозяйства | для ведения личного подсобного хозяйства |

| Элемент сравнения | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--|--|--|--|--|
| Площадь земельного участка, кв.м. | 500 | 500 | 600 | 1000 |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения | Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок | Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок | Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок | Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) | Типичные условия продажи | Типичные условия продажи | Типичные условия продажи | Типичные условия продажи |
| Функциональное назначение объекта | Жилой дом | Жилой дом | Жилой дом | Жилой дом |
| Местоположение | Тверская область, р-н Рамешковский, с/п Киверичи, д. Андреевское, дом 14 | Тверская обл., Рамешковский муниципальный округ, | Тверская обл., Рамешковский муниципальный округ, | Тверская обл., Рамешковский муниципальный округ, |
| Качество подъездных путей | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Общая площадь, кв.м. | 55 | 42 | 37 | 60 |
| Этажность | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Материал стен | Дерево | Дерево | Дерево | Дерево |
| Наличие водоснабжения и канализации | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Наличие отопления | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Физическое состояние объекта | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное |
| Наличие хозяйственных построек | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Ограждение | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Наличие мебели | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Тип отделки | Дерево | Дерево | Дерево | Дерево |

Методы внесения корректировок

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

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.

Объяснение вносимых поправок

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Поправки вносятся путём изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в процентном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже – понижающая поправка.

Обоснование последовательности внесения корректировок

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном

случает независимые корректировки не применяются, так как данный метод менее понятен пользователям Отчета, а также больше вероятность допустить ошибку в расчетах, либо не учесть какой-либо из ценообразующих факторов.

Скидки к ценам предложения

Данная поправка учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена предложения, как правило, изначально завышена на так называемый «торг». Кроме того, в цену предложения, как правило «заложены» комиссионные риелторов. Однако, в ряде случаев, цена предложения и цена сделки могут совпадать. Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения.

В рамках настоящей работы значение поправки на торг определялось на основании данных источника: «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2024г.). Значение корректировки на уторгование принимается в размере -7,9%.

Таблица 299. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---------------------------|------------------|------------------------|-------|
| | Среднее значение | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Дачи | 9,1% | 8,0% | 10,1% |
| 2. Дома | 7,9% | 7,0% | 8,7% |
| 3. Таунхаусы | 8,4% | 7,5% | 9,2% |
| 4. Коттеджи | 8,8% | 7,9% | 9,7% |

Расчет величины корректировки на наличие земельного участка

Первоначальным этапом расчёта является корректировка стоимости домовладения на стоимость земельного участка.

Согласно произведенным расчетам, рыночная стоимость 1 кв.м сопоставимых земельных участков составляет 160,00 руб./кв. м.

Для расчёта корректировки на стоимость земельного участка объектов-аналогов, Оценщиком была определена рыночная стоимость земельных участков путем умножения рассчитанной ранее удельной стоимости (руб./кв.м) земельного участка в составе Объекта оценки на их площадь.

Таблица 4. Расчет корректировки на наличие земельного участка

| Наименование | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Площадь земельного участка, кв.м. | 500 | 500 | 600 | 1 000 |
| Удельная рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м. | - | 160 | 160 | 160 |
| Стоимость земельного участка, руб. | | 80 134 | 96 160 | 160 267 |
| Скорректированная стоимость за вычетом стоимости земельного участка, руб. | - | 196 166 | 244 610 | 208 133 |
| Скорректированная стоимость за вычетом стоимости земельного участка, руб./кв.м. | - | 4 671 | 6 611 | 3 469 |

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования (аренда) и право собственности имеют различную стоимость. В рамках настоящего отчета корректировка не проводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

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

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) требует тщательного анализа и внесения соответствующих корректировок к цене сделки. В рамках настоящего отчета анализ не проводился, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

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

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределляемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилиированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Местоположение

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым.

В пределах региона выделяют следующие типовые зоны:

1. Областной центр.
2. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра.
3. Райцентры с развитой промышленностью.
4. Райцентры сельскохозяйственных районов.
5. Прочие населенные пункты.

На основании данных источника: «Справочника оценщика недвижимости – 2022 г. Земельные участки, Часть 1. ТERRITORIALНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ», под ред. Лейфера Л.А., (Нижний Новгород, 2022), объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Вид разрешенного использования земельного участка

Земельный участок, категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – для ведения личного подсобного хозяйства. Объекты-аналоги с таким же разрешенным использованием земельного участка. Корректировка не применялась.

