



**ООО «Мобильный оценщик»**

г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ  
Таганский, ул. Марксистская, д. 34, к. 10, помещ.  
30/4

ОГРН: 1077847398419 от 15.05.2007 г.

ИНН/КПП: 7842358640 / 770901001

Тел: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80

Эл. почта: info@ocenka.mobi

Веб-сайт: <https://ocenka.mobi>

## Отчет № 9-260421-2895684

об оценке рыночной и ликвидационной стоимости жилого дома, площадью 27,5 кв. м., с кадастровым номером 35:22:0308006:97, расположенного по адресу: Вологодская область, Череповецкий район, д. Малая Новинка, д.18, Щетинский сельсовет и земельного участка, общей площадью 1396 +/- 13 кв. м, с кадастровым номером 35:22:0308006:83, расположенного по адресу: Вологодская область, р-н Череповецкий, Щетинский с/с, д. Малая Новинка

Основание для проведения оценки:	Договор № 50004969138 от 12.09.2024 и Задание на оценку №9-260421-2895684 от 21.04.2026
Дата оценки:	21.04.2026
Срок (период) проведения работ по оценке:	с 21.04.2026 по 27.04.2026
Дата составления Отчета об оценке:	27.04.2026
Цель проведения оценки:	для определения начальной продажной стоимости имущества на торгах в процедуре банкротства. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Заказчик Отчета:	ПАО «СБЕРБАНК»

Москва 2026 г.

## Структура Отчета

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	3
1.1.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	3
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
1.3.	УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	6
1.4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	7
1.4.1.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	7
1.4.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ .....	7
1.4.3.	ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	7
1.5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	8
1.6.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА .....	9
1.7.	ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ .....	10
1.8.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	10
1.9.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	12
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	13
2.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	13
2.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
2.2.1.	ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....	14
2.2.2.	ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	17
2.2.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	18
2.2.4.	АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....	18
2.2.5.	ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	19
2.3.	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	19
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	20
3.1.	АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3.1.1.	АНАЛИЗ ОБЩЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ - ФЕВРАЛЬ 2026 Г. ....	20
3.1.2.	ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФЕВРАЛЬ 2026 .....	21
3.1.3.	КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ 2026 ГОДА В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ .....	25
3.1.4.	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ - ФЕВРАЛЬ 2026 Г. ....	28
3.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	31
3.3.	АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	33
3.3.1.	ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ .....	33
3.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	34
3.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	36
3.6.	ИНВЕСТИЦИИ В РОССИИ: ИТОГИ 1 КВАРТАЛА 2026Г .....	37
3.7.	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	37
3.8.	АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	51
3.9.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА .....	51
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	52
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	54
5.1.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	54
5.2.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	55
5.2.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА .....	55
5.2.2.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ .....	56
5.2.1.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ .....	66
СТОИМОСТЬ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, ПОЛУЧЕННАЯ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА, РУБ. (ОКРУГЛЕННО)		76
1 113 000 .....		76
5.3.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	77
5.4.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	77
5.4.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА .....	78
6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	79
7.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	81
8.	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	83
9.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	85
10.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ .....	86
11.	СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ .....	87
11.1.	ФОТОМАТЕРИАЛЫ .....	88
11.2.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	91
11.3.	КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	103
11.4.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА .....	115

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	9-260421-2895684
Основание для проведения оценки	Договор № 50005434375 от 22.09.2025 между Заказчиком – ПАО Сбербанк и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик» и Задание на оценку № 9-260421-2895684 от 21.04.2026
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок, площадью 1396 +/- 13 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенного по адресу: Вологодская область, р-н Череповецкий, Щетинский с/с, д. Малая Новинка, с кадастровым номером: 35:22:0308006:83, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано Правообладателем объекта оценки является: Физическое лицо. Жилой дом, назначение: жилое, площадью 27,5 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Вологодская область, Череповецкий район, д. Малая Новинка, д.18, Щетинский сельсовет, с кадастровым номером: 35:22:0308006:97, без учета ограничение (обременение) права: Запрещение регистрации. Правообладателем объекта оценки является Физическое лицо.
Стоимость	Рыночная и ликвидационная
Цель оценки	Для определения начальной продажной стоимости имущества на торгах в процедуре банкротства. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Предпосылки стоимости	<i>Предпосылки рыночной стоимости:</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• Предполагается сделка с объектом оценки;</li><li>• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li><li>• Дата оценки – 21.04.2026 г;</li><li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</li><li>• Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li></ul> <i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• Предполагается сделка с объектом оценки;</li><li>• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li><li>• Дата оценки – 21.04.2026 г;</li><li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</li></ul> Характер сделки – в условиях вынужденной продажи, ограниченный срок экспозиции 1 месяц
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта оценки проводить не требуется в соответствии с заданием на оценку. Фотоматериалы предоставлены заказчиком
Дата составления Отчета	27.04.2026 г.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг;</li> <li>• мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на стоимость объекта оценки</li> <li>• В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»»).</li> </ul>
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость, руб.	<b>1 113 000 (Один миллион сто тринадцать тысяч) рублей</b>
Ликвидационная стоимость, руб.	<b>890 000 (Восемьсот девяносто тысяч) рублей</b>
в том числе:	
<b>Элемент объекта оценки</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
Земельный участок, площадью 1396 +/- 13 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенного по адресу: Вологодская область, р-н Череповецкий, Щетинский с/с, д. Малая Новинка, с кадастровым номером: 35:22:0308006:83	<b>228 000 (Двести двадцать восемь тысяч) рублей</b>
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 27,5 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Вологодская область, Череповецкий район, д. Малая Новинка, д.18, Щетинский сельсовет, с кадастровым номером: 35:22:0308006:97	<b>885 000 (Восемьсот восемьдесят пять тысяч) рублей</b>

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приведенная ниже информация «Задание на оценку» полностью соответствует разделу «Задание на оценку», содержащемуся в Договоре возмездного оказания оценочных услуг №50004969138 от 12.09.2024 г.

Таблица 2. Задание на оценку

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<p>Земельный участок, площадью 1396 +/- 13 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенного по адресу: Вологодская область, р-н Череповецкий, Щетинский с/с, д. Малая Новинка, с кадастровым номером: 35:22:0308006:83, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.</p> <p>Правообладателем объекта оценки является: Физическое лицо.</p> <p>Жилой дом, назначение: жилое, площадью 27,5 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Вологодская область, Череповецкий район, д. Малая Новинка, д.18, Щетинский сельсовет, с кадастровым номером: 35:22:0308006:97, без учета ограничение (обременение) права: Запрещение регистрации.</p> <p>Правообладателем объекта оценки является Физическое лицо.</p>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54524809;</li> <li>2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54524788;</li> </ol>
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>Собственность на земельный участок</p> <p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано</p> <p>Собственность на жилой дом</p> <p>Ограничение (обременение): Запрещение регистрации</p> <p>Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.</p>

Показатель	Описание или характеристика показателя
Цель оценки	для определения начальной продажной стоимости имущества на торгах в процедуре банкротства. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимость
Предпосылки стоимости	<p><i>Предпосылки рыночной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предполагается сделка с объектом оценки.</li> <li>• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).</li> <li>• Дата оценки – 21.04.2026 г.</li> <li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li> <li>• Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ul> <p><i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предполагается сделка с объектом оценки.</li> <li>• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).</li> <li>• Дата оценки – 21.04.2026 г.</li> <li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li> <li>• Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 1 месяц</li> </ul>
Дата оценки	21.04.2026 г.
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.</li> <li>2. Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости.</li> <li>3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.</li> <li>4. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</li> <li>5. Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.</li> <li>6. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.</li> <li>7. Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.</li> </ol>
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.</li> <li>2. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.</li> <li>3. Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку.</li> <li>4. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.</li> <li>5. Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения</li> </ol>

Показатель	Описание или характеристика показателя
	достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно. 6. Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать и распространять Отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором оказания оценочных услуг.
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Возможными/допустимыми пользователями результатами оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) являются лица, на права и интересы которых, влияет такой результат оценки и/или отчет об оценке при реализации/достижении установленной цели оценки.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам округления в рублях, результат рыночной стоимости указывать без указания границ интервала. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки указывается за объект оценки целиком, с выделением стоимости по составным частям (земельный участок и жилой дом). Величина ликвидационной стоимости указывается за единый объект недвижимости.
Условия продажи и форма организации проведения торгов	Информация отсутствует
Специфические требования к Отчету об оценке	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует.

### 1.3. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

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

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г., с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: СРО «СФСО».

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

#### **1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

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

##### **1.4.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ**

1. Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.
2. Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости.
3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.
4. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
5. Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
6. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
7. Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

##### **1.4.2. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ**

1. Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
2. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.
3. Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в задании на оценку.
4. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
5. Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.
6. Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

##### **1.4.3. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. В процессе оценки Оценщик исходит из допущений, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчете об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки.
3. Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, а также на результатах осмотра объекта оценки.
4. Осмотр объекта оценки проводить не требуется в соответствии с заданием на оценку, фото предоставлены Заказчиком. В связи с этим, Оценщик делает допущение, что состояние оцениваемого дома, отраженное в предоставленных фотоматериалах, соответствует состоянию на дату оценки.

Оценщик исходит из допущения, что вся информация, полученная от Заказчика, является достоверной на дату оценки и заслуживающей доверия.

5. На основании предоставленных фотоматериалов: в жилой дом точно заведено электроснабжение, физическое состояние жилого дома принято, как «неудовлетворительное», состояние внутренней отделки – Требуется косметического ремонта (в том числе под чистовую отделку). Участок неблагоустроен (по верхней границе, имеет ограждение), на участке имеются хоз. постройки. Фасад отделки – простой (нижняя границе, так как окрашен краской).

6. Оценщиком был проанализирован рынок недвижимости Вологодская обл., Череповецкого муниципального округа. В ходе анализа было выяснено, что сегмент продаж жилых домов площадью до 50 кв.м. в рассматриваемом районе развит мало. В связи с этим, Оценщиком было принято решение сузить выборку объектов-аналогов, используемых в расчетах, до трех, с целью повышения объективности полученных результатов оценки.

7. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца/собственника. В ходе интервьюирования уточнялись физические характеристики аналогов, стоимость и актуальность предложений. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки, оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

8. Оценка объекта оценки проводилась путем расчетов, осуществляемых с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.

9. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающих существенного влияния на итоговый результат стоимости Объекта оценки.

## 1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

В таблице ниже представлены реквизиты заказчика оценки.

Таблица 3. Реквизиты Заказчика

Организационно-правовая форма и полное наименование	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	Публичное акционерное общество
Юридический адрес	117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Местонахождение (фактический адрес)	117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
ИНН/КПП	7707083893/ 773601001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	ОГРН: 1027700132195, дата присвоения ОГРН 16.08.2002
Дата регистрации	16.08.2002
Генеральный директор	Греф Герман Оскарович

Таблица 4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»
Сокращенное наименование	ООО «Мобильный оценщик»
Юридический адрес (место нахождения)	109147 г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34, к. 10, помещ. 30/4
Почтовый адрес	info@ocenka.mobi
ИНН	7842358640
КПП	772801001
ОГРН	1077847398419
Дата присвоения ОГРН	15.05.2007
Банковские реквизиты	АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) Расчетный счет 40702810824000004790 БИК 044525976 К/с 30101810500000000976
Генеральный директор	Шарапова Марина Александровна
Телефон, факс	8-495-107-91-80 8-800-707-91-80
E-mail	info@ocenka.mobi

Сайт	ocenka.mobi
Страховой полис	Страховой полис № 2500SB40R8737 от 16.09.2025 г., выдан САО «ВСК», на страховую сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей срок действия с 23.10.2025 г. по 23.09.2026 г.
Сведения о соответствии Исполнителя требованиям ст. 15.1 ФЗ-135 от 29.07.1998 г. (в посл. ред.)	Соответствует

Ниже приведен список оценщиков и специалистов, участвовавших в выполнении работ.