Качество подъездных путей

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Общая площадь

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру. Информация о величине влияния данного фактора принималась на основании степенной зависимости «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2024г.). Проводится соответствующая корректировка для объекта-аналога №1 в размере 2,23%, для объекта-аналога №2 в размере 1,99%, для объекта-аналога №3 в размере 2,23%.

Зависимость удельной цены жилых домов от площади, доверительный интервал



Этажность

Объекты-аналоги скорректированы на общую площадь оцениваемых объектов. Применение корректировки на этажность не требуется.

Материал стен

Для всех объектов-аналогов (материал стен – дерево), корректировка не применялась.

Наличие водоснабжения и канализации

Объекты сопоставимы. Корректировка не вносилась.

Наличие электроснабжения

Объекты сопоставимы. Корректировка не вносилась.

Наличие отопления

Объекты сопоставимы. Корректировка не вносилась.

Физическое состояние объекта

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Наличие хозяйственных построек

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Наличие ограждения

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Наличие мебели

Объекты сопоставимы по данному фактору, применение корректировки не требуется.

Состояние отделки

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Веса объектов-аналогов

Путем внесения корректировок в стоимость единицы площади объектов – аналогов рассчитывается скорректированная стоимость продажи единицы площади. Итоговая стоимость единицы площади объекта оценки определяется как средневзвешенная величина скорректированных цен продажи аналогов (единицы площади).

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная величине корректировок по i-ому аналогу;
2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам;
3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчет весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

$$D = \frac{\frac{1}{(n+1)}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(n_i+1)}}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – размер коэффициента корректировки аналогов, использованных при расчётах;
n – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

Произведение средневзвешенной стоимости единицы площади на площадь оцениваемого объекта определяет рыночную стоимость объекта оценки.

Итоговый расчет рыночной стоимости строения

Расчет рыночной стоимости строения сравнительным подходом представлен в таблице ниже.

Таблица 5. Расчет рыночной стоимости строения

| Элемент сравнения | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--|--|---|---|---|
| Источник информации | | https://www.avito.ru/rame_shki/doma_dachi_kottedzh_i/dom_42_m_na_uchastke_5_sot_7310081827?cont_ext=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtOjE7Tx01WUfAAAA | https://www.avito.ru/rame_shki/doma_dachi_kottedzh_i/dom_37_m_na_uchastke_6_sot_7575329061?cont_ext=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtOjE7Tx01WUfAAAA | https://tver.cian.ru/sale/suburban/317088330/ |
| Цена предложения, руб. | | 300 000 | 370 000 | 400 000 |
| Кадастровый номер здания | 69:26:0160100:116 | Нет данных | Нет данных | Нет данных |
| Кадастровый номер земельного участка | 69:26:0160100:40 | Нет данных | 69: 26: 0000022: 1373 | Нет данных |
| Сделка/предложение | Сделка | Предложение | Предложение | Предложение |
| Скидки к ценам предложений | | -7,90% | -7,90% | -7,90% |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 276 300 | 340 770 | 368 400 |
| Категория земель | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Разрешённое использование | для ведения личного подсобного хозяйства | для ведения личного подсобного хозяйства | для ведения личного подсобного хозяйства | для ведения личного подсобного хозяйства |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 500 | 500 | 600 | 1000 |
| Удельная рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м. | - | 160 | 160 | 160 |
| Стоимость земельного участка, руб. | | 80 134 | 96 160 | 160 267 |
| Скорректированная стоимость за вычетом стоимости земельного участка, руб. | - | 196 166 | 244 610 | 208 133 |
| Скорректированная стоимость за вычетом стоимости земельного участка, руб./кв.м. | - | 4 671 | 6 611 | 3 469 |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения | Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок | Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок | Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок | Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок |
| Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 4 671 | 6 611 | 3 469 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Корректировка на условия финансирования | | 0% | 0% | 0% |