Таблица 5. Сведения об Оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Ф.И.О.	Прокопенко Екатерина Андреевна
Документы о профессиональном образовании	Диплом о профессиональной переподготовке №202000288 по программе «Оценка стоимости бизнеса», выдан ООО «КонтурПроф» 31.03.2022 г.
Квалификация	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 047729-1 от 31.05.2025 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»
Членство в СРО	Член СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (№ в реестре 992, дата вступления 10.06.2022 г.). Почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 176. Место нахождения: г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10. Тел.: +7 495 107-93-70. E-mail: info@fsosro.ru. Сайт: www.fsosro.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № 2500SB40R5469, выдан САО «ВСК» 29.05.2025 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 08.06.2025 по 07.06.2026
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2018 года
Место нахождения	109147 г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34, к. 10, помещ. 30/4
Почтовый адрес	109147 г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34, к. 10, помещ. 30/4
Номер контактного телефона	8-495-107-91-80
Адрес электронной почты	help@ocenka.mobi

## 1.6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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.

## **1.7. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ**

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

## **1.8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

*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. (п.1 ФСО VI)

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

*Дата оценки* - дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. (п.5 ФСО II)

*Подход к оценке* представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п.11 ФСО I).

*Метод оценки* представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (п.12 ФСО I).

*Сравнительный подход* - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

*Доходный подход* - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

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

*Предпосылки стоимости* - исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. (п.1 ФСО II)

*Объектом-аналогом объекта оценки* для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

*Цена объекта оценки* – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.8 ФСО I).

*Стоимость* - представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п.7 ФСО I).

*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:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (п.13 ФСО II)

*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 (п.14 ФСО I).

*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. (п.9 ФСО I).

*Допущение* представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. (п.10 ФСО I).

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

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

*Ликвидационная стоимость объекта оценки* – 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. (Статья 3, Глава I ФЗ№135 «Об оценочной деятельности Российской Федерации»)

*Пользователи результата оценки* - Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки. (п.15 ФСО I)

*Затраты замещения (стоимость замещения)* представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. (п.27 ФСО V).

*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.

*Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования* при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

*Текущее использование* представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки. (п.6 ФСО II)

*Право собственности* согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

## **1.9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «Мобильный оценщик». Руководствуясь кодексом профессиональной этики, все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- У нас не было личной заинтересованности, и какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем Отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов.
- С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

## **2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Заказчиком были оценщику представлены копии документов и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. По результату проведенного анализа представленных документов/материалов Заказчиком для проведения оценочных услуг, оценщик пришел к выводу о том, что состав и объем представленных документов Заказчиком соответствуют целям оценки и специфике объекта оценки.

#### **Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.**

В ходе проведения работ, оценщику были представлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

#### **Копии документов, предоставленные для оценки имущества:**

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54524809;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54524788;

#### **Перечень источников внешней информации**

1. Официальный сайт в сети Интернет Банка России (<http://www.cbr.ru>).
2. Сайты агентств недвижимости, указанные в тексте настоящего Отчета.
3. Мониторинг социально-экономического развития РФ (МЭР РФ).
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

Дополнительная информация, используемая в Отчете, получена из ряда других источников и архива оценщиков. Ссылки на источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

#### **Перечень нормативных актов**

1. Гражданский кодекс РФ (с изм. и доп.).
2. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г., с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.

Перечисленный перечень используемых при проведении настоящей оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может насчитывать свыше десятка позиций. Прочие источники информации указаны по тексту Отчета.

## 2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

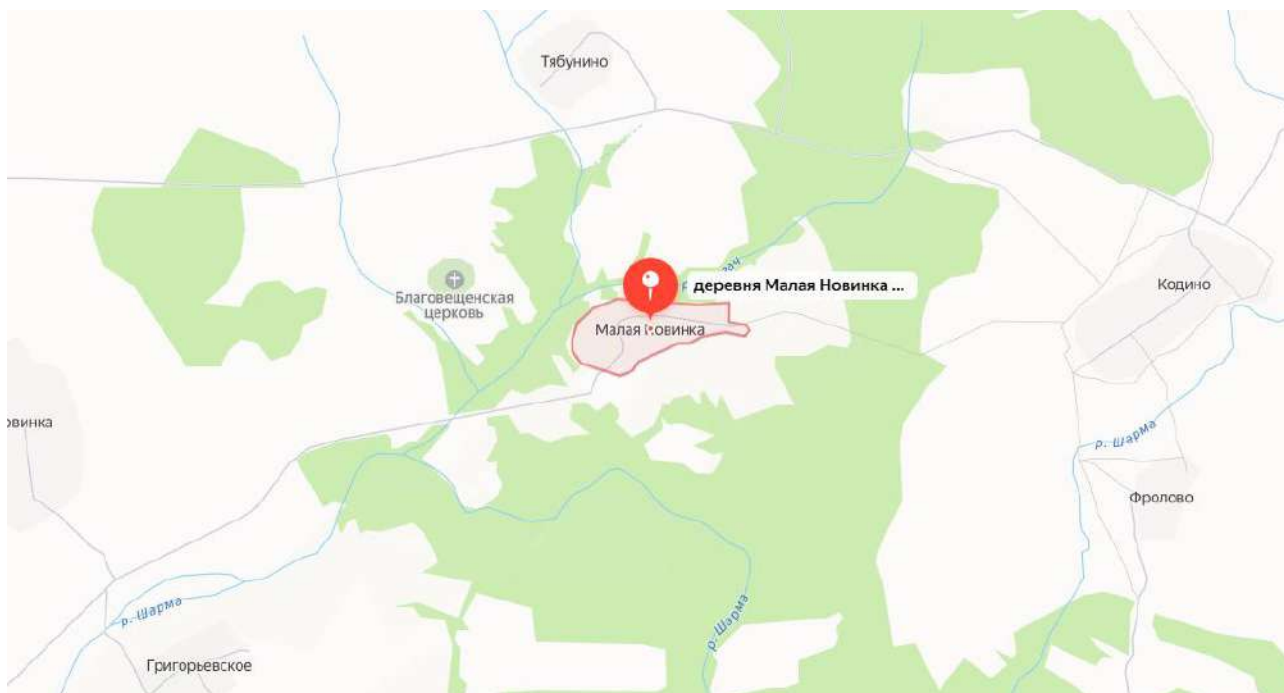
Объект оценки расположен по адресу: Вологодская область, Череповецкий район, д. Малая Новинка, д. 18, Щетинский сельсовет.

#### Местоположение объекта недвижимости<sup>1</sup>

На следующих рисунках представлено местоположение объекта оценки, для которого определяется стоимость.

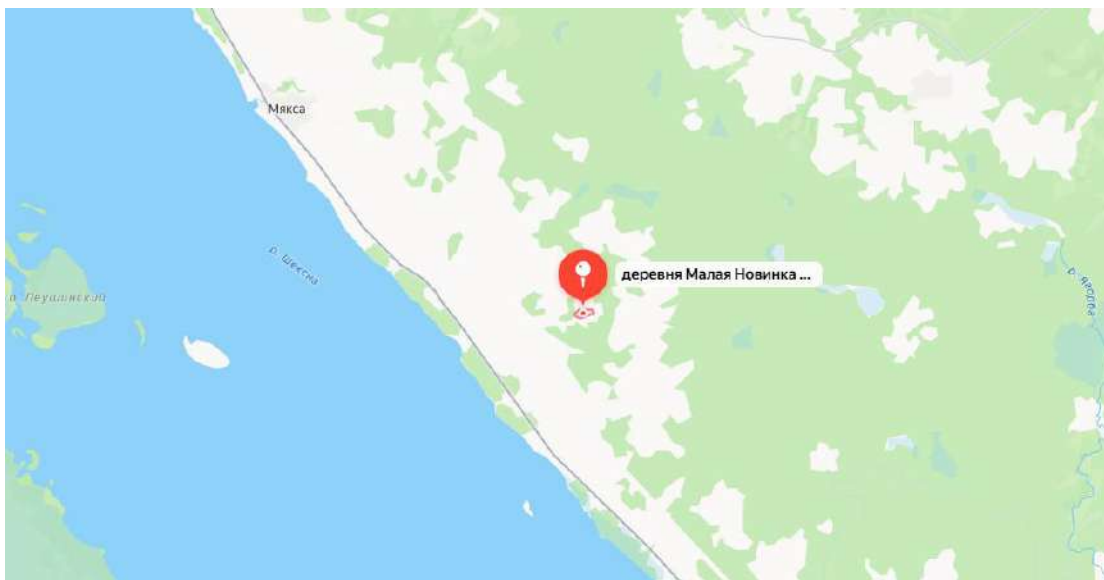


*Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты*



*Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты*

<sup>1</sup> Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по Яндекс.Картам. Яндекс.Карты – это поисково-информационный сервис <http://www.yandex.ru/maps>



*Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты*

### **Описание Вологодской области<sup>2</sup>**

Вологодская область образована 23 сентября 1937 года. Она расположена на севере Европейской части России в поясе умеренно-континентального климата в 500 км от Москвы. По площади является одной из крупных областей Российской Федерации и составляет почти 1% ее территории (144.5 тыс. кв. км); наибольшая протяженность с севера на юг - 385 км, с запада на восток - 650 км.

Область граничит на севере с Архангельской, на востоке - с Кировской, на юге - с Костромской и Ярославской, на юго-западе - с Тверской и Новгородской, на западе - с Ленинградской областями, на северо-западе с Республикой Карелия.

Близость крупных промышленных центров, транспортных магистралей, соединяющих Центральную Россию с Уралом и Сибирью, позволяют развивать эффективные деловые связи с другими регионами и зарубежьем.

Доминирующие отрасли промышленности: черная металлургия, химическая промышленность (г. Череповец), машиностроение, металлообработка, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная (г. Вологда, г. Сокол).

Ведущая отрасль сельского хозяйства - молочное животноводство, на которое приходится 70% всей продукции сельского хозяйства. Производственно-промышленный потенциал агропромышленного комплекса позволяет обеспечить потребность населения в мясе, молоке, яйце, картофеле.

В топливно-энергетическом комплексе главное место занимает энергетика. 50% электроэнергии область получает от других энергосистем - Тверской, Костромской, Кировской, Ленинградской и Ярославской.

В области широко развита транспортная инфраструктура.

Область разделена на 26 муниципальных районов и 2 городских округа (Вологда и Череповец). Вологда, Череповец, Великий Устюг и Сокол - города областного значения.

Численность населения области на 1 января 2024 года составила 1121343 человека.

Высшим должностным лицом Вологодской области является Губернатор, который представляет область в отношениях с федеральными органами государственной власти и с органами государственной власти других субъектов РФ.

Губернатор области и образуемые им органы составляют систему исполнительной власти области.

Постоянно действующим представительным и законодательным органом государственной власти Вологодской области является Законодательное Собрание. Оно состоит из 34 депутатов, избираемых населением области на основе всеобщего равного и прямого избирательного права при тайном голосовании.

Работой Законодательного Собрания руководит его Председатель, избираемый тайным голосованием большинством голосов от установленного числа депутатов. В настоящее время Председателем Законодательного Собрания области является Андрей Луценко.

Для области характерен умеренно - континентальный климат с продолжительно холодной зимой, относительно коротким теплым летом.

Средняя температура января на западе области -11°, на востоке -14°; июля соответственно +16° и +18°. Период с положительными температурами составляет 195-210 дней. Средняя годовая сумма

<sup>2</sup> Источники информации: [https://volgda-oblast.ru/o\\_regione/](https://volgda-oblast.ru/o_regione/)

осадков всех видов - 480-500 мм на востоке области и 560-600 мм - на западе, что намного больше величины испаряемости.

Областной центр - город Вологда, основан в 1147 году. Крупнейший индустриальный центр области - г. Череповец.

Вологодчина сыграла важную роль в формировании русской нации, внесла богатейший вклад в сокровищницу российской и мировой культуры.

В современных условиях удобное географическое положение области, ее природные ресурсы, высокий уровень квалификации специалистов, программно-целевой подход к управлению экономикой, благоприятные возможности для развития предпринимательства, создаваемые администрациями области, городов и районов, открывают новые интересные возможности.

### **Череповецкий район<sup>3</sup>**

Череповецкий район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Вологодской области России.

Административный центр — город Череповец (в район не входит), расположенный в 131 км к западу от Вологды.

#### **География**

Череповецкий район расположен в юго-западной части Вологодской области. Площадь района — 7637 км<sup>2</sup> (5,2 % территории области; 6-е место среди районов).

Граничит с Кадуйским, Устюженским, Белозерским, Кирилловским, Шекнинским районами Вологодской области, а также с Тверской и Ярославской областями, омывается Рыбинским водохранилищем.

Климат Череповецкого района Вологодской области определяются как умеренно континентальный с умеренно теплым летом, холодной зимой и неустойчивым режимом погоды.

Здесь расположены крупнейшие индустриальные предприятия Северо-Запада. Немалую часть района занимает Рыбинское водохранилище, которое местные жители иногда называют даже морем и которое существенно повлияло на разнообразие животного мира окружающих мест. Через территорию района проходит Волго-Балтийский водный путь.

Охотничьи угодья района богаты птицей и зверем. Например, поголовье лосей в местных таёжных окрестностях — одно из самых высоких в области.

На юге района размещается северная часть Дарвинского заповедника.

#### **История**

В конце 1940 года 27 сельсоветов Череповецкого района были выделены в новый Уломский район[3]. 14 августа 1959 года к Череповецкому району был присоединён Уломский район, а 12 ноября 1960 года — Мяксинский район.

Численность населения								
2002 <sup>[6]</sup>	2009 <sup>[7]</sup>	2010 <sup>[8]</sup>	2011 <sup>[8]</sup>	2012 <sup>[9]</sup>	2013 <sup>[10]</sup>	2014 <sup>[11]</sup>	2015 <sup>[12]</sup>	2016 <sup>[13]</sup>
40 871	↘38 633	↘38 086	↗40 745	↘40 350	↗40 530	↘40 133	↘40 000	↘39 513
2017 <sup>[14]</sup>	2018 <sup>[15]</sup>	2019 <sup>[16]</sup>	2020 <sup>[17]</sup>	2021 <sup>[18]</sup>	2023 <sup>[2]</sup>			
↘39 205	↘38 911	↘38 570	↗38 595	↗39 453	↘39 222			

### **д. Малая Новинка<sup>4</sup>**

Малая Новинка — деревня в Череповецком районе Вологодской области.

Входит в состав Мяксинского сельского поселения (с 1 января 2006 по 30 мая 2013 года входила в Щетинское сельское поселение)[2][3], с точки зрения административно-территориального деления — в Щетинский сельсовет.

Расстояние по автодороге до районного центра Череповца — 49 км, до центра муниципального образования Мяксы по прямой — 13 км. Ближайшие населённые пункты — Григорьевское, Тябунино, Васильевское.

По переписи 2002 года население — 4 человека.

<sup>3</sup>

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%86%D0%BA%D0%B8%D0%B9\\_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%86%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD)

<sup>4</sup>

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%86%D0%BA%D0%B8%D0%B9\\_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%86%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD)


## 2.2.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>5</sup>

Объект оценки представляет собой:

- Земельный участок, площадью 1396 +/- 13 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенного по адресу: Вологодская область, р-н Череповецкий, Щетинский с/с, д. Малая Новинка, с кадастровым номером: 35:22:0308006:83;
- Жилой дом, назначение: жилое, площадью 27,5 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Вологодская область, Череповецкий район, д. Малая Новинка, д. 18, Щетинский сельсовет, с кадастровым номером: 35:22:0308006:97.

Далее приведена информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки источником для которых являются свидетельства о государственной регистрации права, правоудостоверяющие документы, а также данные Росреестра.

Таблица 6. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 35:22:0308006:83

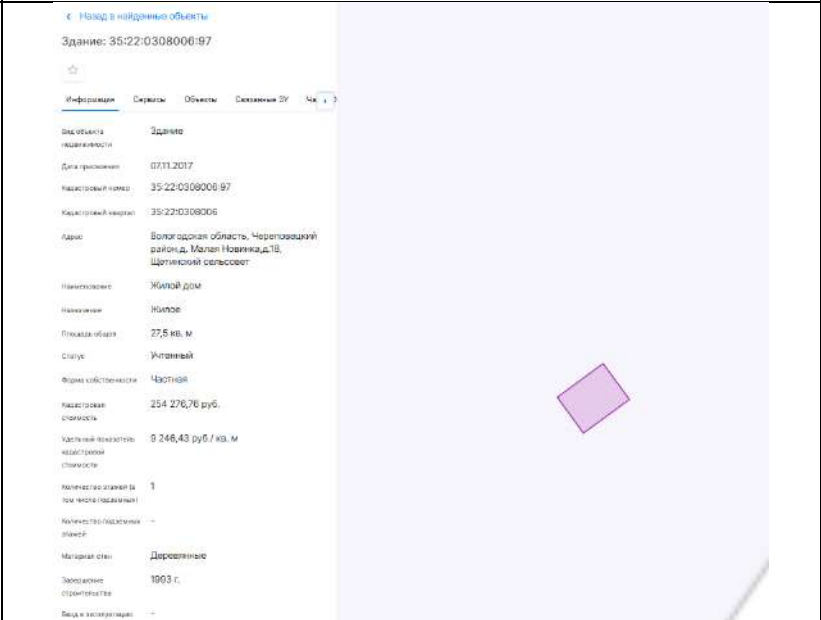
Наименование	Значение
Местоположение	Вологодская область, р-н Череповецкий, Щетинский с/с, д. Малая Новинка
Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв. м	1396 +/- 13
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	Собственность
Субъекты права	Физическое лицо
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Кадастровый номер	35:22:0308006:83
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Коммуникации	Электроснабжение: есть; водоснабжение: нет данных; канализация: нет данных; газоснабжение: нет данных <sup>6</sup>
Наличие улучшений	Жилой дом, хозяйственные постройки
Наличие лесных деревьев на участке	Отсутствуют
Рельеф участка	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне.
Картографическое отображение	
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.12.2021; реквизиты документа-основания: постановление О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид

<sup>5</sup> Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета

<sup>6</sup> См. допущение, пункт 1.4 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»

Наименование	Значение
	ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.04.2022; реквизиты документа-основания: об установлении публичного сервитута от 25.02.2022 № 330 выдан: Администрация Череповецкого муниципального района.

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики жилого дома с кадастровым (условным) номером 35:22:0308006:97

Наименование	Значение
Адрес	Вологодская область, Череповецкий район, д. Малая Новинка, д.18, Щетинский сельсовет
Назначение	Жилое
Наименование	Жилой дом
Общая площадь, кв.м.	27,5
Кадастровый (или условный) номер	35:22:0308006:97
Права, учитываемые при оценке	Собственность
Субъект права	Физическое лицо
Ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации
Физическое состояние здания	Неудовлетворительное <sup>7</sup>
Фасад дома	Фасад с простой отделкой (окрашен, по нижней границе)
Материал стен	Деревянные <sup>7</sup>
Год завершения строительства	1993
Наличие улучшений	Хоз. постройки <sup>7</sup>
Удаленность от водных объектов	На незначительном удалении
Состояние отделки	Требуется косметического ремонт (в том числе под чистовую отделку) <sup>7</sup>
Инженерные системы	Электроснабжение: есть; водоснабжение: нет данных; канализация: нет данных; отопление: нет данных; газоснабжение: нет данных
Картографическое отображение	 <p>Скриншот информации об объекте недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Здание: 35:22:0308006:97</li> <li>Дата регистрации: 07.11.2017</li> <li>Кадастровый номер: 35:22:0308006:97</li> <li>Кадастровый номер: 35:22:0308006</li> <li>Адрес: Вологодская область, Череповецкий район, д. Малая Новинка, д.18, Щетинский сельсовет</li> <li>Назначение: Жилой дом</li> <li>Назначение: Жилое</li> <li>Площадь общая: 27,5 кв. м</li> <li>Статус: Условно</li> <li>Форма собственности: Частная</li> <li>Кадастровая стоимость: 254 276,76 руб.</li> <li>Удельная стоимость недвижимости: 9 246,43 руб./кв. м</li> <li>Количество объектов по кадастровому номеру: 1</li> <li>Количество объектов по кадастровому номеру: -</li> <li>Материал стен: Деревянные</li> <li>Завершение строительства: 1993 г.</li> <li>Вид и использование: -</li> </ul>

### 2.2.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Не выявлены.

### 2.2.4. АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

<sup>7</sup> См. пункт 1.4.3

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Оценка проводится в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в том числе договорами найма, залога. За исключением зарегистрированных обременений в предоставленной документации, описанных ниже.

В соответствии с представленными документами на земельный участок ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано, на жилой дом: запрещение регистрации.

Согласно заданию на оценку Обременения на жилой дом при расчёте стоимости не учитываются.

## **2.2.5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

В результате изучения предоставленных Фотоматериалов текущее использования земельного участка с жилым домом является их использование по назначению – для проживания и ведения ИЖС.

### **Экономические внешние факторы**

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки, по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

## **2.3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

В настоящем отчете оценивается право собственности на:

- Земельный участок, площадью 1396 +/- 13 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенного по адресу: Вологодская область, р-н Череповецкий, Щетинский с/с, д. Малая Новинка, с кадастровым номером: 35:22:0308006:83.

Право собственности на:

- Жилой дом, назначение: жилое, площадью 27,5 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Вологодская область, Череповецкий район, д. Малая Новинка, д. 18, Щетинский сельсовет, с кадастровым номером: 35:22:0308006:97.

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

Право собственности на оцениваемый земельный участок подтверждено следующими документами: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54524809. На дату составления отчета собственником объекта оценки является Физическое лицо.