| Элемент сравнения | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|--|--|--|--|
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 4 671 | 6 611 | 3 469 |
| Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) | Типичные условия продажи | Типичные условия продажи | Типичные условия продажи | Типичные условия продажи |
| Корректировка на условия продажи | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 4 671 | 6 611 | 3 469 |
| Функциональное назначение объекта | Жилой дом | Жилой дом | Жилой дом | Жилой дом |
| Корректировка на функциональное назначение объекта | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 4 671 | 6 611 | 3 469 |
| Местоположение | Тверская область, р-н Рамешковский, с/п Киверичи, д. Андреевское, дом 14 | Тверская обл., Рамешковский муниципальный округ, | Тверская обл., Рамешковский муниципальный округ, | Тверская обл., Рамешковский муниципальный округ, |
| Корректировка на местонахождение | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 4 671 | 6 611 | 3 469 |
| Качество подъездных путей | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Корректировка на качество подъездных путей | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 4 671 | 6 611 | 3 469 |
| Общая площадь, кв.м. | 55 | 42 | 37 | 60 |
| Корректировка на общую площадь | | -2,77% | -1,31% | 5,16% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 4 541 | 5 745 | 3 648 |
| Этажность | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Корректировка на этаж расположения | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 4 541 | 5 745 | 3 648 |
| Материал стен | Дерево | Дерево | Дерево | Дерево |
| Корректировка на материал стен | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 4 541 | 5 745 | 3 648 |
| Наличие водоснабжения и канализации | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| Есть | | 4 541 | 5 745 | 3 648 |
| Наличие отопления | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 4 541 | 5 745 | 3 648 |
| Физическое состояние объекта | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное |
| Корректировка на физическое состояние объекта | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 4 541 | 5 745 | 3 648 |
| Наличие хозяйственных построек | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Корректировка на наличие хозяйственных построек | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 4 541 | 5 745 | 3 648 |
| Ограждение | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Корректировка на наличие мебели | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 4 541 | 5 745 | 3 648 |
| Наличие мебели | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Корректировка на наличие мебели | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 4 541 | 5 745 | 3 648 |

| Элемент сравнения | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Тип отделки | Дерево | Дерево | Дерево | Дерево |
| Корректировка на тип отделки | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 4 541 | 5 745 | 3 648 |
| Итоговая корректировка | | -10,67% | -9,21% | -2,74% |
| Весовые коэффициенты | | 0,32 | 0,33 | 0,35 |
| Рыночная стоимость, руб./кв.м. | | 4 626 | | |
| Рыночная стоимость жилого дома, кв.м. | | 254 420 | | |

Результат определения рыночной стоимости объекта недвижимости

Таким образом, можно считать, что рыночная стоимость объекта недвижимости (земельный участок + строение) составляет:

Таблица 6. Рыночная стоимость объекта недвижимости

| Наименование объекта | Общая площадь, кв.м | Рыночная стоимость, руб. |
|---|---------------------|--------------------------|
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500 кв.м, с кадастровым номером 69:26:0160100:40, расположенный по адресу: Тверская область, р-н Рамешковский, с/п Киверичи, д. Андреевское, дом 14. | 500,0 | 80 134 |
| Жилой дом площадью 55 кв.м, с кадастровым номером 69:26:0160100:116, расположенный по адресу: Тверская область, р-н Рамешковский, с/п Киверичи, д. Андреевское, дом 14. | 55,0 | 254 420 |
| ИТОГО: | | 334 553 |

Аналоги, использованные при определении рыночной стоимости

tver.domclick.ru/card/sale_lot_2057872531

Сколько стоит ваша квартира? Узнайте в разделе Моя недвижимость

Москва Партнерам

Разместить объявление Войти или зарегистрироваться

ДомКлик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 20 Риелторы

199 000 ₽ Хочу скидку Рассчитать ипотеку

Участок, 15 сот., ИЖС

Тверская область, Рамешковский муниципальный округ, д. Лахино

Площадь участка 15 сот.

Тип участка ИЖС Тип сделки Свободная продажа

Максим Продавец

+7 980 640-45-58 Записаться на просмотр

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 15 СОТОМ

tver.domclick.ru/card/sale_lot_2068425830

Сколько стоит ваша квартира? Узнайте в разделе Моя недвижимость

Москва Партнерам

Разместить объявление Войти или зарегистрироваться

ДомКлик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 20 Риелторы

230 000 ₽ Хочу скидку Рассчитать ипотеку

Участок, 13 сот.