Право собственности на оцениваемый жилой дом подтверждено следующими документами: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54524788. На дату составления отчета собственником объекта оценки является Физическое лицо.

### 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, в ставке доходности, в емкости рынка и объеме продаж.

##### 3.1.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ - ФЕВРАЛЬ 2026 Г.<sup>8</sup>

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития оцениваемой компании.

	2025 г.	В % к 2024 г.	Справочно 2024 г. в % к 2023 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	213 515,8 <sup>1)</sup>	101,0 <sup>1)</sup>	104,9
Инвестиции в основной капитал <sup>2)</sup> , млрд рублей	42 640,7	97,7	108,4
Реальные располагаемые денежные доходы		107,4 <sup>3)</sup>	108,2

1) Первая оценка.  
2) Оперативные данные.  
3) Оценка.

	Февраль 2026 г.	В % к		Январь- февраль 2026 г. в % к январю- февралю 2025 г.	Справочно		
		февралю 2025 г.	январю 2026 г.		февраль 2025 г. в % к февралю 2024 г.	январь- февраль 2025 г. в % к январю- февралю 2024 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,5	102,1	97,2	100,0	101,3	101,0
Индекс промышленного производства		99,1	98,8	99,2	99,1	99,4	100,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	347,8	100,4	125,0	100,7	100,3	125,8	100,7
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	6,7	64,6	83,8	69,1	122,9	95,1	103,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	438,5	98,4	97,0	96,3	96,7	92,8	98,6
в том числе железнодорожного транспорта	186,8	94,2	95,7	91,2	98,6	89,9	102,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 784,2	100,3	98,5	100,5	101,8	98,9	103,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 773,1	102,7	101,3	102,7	102,0	101,2	102,2
Индекс потребительских цен		105,9	100,7	106,0	110,1	100,8	110,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		94,8	100,5	94,9	109,8	100,9	109,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,6	91,6	98,5	91,7	84,7	98,8	84,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	106,6	105,0	105,0	69,6	101,8	69,1

	Январь 2026 г.	В % к январю 2025 г.	Справочно январь 2025 г. в % к январю 2024 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:			
номинальная, рублей	103 612	115,1	117,1
реальная		108,6	106,5

<sup>8</sup> Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2026.pdf>

### 3.1.2. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФЕВРАЛЬ 2026<sup>9</sup>

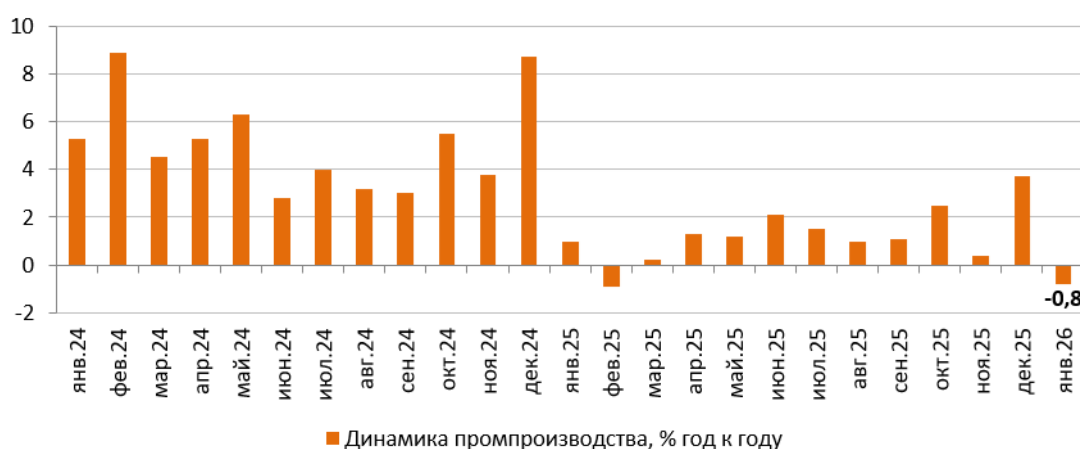
В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в феврале 2026 года.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития заявило о переходе ВВП страны к снижению в годовом выражении в январе 2026 года на 2,1% после роста на 1,9% в декабре 2025 года. Отметим, что это стало первым снижением с апреля 2023 года. Ведомство подчеркивает, что на отрицательную динамику повлияло несколько факторов, а именно высокая база прошлого года (+2,9% год к году в январе 2025 года), а также календарный фактор – в январе 2026 года было на два рабочих дня меньше, чем в январе 2025 года.

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

По данным Росстата, в январе 2026 года промышленное производство снизилось на 0,8% после скачка на 3,7% в декабре 2025 года.

**Динамика промпроизводства, % год к году**



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в январе «Добыча полезных ископаемых» перешла к увеличению на 0,5% после падения на 2,8% в декабре прошлого года. В сегменте «Обрабатывающие производства» после роста в декабре 2025 года на 7,8%, в январе 2026 года произошло снижение на 3,0%. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь снижение выпуска на 0,7% в декабре сменилось ростом на 7,5%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, падение выпуска на 6,2% месяцем ранее ускорилось до 7,0% в январе.

**Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году**

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Октябрь'25	+1,4	+3,5	+1,1	-3,9
Ноябрь'25	+0,4	+1,0	-3,4	-3,2
Декабрь'25	-2,8	+7,8	-0,7	-6,2
<b>2025 год</b>	<b>-1,6</b>	<b>+3,6</b>	<b>-1,6</b>	<b>-4,3</b>
<b>Январь'26</b>	<b>+0,5</b>	<b>-3,0</b>	<b>+7,5</b>	<b>-7,0</b>

Таким образом, переход от значительного роста к снижению совокупного индекса промышленного производства в январе по сравнению с декабрем 2025 года было во многом обусловлено ухудшением динамики в сегменте «Обрабатывающие производства». Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

<sup>9</sup> Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-fevral-2026>

Вид продукции	Январь 2026	Январь 2026 / Январь 2025	Январь 2026 / Декабрь 2025
Добыча угля, млн тонн	34,2	-8,9%	-12,4%
Природный газ, млрд м3	57,6	+7,5%	+8,2%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	3,3	+8,3%	+9,0%
Мясо скота, тыс. тонн	311	+4,6%	-11,1%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	419	-2,7%	-6,5%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	323	-6,4%	+8,5%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	15,6	-9,7%	-26,9%
Спецодежда прочая, млрд руб.	5,0	-13,6%	-50,9%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	278	-23,4%	-24,6%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	1,1	-24,1%	-37,0%
Цемент, млн тонн	1,8	-32,3%	-43,4%
Бетон товарный, млн м3	3,4	+13,2%	-21,6%
Прокат готовый, млн тонн	4,5	-9,1%	-6,8%
Трубы стальные, млн тонн	0,6	-32,8%	-29,4%
Автомобили легковые, тыс. штук	47,2	-13,2%	-35,6%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	5,7	-35,9%	-52,1%

Среди прочих вещей, не показанных в таблице, Росстат отметил положительную динамику в производстве прочих транспортных средств и оборудования, выпуске компьютеров, электронных и оптических изделий, производстве прочих готовых изделий, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии. Кроме того, была отмечена отрицательная динамика в выпуске электрического оборудования, а также в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки.

Данные о сальдированном финансовом результате крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 2025 года Росстат опубликовал уже в марте. Этот показатель составил 27,07 трлн руб., в то время как за 2024 год сопоставимый круг предприятий заработал 28,16 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 3,9% (за январь-ноябрь 2025 года сальдированная прибыль сократилась к соответствующему периоду 2024 года на 5,5%).

Показатель	2025 г.	Справочно: 2024 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+27 072,9	+28 162,5
Доля убыточных предприятий	27,1%	25,5%

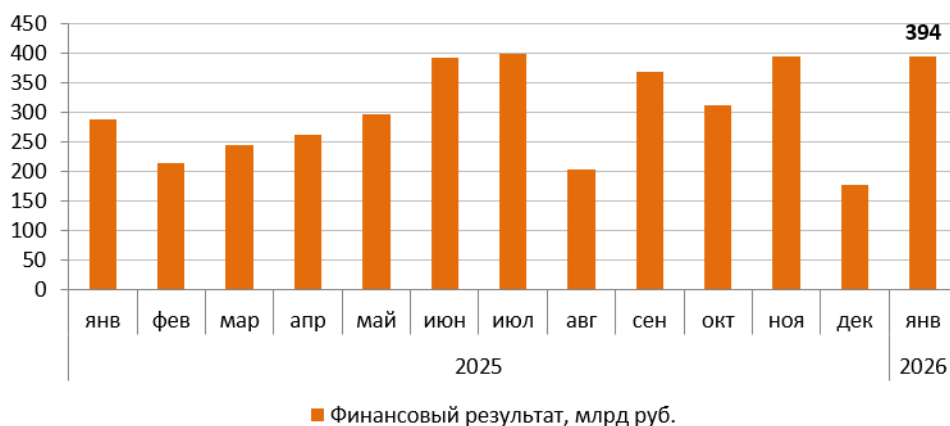
Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 1,6 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до уровня 27,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в 2025 г., млрд руб.	2025 г. / 2024 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+643,8	-11,8%
Добыча полезных ископаемых	+3 315,8	-51,2%
Обрабатывающие производства	+10 052,5	+6,6%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+1 750,1	> в 2,6 раза
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+1 702,5	> в 2,7 раза
Водоснабжение	+90,9	-5,5%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2 573,0	-10,4%
Строительство	881,2	+57,5%
Транспортировка и хранение	+1 873,1	+4,5%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+36,7	-14,4%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-12,0	-
Информация и связь	+1 200,5	+14,6%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+95,6	+9,1%

В продолжение наблюдавшихся ранее тенденций, по итогам января-ноября 2025 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный результат (далее – финрез). Из примечательных моментов отметим почти трехкратный рост финреза в Обеспечении электроэнергией, газом и паром, а также в его подсегменте – Производстве, передаче и распределении электроэнергии по итогам 2025 года. Из отрицательных моментов необходимо выделить более чем двукратное падение финреза в Добыче полезных ископаемых (-51,2%) на фоне, очевидно, неблагоприятной конъюнктуры, прежде всего, на рынках нефти и газа. Вместе с этим, выделяется значительный рост положительного финреза в Строительстве в размере, близком к 60%.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в январе 2026 года выросла на 55% до 394 млрд руб. после 176 млрд руб. в декабре, когда у банков традиционно большие отчисления в резервы и расходы на рекламу. Что касается динамики прибыли по сравнению с соответствующим периодом годом ранее, то она выросла на 38% по сравнению с январем 2025 года. Отдельно отметим, что чистая прибыль Сбербанка в январе 2026 года составила 161,7 млрд руб.

### Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций января отметил, что рост долгового финансирования компаний банковским сектором в декабре прошлого года сменился снижением. Преимущественно это произошло в результате погашения рублевых кредитов (на 1,0 трлн руб. или -1,1% от общего объема кредитования, при этом валютные кредиты выросли на 0,5 трлн руб. или 5,0%, в том числе за счет компаний-экспортеров). В целом объем корпоративного кредитования сократился на 0,4% после увеличения на 0,7% месяцем ранее и составил 95,5 трлн руб. по состоянию на 1 февраля 2026 г. На динамику кредитования главным образом повлияли большие расходы бюджета в декабре-январе. По данным ЦБ, традиционно пик бюджетных выплат приходится на декабрь, однако второй год подряд высокие госрасходы наблюдаются и в январе, что связано с оперативным заключением и авансированием госконтрактов. Получив бюджетные средства, компании активно погашали свои долги перед банками. Требования банковского сектора к компаниям (с учетом корпоративных облигаций) также уменьшились на 0,4% или на 400 млрд руб. после +0,5% в декабре прошлого года. Прирост требований к компаниям на годовом окне составил 12,3% после 11,8% месяцем ранее.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в январе темпы роста задолженности населения по ипотеке замедлились до 0,9% после значительных 2,4% в декабре. При этом, по оценкам ЦБ, это по-прежнему высокий показатель для начала года, когда вследствие длительных праздников активность на ипотечном рынке обычно слабая, так как заемщики стремились взять кредит до введения с 1 февраля правила «один льготный кредит на семью». Объем выдач по сравнению с декабрем упал почти вдвое и составил 425 млрд руб. после 811 млрд руб. месяцем ранее. Доля выдач ипотеки с господдержкой осталась на уровне 80% (348 млрд руб. после 660 млрд руб. в декабре). В рамках рыночной ипотеки в январе было выдано около 77 млрд руб. после 151 млрд руб. месяцем ранее на фоне по-прежнему высоких ставок кредитования. ЦБ поясняет, что в январе текущего года средняя ставка по выданным за месяц рыночным кредитам составила 19,1% после 19,3% в декабре 2025 года. По состоянию на 1 февраля 2026 года объем ипотечного портфеля на балансах банков составил 21,9 трлн руб.

Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в январе портфель необеспеченных потребительских ссуд (НПС) увеличился на довольно заметные 0,9% после снижения на 0,7% в

декабре. Вероятно, оживление в данном сегменте могло быть связано с существенными тратами населения в период новогодних праздников. В годовом выражении по состоянию на 1 февраля портфель НПС уменьшился на 3,6% после -4,6% по итогам 2025 года и составил 12,8 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в феврале 2026 года, отметим, что недельные данные держались в диапазоне 0,08-0,19%. За весь месяц рост цен составил 0,73% (в феврале прошлого года инфляция составила 0,81%) после 1,62% в январе 2026 года. С начала года рост цен составляет 2,36%. В годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция составила 5,91%, замедлившись по сравнению с годовой инфляцией в 6,00% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2024-2026 гг.

Месяц	2025	2024
Ноябрь	0,42%	1,43%
Декабрь	0,32%	1,32%
	2026	2025
Январь	1,62%	1,23%
<b>Февраль</b>	<b>0,73%</b>	<b>0,81%</b>

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В феврале 2026 года среднее значение курса доллара снизилось до 76,9 руб. после 77,2 руб. месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара составил 77,3 руб. после 75,7 руб. на конец января. По пояснениям Банка России, в феврале произошло сокращение объема продаж со стороны экспортеров на 31% до \$3,5 млрд после \$5,1 млрд в январе. В феврале физлица вернулись к нетто-покупкам валюты на 13,9 млрд после продаж в январе на 47,5 млрд руб.

Динамика официального курса доллара США в 2025-2026 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Октябрь'25	82,9	80,5	80,9
Ноябрь'25	80,5	78,2	80,3
Декабрь'25	78,2	77,4	78,4
Январь'26	77,4	75,7	77,2
<b>Февраль'26</b>	<b>75,7</b>	<b>77,3</b>	<b>76,9</b>

Немаловажным фактором, оказывающим влияние на валютный рынок, является денежно-кредитная политика, проводимая Банком России. Напомним, что 13 февраля состоялось очередное заседание Совета директоров ЦБ, по итогам которого ключевая ставка была снижена на 50 б.п. до 15,5% годовых. Подробнее мы анализировали это событие в предыдущем макрообзоре.

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Уже в марте Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны за январь 2026 года.

Показатель	Справочно:		
	Январь 2026 г.	Январь 2025 г.	Изменение
Счет текущих операций	0,4	2,8	< в 7,0 раз
Торговый баланс	6,6	7,4	-10,8%
Баланс услуг	-3,4	-3,0	+13,3%
Баланс первичных и вторичных доходов	-2,8	-1,6	+75,0%
	<b>1.03.26</b>	<b>1.03.25</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	809,308	632,355	+28,0%

По данным Банка России, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса в январе 2026 года составило \$0,4 млрд, продемонстрировав падение в 7 раз. Такая динамика объясняется меньшим, чем годом ранее положительным сальдо торгового баланса и увеличением отрицательного вклада баланса первичных и вторичных доходов. При этом профицит торгового баланса сократился на 10,8% до \$6,6 млрд на фоне более весомого сокращения экспорта товаров по сравнению с импортом. Что касается дефицита баланса услуг, то он увеличился на 13,3% до \$3,4 млрд на фоне более значительных, чем годом ранее, совокупных расходов россиян в ходе зарубежных поездок, а также увеличения импорта прочих услуг, в том числе услуг строительства. Переходя к балансу первичных и вторичных доходов, следует отметить, что его отрицательное сальдо сложилось

на уровне \$2,8 млрд по сравнению с дефицитом в \$1,6 млрд годом ранее на фоне увеличения суммы начисленных в пользу нерезидентов дивидендов.

Отметим также, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало марта на годовом окне вырос на 28,0% до \$809,3 млрд. Основным фактором выступила положительная переоценка активов на фоне роста цен золота и ослабления курса доллара относительно прочих валют.

**Выводы:**

- ВВП в январе 2026 года снизился на 2,1% к аналогичному периоду 2025 года после увеличения на 1,9% в декабре 2025 года, преимущественно, на фоне календарного фактора;
- Промпроизводство в феврале 2026 года в годовом выражении перешло к снижению на 0,8% после роста на 3,7% месяцем ранее;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам 2025 года составил 27,07 трлн руб., сократившись на 3,9% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в январе 2026 года составила 394 млрд руб. после 176 млрд руб. за декабрь 2025 года, при этом по отношению к январю 2025 года прибыль сектора выросла на 38% (с 286 млрд руб.);
- На потребительском рынке в феврале цены увеличились на 0,73% после роста на 1,62% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция замедлилась до 5,91% после 6,00% месяцем ранее. За два месяца 2026 года цены выросли на 2,36%;
- Среднее значение курса доллара США в феврале снизилось до 76,9 руб. после 77,2 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара составил 77,3 руб.;
- По итогам заседания Совета директоров 13 февраля 2026 года ключевая ставка была снижена на 50 б.п. до уровня 15,5% годовых;
- Положительное сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января 2026 года составило \$0,4 млрд по сравнению с \$2,8 млрд в аналогичном периоде предыдущего года (падение в 7 раз) из-за сжатия торгового баланса на фоне опережающего снижения экспорта над импортом;
- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 марта 2026 года на годовом окне вырос на 28,0% до \$809,3 млрд.

Таблица 8. Долгосрочный прогноз ИПЦ 2030 гг.

Наименование	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.	2029 г.	2030 г.
Индекс потребительских цен	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6

### 3.1.3. Ключевые события 2026 года в области недвижимости<sup>10</sup>

В 2026 году вступает в силу множество законов и других нормативных актов, которые изменят жизнь россиян. Они касаются оплаты коммунальных услуг, правил работы управляющих компаний, газового обслуживания, назначения участков, маткапитала, аренды госземель, ипотеки, налогов и даже названий жилых комплексов

**Тарифы ЖКХ**

С 1 января 2026 года будут установлены новые индексы размера платы за коммунальные услуги. «Размер повышения тарифов будет зависеть, в частности, от решения региональных властей. Средний показатель роста по стране составляет 1,7%. Увеличение индекса обусловлено в том числе ростом ставки налога на добавленную стоимость с 20 до 22% для организаций», — пояснил адвокат в сфере защиты бизнеса, председатель Московской коллегии адвокатов «Шидловская и Партнеры».

Кроме того, с 1 марта 2026 года общий срок оплаты коммунальных услуг увеличивается: вместо 10-го числа месяца платить можно будет до 15-го, отметил судебный юрист, эксперт по безопасности электронных сделок и сделок с недвижимостью. Он пояснил, что изменение направлено на обеспечение своевременной оплаты услуг ЖКХ — как правило, к середине месяца россияне получают зарплату и имеют возможность оплатить коммуналку без начисления пеней.

Другое нововведение касается Москвы. С 1 января 2026 года в столице вырастет размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (управление домом, текущий ремонт). Индексация тарифов на содержание общего имущества предусмотрена на уровне 15% для большинства категорий домов в Старой Москве

<sup>10</sup> Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/69529dcb9a79477ec3a5a806>

### **Договоры на газовое обслуживание**

До конца 2026 года собственники газифицированных квартир должны будут перезаключить договоры на обслуживание газового оборудования. «С 1 марта техобслуживание газового оборудования смогут выполнять не только поставщики газа, но и другие компании — при условии, что они соответствуют новым требованиям, которые утвердит правительство», — рассказал управляющий партнер юридической компании «Энсо».

Цена также станет регулируемой: сначала утвердят федеральные принципы формирования стоимости, затем регионы рассчитают свои тарифы. Договор можно будет заключить электронно.

### **Новая отчетность управляющих компаний**

С 1 марта 2026 года вступает в силу приказ Минстроя, согласно которому управляющие организации, товарищества собственников жилья и жилищные кооперативы обязаны предоставлять собственникам помещений и размещать в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) ежегодный отчет о своей деятельности. По словам управляющего партнера юридической компании «Энсо», среди сведений, которые нужно будет указывать в отчете:

- данные о лице, управляющем многоквартирным домом;
- адрес и общая площадь жилых и нежилых помещений;
- перечень и стоимость выполненных работ и оказанных услуг по содержанию общего имущества и его текущему ремонту;
- сумма остатка или перерасхода средств, предназначенных для финансирования текущего ремонта;
- стоимость услуг по управлению домом без их перечисления;
- сведения о претензионно-исковой работе — сколько взыскано долгов за ЖКУ, направлено претензий, исковых заявлений и запросов на судебный приказ;
- сумма начислений за управление, содержание и текущий ремонт и за дополнительные услуги, оказываемые на основании решений собраний собственников;
- информация о поступивших оплатах.

Сведения о задолженностях, домах и начислениях должны быть своевременно внесены в государственную систему ЖКХ, а данные о исполнительных производствах — обновляться приставами, резюмировал управляющий партнер юридической компании «Энсо»

### **Лицензии УК**

С 1 сентября 2026 года также меняются правила лицензирования управляющих организаций. Согласно нововведению, срок выдачи лицензии или отказа в выдаче лицензии сокращается в три раза — с 30 до 10 дней. Одновременно документом вводятся новые требования к самим УК.

«Согласно нововведению, полномочия по выдаче лицензий переходят от лицензионных комиссий к органам Госжилнадзора. Это позволит унифицировать процедуру на всей территории страны. Также вводятся новые обязательные требования к персоналу и оснащению. Должностное лицо компании (как правило, генеральный директор) обязано иметь квалификационный аттестат, внесенный в федеральный реестр. В штате управляющей организации обязательно должны присутствовать инженер с профильным образованием и подтвержденным опытом работы, а также бухгалтер с соответствующим образованием и опытом», — говорит управляющий партнер «Энсо»

Для УК также необходимо наличие стационарного офиса, оборудованного для приема граждан и обработки документов, а также организация работы аварийно-диспетчерской службы. Ведение новых правил направлено на повышение стандартов в сфере управления жилой недвижимостью

### **Биометрия в сделках с недвижимостью**

С июля 2026 года заработает закон о регистрации недвижимости при помощи биометрии. «Механизм выглядит следующим образом: стороны заключают договор об отчуждении объекта недвижимости, подписывают его усиленной квалифицированной электронной подписью, а также проходят идентификацию с использованием биометрических персональных данных (например, отпечатков пальцев). Это позволит гражданам и организациям совершать сделки удаленно и обеспечит удобство взаимодействия сторон договора в случае, если лица находятся в разных регионах».

### **Отмена моратория для застройщиков**

С 1 января 2026 года перестанет действовать мораторий на штрафы и неустойки для застройщиков. «Теперь за задержку ввода жилья они будут финансово отвечать перед дольщиками. Мораторий впервые был введен в пандемию для поддержки строительной отрасли и потом неоднократно возобновлялся и продлевался. В то же время обсуждается возможное продление моратория на начисление штрафов и пеней, касающихся качества отделки квартир».

### **Апелляционные комиссии при Росреестре**

С 1 января 2026 года появится возможность обжаловать решения о приостановке государственной регистрации прав на недвижимость в специальных апелляционных комиссиях Росреестра. Ранее досудебный порядок обжалования действовал только в отношении решений о приостановлении кадастрового учета.

«Для этих целей будут работать центральная, межрегиональные и региональные апелляционные комиссии, которые станут рассматривать заявления об обжаловании. Данные изменения очень важны

для рынка недвижимости. Ведь не секрет что когда государственные регистраторы ошибаются в принятии решений, эти решения крайне редко обжалуются в судебном порядке (из-за стоимости и длительного времени обжалования) и это создает противоречивую правоприменительную практику в разных регионах страны. Система апелляционных комиссий поможет решить эту проблему», — рассказал судебный юрист

Порядок обжалования, по его словам, будет следующий:

- заявления можно подавать в течение 15 рабочих дней с даты принятия решения о приостановлении;

- подать заявление можно в бумажной форме (лично или по почте) либо в электронной форме через Единый портал госуслуг или сервис «Личный кабинет кадастрового инженера» на сайте Росреестра;

- заседания комиссий могут проводиться очно или дистанционно. На них могут присутствовать заявители, государственные регистраторы, принявшие обжалуемые решения, и иные заинтересованные лица;

- решение по заявлению должно быть принято не более чем за 15 рабочих дней со дня его регистрации. Оно принимается путем открытого голосования большинством голосов членов комиссии

#### **Семейная ипотека**

С 1 февраля 2026 года россиянам запретят оформлять два льготных кредита по программе «Семейная ипотека» на одну семью. Теперь супруги будут обязательно выступать созаемщиками. При этом у них сохраняется возможность привлечь третьих лиц, если дохода не хватает для получения кредита по программе

#### **Маткапитал**

С 1 февраля 2026 году материнский капитал увеличится на 6,8%. После повышения суммы составят:

- на первого ребенка (рожденного или усыновленного с 1 января 2020 года) — 737,2 тыс. руб. вместо 690,2 тыс. руб.;

- доплата за второго ребенка — 236,9 тыс. руб. вместо 221,8 тыс. руб.;

- на второго ребенка (рожденного или усыновленного с 1 января 2020 года), а также на третьего и последующих, если права на капитал ранее не было — 974,1 тыс. руб. вместо 912,1 тыс. руб.;

- для семей, где двое детей появились в 2007–2019 годах, и для тех, у кого трое и более детей при отсутствии права на маткапитал ранее — 737,2 тыс. руб. вместо 690,2 тыс. руб.

#### **Налогообложение недвижимости**

С 1 января 2026 года налоговые вычеты при налогообложении недвижимости распространят на семьи с тремя детьми до достижения старшим ребенком возраста 18 лет (или 23 лет, если ребенок учится на очном отделении образовательного учреждения). Кроме того, будет снижена налоговая ставка для собственников дорогих объектов незавершенного строительства, например квартир в элитных новостройках. При кадастровой стоимости объекта более 300 млн руб. вместо ставки 2,5% будет применяться пониженная ставка

#### **Рост НДС**

С января 2026 года увеличивается ставка налога на добавленную стоимость (НДС) на 2 п.п — с нынешних 20 до 22%. Нововведение окажет влияние на рынок жилой и коммерческой недвижимости.

Увеличение налогового бремени в совокупности с высокой ключевой ставкой будут оказывать многокомпонентное и неравномерное влияние на разные секторы рынка коммерческой недвижимости и приведут к сокращению инвестиций со стороны частного сектора, что отрицательно отразится на росте экономики в 2026-м и последующих годах, считает финансовый директор Accent Capital. Как следствие, по ее словам, это приведет к снижению объемов нового строительства и сделок купли-продажи на рынке.

«Вероятнее всего, первыми эффект на себе ощутит торговая недвижимость, особенно непрофессиональные ТЦ, поскольку в период адаптации именно она получит наибольшее сопротивление к индексации ставок аренды, прежде чем предприятия торговли переложат возросшую нагрузку на потребителей». Также значительные расходы на закупку строительных материалов, оплату работ субподрядчиков и аренду оборудования, которые подлежат обложению НДС, несут застройщики жилья, уточнила директор Accent Capital. Таким образом, нововведение отразится на себестоимости стройки и в итоге на конечном покупателе

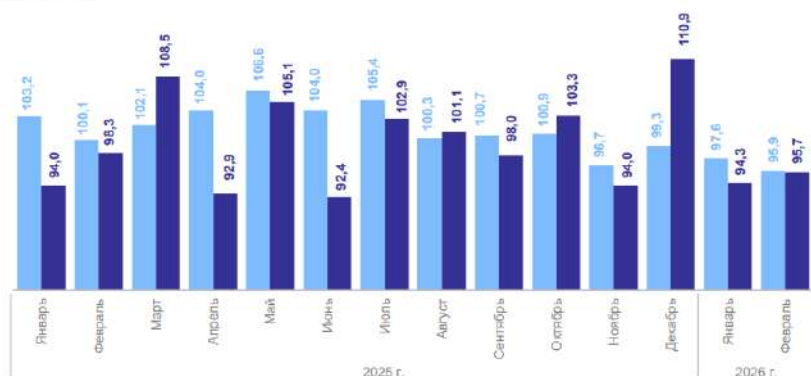
#### **Название ЖК**

С 1 марта 2026 года заработает закон о защите русского языка в публичном пространстве. Нововведение коснется названий жилых комплексов и поселков. «В рекламе они должны указываться только на кириллице, а вся информация на указателях и вывесках — на русском языке. При этом уже существующие комплексы переименовывать, согласно нововведению, не нужно»

### 3.1.4. Социально-экономическое положение Вологодской области за январь - февраль 2026 г.<sup>11</sup>

#### ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА\* в процентах

ВОЛОГДАСТАТ



**Индекс промышленного производства**

**96,8%**

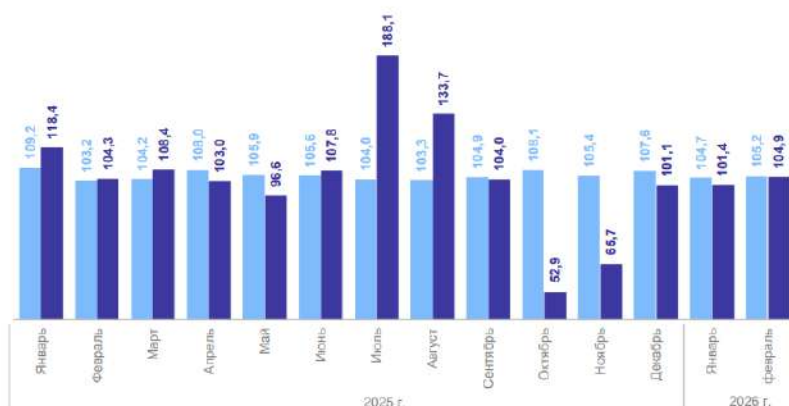
январь – февраль 2026 г.  
в % к январю – февралю 2025 г.

● За отчетный месяц к соответствующему месяцу предыдущего года      ● За отчетный месяц к предыдущему месяцу

\* Индекс промышленного производства исчисляется 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 соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении).

#### ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРОИЗВОДСТВА ПРОДУКЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА\* в процентах

ВОЛОГДАСТАТ



**Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей**

**6,8 млрд рублей**

январь – февраль 2026 г.

**105,0%**

январь – февраль 2026 г.  
в % к январю – февралю 2025 г.

● За отчетный месяц к соответствующему месяцу предыдущего года      ● За отчетный месяц к предыдущему месяцу

\* Суммарный объем продукции по видам экономической деятельности: «растениеводство», «животноводство», «растениеводство в сочетании с животноводством».

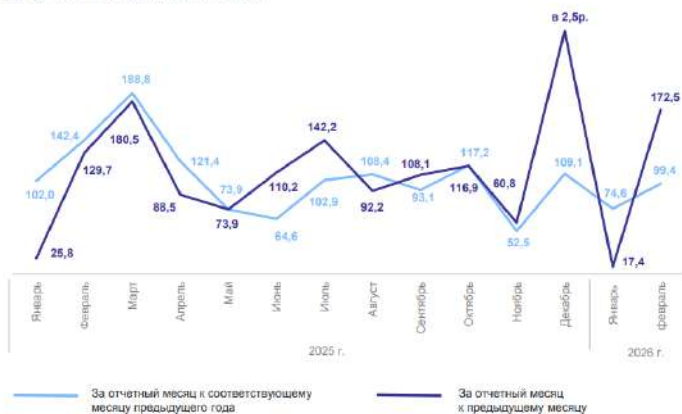
<sup>11</sup> Источник информации:

<https://35.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5%20%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%B2%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%B5-%D1%84%D0%B5%D0%B2%D1%80%D0%B0%D0%BB%D0%B5%202026%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0.pdf>

## ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ «СТРОИТЕЛЬСТВО»

в процентах, в сопоставимых ценах

ВОЛОГДАСТАТ



Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство»

**12,6** млрд рублей  
январь – февраль 2026 г.

**88,7%**  
январь – февраль 2026 г.  
в % к январю – февралю 2025 г.  
(в сопоставимых ценах)

## ДИНАМИКА ПАССАЖИРООБОРОТА АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА

в процентах

ВОЛОГДАСТАТ



Пассажирооборот автомобильного транспорта

**80,6** млн пасс-км  
январь – февраль 2026 г.

**95,0%**  
январь – февраль 2026 г.  
в % к январю – февралю 2025 г.

## ДИНАМИКА ГРУЗОБОРОТА АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА\*

в процентах

ВОЛОГДАСТАТ



Грузооборот автомобильного транспорта\*

**342,6** млн т-км  
январь – февраль 2026 г.

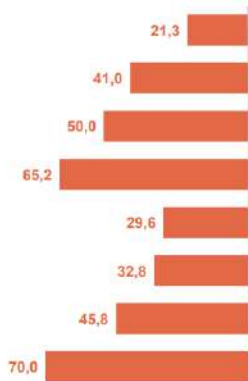
**197,2%**  
январь – февраль 2026 г.  
в % к январю – февралю 2025 г.