Тверская область, Раневский муниципальный округ, д. Григорово

Площадь участка 13 сот. Тип сделки Свободная продажа

Горбатенко Сергей Владимирович Продавец АН Парамонов

+7 980 640-45-58 Записаться на просмотр

Информация из Росреестра

Участок Данные от 14.07.2025

Кадастровая стоимость 140 524 ₽ Категория земель Земли населенных пунктов

Разрешенное использование Для индивидуального жилищного строительства

Спросите у продавца Ещё актуально? Торг уместен? Подходит под ипотеку?

Заказать звонок

tver.domclick.ru/card/sale__lot_2062385577

159 999 ₽ [Хочу скидку](#) [Рассчитать ипотеку](#)

Участок, 24 сот., ИЖС

Тверская область, Рамешковский муниципальный округ, д. Александрово (п/п Никитово)

Основные характеристики

- Тип участка: ИЖС Площадь участка: 24 сот.
- Коммуникации: Электричество Газ

Свернуть

Ипотека от Сбербанка Каталог проектов домов

Рассчитайте свою ипотеку

Записаться на просмотр

Спросите у продавца

Ещё актуально? Торг участка?

Подходит под ипотеку?

Заказать звонок

Обновлено 29 августа 38 0

Описание

Земельный участок в деревне Александрово. Деревня примыкает к районному центру ЛПГ Раменки с развитой инфраструктурой и хорошим транспортным сообщением с г. Тверь. Деревня газифицирована, в окресте багтые трибун и лоджии леса, в радиусе трех километров находится река Невежинка, деревня Степаново.

avito.ru/rameshki/doma_dachi_kottedzhii/dom_42_m_na_uchastke_5_sot_7310081827?context=H4slAAAAAAA_wEfaOD_YTc

300 000 ₽

7 143 ₽ за сот.

История цен

8 994 265-12-47

Написать сообщение

Задавайте!

А есть инвесторов? Ещё продаёт?

Бог умствует?

Когда можно посмотреть?

Нет плюса

Частное лицо

На Авито с апреля 2025

H

Подписаться на продавца

О доме

| | |
|--|---|
| Количество комнат: 2 | Ремонт: требует ремонта |
| Площадь дома: 42 м ² | Электричество: есть |
| Площадь участка: 5 сот. | Водоснабжение: центральное |
| Этажей в доме: 1 | Газ: нет |
| Категория земли: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) | Канализация: выгребная яма |
| Материал стены: брусья | Транспортная доступность: асфальтированная дорога |
| Терраса или веранда: есть | Инфраструктура: магазин |
| Санузел: в доме | Расстояние до центра города: 16 км |

Расположение

Тверская обл., Рамешковский муниципальный округ, с. Заклинье

Скрыть карту ^

Диалоги Керриги в Авито Помощь Каталоги Мой аукцион

Avito Поиск по изображениям

Головка > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купли - Дома

Дом 37 м² на участке 6 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

370 000 ₽
10 000 ₽ за м²
История цен

8 984 729-02-63
Написать сообщение

Спросите у продавца
Задать вопрос!

А есть планировка? Ещё вопросы?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Частное лицо
На лице с октября 2022
Документы проверены

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 1
Площадь дома: 37 м²
Площадь участка: 6 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Год постройки: 1968
Материал стекла: бровно
Санузел: на улице
Ремонт: косметический

Электричество: есть
Отопление: печь
Водоснабжение: колодец
Газ: по границе участка
Канализация: септик
Транспорт: автодорога
до села
асфальтированные дороги с остановками
общественного транспорта
Инфраструктура: магазин
Способ продажи: возможна ипотека
Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Тверская обл., Рамешковский муниципальный округ, пос. Городаковский

+ Подать за 0 ₽ Войти

Циан

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан

Недвижимость в Твери > Продажа > Продажа домов в Тверской области > Рамешковский муниципальный округ > с. Киверичи

Обновлено: 20 мая, 11:06 201 просмотр, нет за сегодня, 139 уникальных

Только на Циан Проверено в Росреестре

Продается 1-этажный дом, 60 м²

Тверская область, Рамешковский муниципальный округ, Киверичи село, ул. Новая На карте

6 фото

400 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 388 000

Ипотека

Цена за метр 6 667 ₽/м²
Ипотека Возможна

+7 915 710-08-96
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Советник ID 100251101



Воробьева А.С.
Финансовый управляющий
Ревы А.В.