## УДЕЛЬНЫЙ ВЕС ПРИБЫЛЬНЫХ И УБЫТОЧНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ПО ОСНОВНЫМ ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

в январе 2026 года

ВОЛОГДАСТАТ

Доля убыточных организаций  
(в общем числе организаций, %)



Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство

Обрабатывающие производства

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений

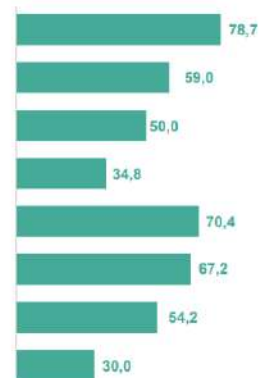
Строительство

Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов

Транспортировка и хранение

Деятельность по операциям с недвижимым имуществом

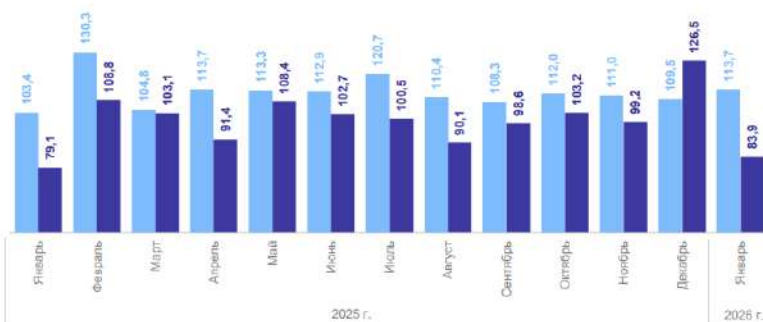
Доля прибыльных организаций  
(в общем числе организаций, %)



## ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ НАЧИСЛЕННОЙ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ РАБОТНИКОВ ОРГАНИЗАЦИЙ \*

в процентах

ВОЛОГДАСТАТ



● За отчетный месяц к соответствующему месяцу предыдущего года

● За отчетный месяц к предыдущему месяцу

\* Включая организации малого предпринимательства.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций\*

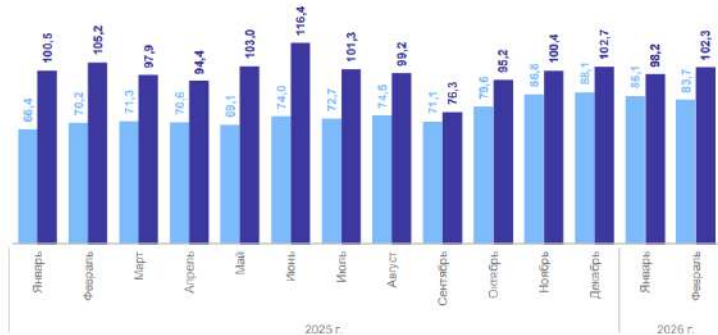
**82 616** рублей  
январь 2026 г.

**113,7%**  
январь 2026 г. в % к январю 2025 г.

## ДИНАМИКА ЧИСЛЕННОСТИ БЕЗРАБОТНЫХ, ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ В ГОСУДАРСТВЕННЫХ УЧРЕЖДЕНИЯХ СЛУЖБЫ ЗАНЯТОСТИ НАСЕЛЕНИЯ \*

на конец месяца, в процентах

ВОЛОГДАСТАТ



● За отчетный месяц к соответствующему месяцу предыдущего года

● За отчетный месяц к предыдущему месяцу

\* По данным Министерства труда и социальной защиты Вологодской области.

Численность незанятых трудовой деятельностью граждан\*

**2 846** человек  
февраль 2026 г.

Уровень зарегистрированной безработицы\*

**0,4%**  
февраль 2026 г.

## **Вывод**

Оценщик не может достоверно оценить влияние текущей экономической ситуации на Объект оценки, как с точки зрения продолжительности данного кризиса в общем, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др.

**Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной новой экономической ситуацией, степень влияния которой на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и не прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.**

## **3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве совместной собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

### **1. Земельные участки**

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. Жилая недвижимость:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них;
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы).

3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- здания, помещения и сооружения производственно-складского назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи.

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

На основании изучения предоставленных документов и фотоматериалов установлено, что оцениваемый объект относится к объектам жилой недвижимости и представляет собой земельный участок с улучшениями.

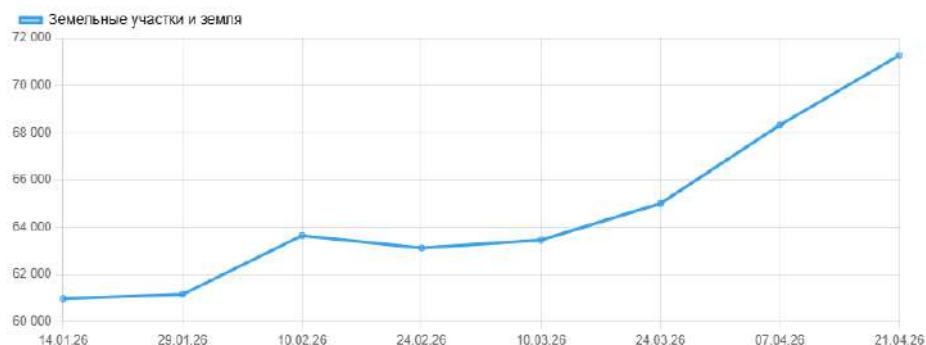
### 3.3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

#### 3.3.1. ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Обзор рынка загородной недвижимости Вологодской области <sup>12</sup>

Цена продажи участков в Вологодской области

Рассчитываем по параметрам: Вологодская область. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 21.04.2026)
Земельные участки и земля (сотку)	71 268 руб.	+ 10 284 руб. За сотку	140 000 ... 5 190 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
21 апреля 2026	71267.8	+4.13%
07 апреля 2026	68324.7	+4.86%
24 марта 2026	65003.7	+2.37%
10 марта 2026	63460.9	+0.53%
24 февраля 2026	63121.6	-0.84%
10 февраля 2026	63649.2	+3.92%
29 января 2026	61157.1	+0.28%
14 января 2026	60983.6	

#### Цена продажи домов в Вологодской области

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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 21.04.2026)
Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках (объект)	4 619 452 руб.	- 189 060 руб. За объект	350 000 ... 21 000 000 руб. за объект

<sup>12</sup> Источник информации: <https://vologodskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-domov/>, <https://vologodskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

Даты	Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках, за объект, руб.	Изменение
21 апреля 2026	4619461.5	-1.98%
07 апреля 2026	4711033.6	-2.27%
24 марта 2026	4817783.8	-2.59%
10 марта 2026	4942580.4	+3.19%
24 февраля 2026	4784767.7	-2.71%
10 февраля 2026	4914229.8	+0.24%
29 января 2026	4902671.8	+1.92%
14 января 2026	4808551.9	

### 3.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, округов, ценовых зон.

Анализ рынка показал присутствие достаточного количества предложений в районе расположения объекта оценки. В результате проведенного анализа предложений по продаже жилой недвижимости в регионе расположения объекта оценки, Оценщик выявил, следующие предложения:

Таблица 9. Анализ рынка продажи жилых домов

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена за кв. м, руб.	Источник информации
1	Вологодская обл., Череповецкий муниципальный округ, д. Быстрино	20	850 000	42 500	<a href="https://www.avito.ru/cherepovets/doma_dachi_kottedzhi/dom_20_m_na_uchastke_7_sot._7948532829?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2Oil5cnAxWjczTHU4ek9pcHRxIj9ksH5Sj8AAAA">https://www.avito.ru/cherepovets/doma_dachi_kottedzhi/dom_20_m_na_uchastke_7_sot._7948532829?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2Oil5cnAxWjczTHU4ek9pcHRxIj9ksH5Sj8AAAA</a>
2	Вологодская обл., Череповецкий муниципальный округ, д. Санниково	38	2 000 000	52 632	<a href="https://www.avito.ru/cherepovets/doma_dachi_kottedzhi/dom_38_m_na_uchastke_14_sot._8043243419?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2Oil5cnAxWjczTHU4ek9pcHRxIj9ksH5Sj8AAAA">https://www.avito.ru/cherepovets/doma_dachi_kottedzhi/dom_38_m_na_uchastke_14_sot._8043243419?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2Oil5cnAxWjczTHU4ek9pcHRxIj9ksH5Sj8AAAA</a>
3	Вологодская область, р-н Череповецкий, д Музга, ул Рабочая, д 13	50	2 200 000	44 000	<a href="https://vologda.cian.ru/sale/suburban/313859623/?context=4.k24CMgjfFu0.TVE1NzNCgw4tFWz3kWnoLnwv-1uLQVaOFdf5TxlwMrCPfl-YwwXkl1MvnRdiR67x5b64Lf0FM9xePOPk0&amp;mlSearchSessionGuid=ceffc5e7afdeefa504b7d42160a7bbf0">https://vologda.cian.ru/sale/suburban/313859623/?context=4.k24CMgjfFu0.TVE1NzNCgw4tFWz3kWnoLnwv-1uLQVaOFdf5TxlwMrCPfl-YwwXkl1MvnRdiR67x5b64Lf0FM9xePOPk0&amp;mlSearchSessionGuid=ceffc5e7afdeefa504b7d42160a7bbf0</a>
4	Вологодская обл., Череповецкий муниципальный округ, д. Павлоково	50	1 800 000	36 000	<a href="https://www.avito.ru/cherepovets/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_12_sot._8108991058?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OilJNSGFVTGI4M3RjN2ZTM3Frljt99b8vej8AAAA">https://www.avito.ru/cherepovets/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_12_sot._8108991058?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OilJNSGFVTGI4M3RjN2ZTM3Frljt99b8vej8AAAA</a>

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена за кв. м, руб.	Источник информации
5	Вологодская обл., Череповецкий муниципальный округ, д. Музга, Рабочая ул., 4	48,6	1 550 000	31 893	<a href="https://www.avito.ru/cherepovets/doma_dachi_kottedzhi/dom_486_m_na_uchastke_15_sot._7943327870?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJNSGFVtG14M3RjN2ZTM3FrIjt99b8vej8AAAA">https://www.avito.ru/cherepovets/doma_dachi_kottedzhi/dom_486_m_na_uchastke_15_sot._7943327870?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJNSGFVtG14M3RjN2ZTM3FrIjt99b8vej8AAAA</a>
6	Вологодская обл., Череповецкий муниципальный округ, д. Чернево	35	1 390 000	39 714	<a href="https://www.avito.ru/cherepovets/doma_dachi_kottedzhi/dom_35_m_na_uchastke_10_sot._7953453171?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJiTVmVWg1RG10bHBuQ0E0lJt9HWZ6sD8AAAA">https://www.avito.ru/cherepovets/doma_dachi_kottedzhi/dom_35_m_na_uchastke_10_sot._7953453171?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJiTVmVWg1RG10bHBuQ0E0lJt9HWZ6sD8AAAA</a>

Таблица 10. Анализ рынка продажи земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
1	Вологодская обл., Череповецкий р-н, муниципальное образование Мяксинское, д. Малая Новинка (Щетинский сельсовет)	1 600	210 000	131	<a href="https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_4657062387?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJqTG5KMWh3TDJXVXZiSnhJlJt9d-NY0T8AAAA">https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_4657062387?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJqTG5KMWh3TDJXVXZiSnhJlJt9d-NY0T8AAAA</a>
2	Вологодская область, р-н Череповецкий, с/с Ильинский, д Хвощевик	2 000	300 000	150	<a href="https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_7239205039?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiI1NWlqOHJTdEdTWlJad0M1lJt9Si01mT8AAAA">https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_7239205039?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiI1NWlqOHJTdEdTWlJad0M1lJt9Si01mT8AAAA</a>
3	Вологодская обл., Череповецкий муниципальный округ, с. Ильинское (Ильинский сельсовет)	1 700	300 000	176	<a href="https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/dolya_uchastok_17_sot._izhs_7985038520?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiI1NWlqOHJTdEdTWlJad0M1lJt9Si01mT8AAAA">https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/dolya_uchastok_17_sot._izhs_7985038520?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiI1NWlqOHJTdEdTWlJad0M1lJt9Si01mT8AAAA</a>
4	Вологодская обл., Череповецкий муниципальный округ, д. Санниково	1 700	300 000	176	<a href="https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_8016516440?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_fAO_D_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_8016516440?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_fAO_D_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
5	Российская Федерация, Вологодская область, Череповецкий муниципальный район, сельское поселение Мяксинское, д Музга	1 553	250 000	161	<a href="https://vologda.cian.ru/sale/suburban/314199006/?mlSearchSessionGuid=29e9091b8bea82ebdcdf7610afa76fee&amp;context=4.bENI1Os5Z8U.v-8ZIKmyCONMQuukS5unx0j0Czs_YqOcOdGnp3Ozr0Cc1VTdUarbGRzP7gfclNoZB7c_3iDVenC_h9eXxvf5R6HDQ-M0vulprgcf5Q">https://vologda.cian.ru/sale/suburban/314199006/?mlSearchSessionGuid=29e9091b8bea82ebdcdf7610afa76fee&amp;context=4.bENI1Os5Z8U.v-8ZIKmyCONMQuukS5unx0j0Czs_YqOcOdGnp3Ozr0Cc1VTdUarbGRzP7gfclNoZB7c_3iDVenC_h9eXxvf5R6HDQ-M0vulprgcf5Q</a>
6	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный район Череповецкий, сельское поселение Мяксинское, деревня Санниково	1 600	260 000	163	<a href="https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_4144867821?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_fAO_D_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_4144867821?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_fAO_D_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>

## Выводы

Оценщиком были найдены предложения по продаже объектов жилой недвижимости, расположенных в Вологодской области, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м вышеназванных площадей:

Таблица 11. Диапазон цен жилых домов

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
20-50	31 893	52 632	41 123

Таблица 12. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв. м.	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
1553-2000	131	176	160

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, состоянии отделки, условии торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 2 до 10 месяцев, по данным анализа дат предложений. Исходя из информации, представленной в таблице «Шкала ликвидности» в разделе «7. Анализ ликвидности объекта оценки» настоящего отчета, оцениваемый объект характеризуется низкой степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как максимальное значение и составляет 6 месяцев.

## 3.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

### 3.6. ИНВЕСТИЦИИ В РОССИИ: ИТОГИ 1 КВАРТАЛА 2026Г<sup>13</sup>

Объем вложений в жилую и коммерческую недвижимость в России по итогам первого квартала 2026 года составил 99 млрд руб.— это на 30% меньше, чем годом ранее. Ситуация вряд ли изменится до конца 2026 года: объем инвестиций в этом году может упасть еще почти на треть, до 650–700 млрд руб.



По итогам января—марта 2026 года объем инвестиций в недвижимость в целом по РФ сократился на 30% год к году, до 99 млрд руб., следует из подсчетов консалтинговой компании IBC Real Estate. По прогнозу консультантов, к концу текущего года снижение составит почти треть, до 650–700 млрд руб.

Заемное финансирование для старта девелоперских проектов по-прежнему остается малодоступным несмотря на постепенное снижение ключевой ставки ЦБ, поясняет директор по аналитике и исследованиям рынка Ricci Олеся Дзюба. Ситуация усугубляется дефицитом качественных активов по оптимальной цене, говорит директор департамента инвестиций и рынков капитала Bright Rich | CORFAC International Екатерина Андреева.

На снижении объема вложений в недвижимость сказалась высокая база прошлых лет, когда значительная доля сделок приходилась на продажу активов ушедших из РФ иностранных компаний, добавляет госпожа Дзюба. Кроме того, отмечает Екатерина Андреева, интерес инвесторов к вложениям в недвижимость снижается из-за большей доходности банковских вкладов и облигаций.

По его данным, в январе—марте 2026 года застройщики приобрели более 180 га, где возможно строительство около 1,5 млн кв. м жилья.

Девелоперы жилой недвижимости покупают землю для будущих проектов, которые будут выводиться на рынок по мере стабилизации спроса и финансовых условий, поясняет партнер NF Group Станислав Бибик. В январе—феврале 2026 года объем запуска новых жилых проектов в целом по России увеличился в полтора раза год к году, до 6,6 млн кв. м, по данным «Дом.РФ».

Еще одним драйвером роста выступила активность девелоперов в элитном сегменте жилья, отмечает управляющий партнер Nikoliers Николай Казанский. Проекты массового сегмента пользуются меньшим спросом у застройщиков из-за сложности построения эффективной финансовой стратегии в условиях ограничения ипотечных программ и повышения себестоимости строительства, говорит эксперт.

Динамика продиктована сдержанным ростом арендных ставок в ряде сегментов, а из-за увеличения налоговой нагрузки и операционных затрат в таких объектах вложения в них становятся экономически нецелесообразными, поясняет Екатерина Андреева.

По итогам января—марта 2026 года объем инвестиций в офисы упал на 72% год к году, до 42,7 млрд руб., вложения в логопарки за этот же период сократились на 96% год к году, до 1,1 млрд руб., в гостиницы — на 92% год к году, до 0,6 млрд руб., по данным Николая Казанского. Впрочем, госпожа Андреева ожидает роста активности инвесторов в сегменте офисной недвижимости до конца 2026 года. По ее словам, дефицит ликвидных активов в сочетании с отложенным спросом сможет подстегнуть инвестиционную активность к росту.

### 3.7. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Примечание: согласно п. 11г ФСО №7 «необходимо производить анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых для оценки объекта с приведением интервалов значений этих факторов. Также согласно п. 11. ФСО №7 «объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности». Согласно п. 10 ФСО III «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки». Таким образом, ценообразующие факторы, по которым есть аналитическая информация по данному сегменту рынка в открытых

<sup>13</sup> Источник: <https://www.kommersant.ru/doc/8534029>

источниках, будут приведены с указанием интервала значений. Остальные ценообразующие факторы, по которым отсутствует аналитическая информация по данному сегменту в открытых источниках, будут приведены без указания интервала значения.

С целью выявления списка ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие источники информации:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;

- Предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет ресурсах: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>;

- «Справочник оценщика Недвижимости – 2025, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2025;

- «Справочник оценщика Недвижимости – 2025, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2025;

- данные аналитического портала «СтатРиелт», по состоянию на 01.01.2026.

В ходе изучения вышеназванных источников были выявлены следующие факторы, влияющие на стоимость объектов оценки из сопоставимого с объектом оценки сегмента:

### **Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков**

На разброс цен земельных участков обычно влияют следующие факторы:

- Наличие/отсутствие улучшений;
- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;

- Условия финансирования;

- Условия продажи;

- Условия рынка;

- Поправка на торг;

- Категория земли / разрешенное использование.

- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;

- Удаленность от водных и лесных объектов;

- Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков;

- Общая площадь объекта;

- Снос ветхих зданий, строений и сооружений

- Наличие инженерных коммуникаций;

- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

### **Наличие/отсутствие улучшений**

Хозяйственные постройки представляют собой дополнительные строения и сооружения, расположенные на земельном участке домовладения. Обычно к ним относятся постройки непосредственно хозяйственного назначения – это сараи, теплицы, гаражи и т.д., а также строения, предназначенные для отдыха и досуга – беседки, бассейны, зоны для барбекю и прочие. Как правило, дополнительные постройки хозяйственного назначения положительно влияют на эксплуатационные характеристики домовладения и, как следствие, увеличивают стоимость единого объекта недвижимости. Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.»

Таблица 13. Значения корректирующих коэффициентов на наличие типовых надворных построек

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		
Отношение удельной цены дома, на придомовой территории которого нет хозяйственных построек, к удельной цене такого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж и т.д.)	0,88	0,86 – 0,89

### **Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

По действующему законодательству предполагаются следующие виды прав на землю:

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

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

По состоянию на дату оценки, наиболее распространённые виды передаваемых прав при купле-продаже земельных участков выступает право собственности и право аренды как долгосрочное, так и краткосрочное. При сопоставлении земельных участков, имеющих различный объем передаваемых прав при продаже, необходимо учитывать данное различие путем введение поправочных коэффициентов.

Размер поправочных коэффициентов на объем передаваемых прав при продаже земельного участка определяется на основании анализа рынка, общения с экспертами рынка недвижимости и сборников по оценке.

Согласно данным аналитического сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А

Таблица 14. *Корректировка на имущественные права*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	<b>0,89</b>	0,88	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	<b>0,81</b>	0,79	0,84

### **Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**

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

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

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

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

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

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

### **Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)**

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

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

При необходимости введения поправки по данному параметру, оценщик использует данные компании «RRG» (<http://rrg.ru/company/about>), где анализируются изменение индекса цен или ретроспективные данные сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

## Скидка на торг

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 объекты, выставленные на свободную продажу. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4119-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2026-goda>).

Таблица 15. Корректировка на торг

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
1	<b>Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки</b> - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,99	<b>0,96</b>
2	<b>Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку</b> - 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	0,92	0,97	<b>0,95</b>
3	<b>Земли населенных пунктов под ИЖС <sup>1</sup>, ЛПХ, ДНП и СНТ</b> - 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	0,91	0,96	<b>0,95</b>
4	<b>ДНП <sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения</b> - 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	0,98	<b>0,94</b>
5	<b>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения</b> - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,74	0,92	<b>0,88</b>
6	<b>Сельскохозяйственного назначения</b> - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,73	0,90	<b>0,84</b>
7	Земельные участки <b>сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории</b> - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём	0,73	0,98	<b>0,92</b>

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
	и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка			

### **Категория / Разрешенное использование**

Существенно влияет на стоимость земли. Наибольшую стоимость, как правило, имеют земельные участки с разрешенным использованием «индивидуальное строительство» или «ИЖС». Следующими по мере убывания стоимости идут земельные участки с разрешенным использованием «строительство (содержание) коммерческой недвижимости», далее располагаются земельные участки, предназначенные для содержания производственных объектов, и замыкают данный перечень земельные участки с разрешенным использованием «для ведения сельского хозяйства».

Размер корректировки определялся на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2025, Земельные участки. Часть 2», под редакцией Лейфера Л.А, Нижний Новгород 2025 г.», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс.чел.

Таблица 16. *Корректировка на категорию/разрешенное использование*

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог				
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под объекты рекреации	под объекты рекреации
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	1,62	1,34	1,72	
	под индустриальную застройку	0,62	1,00	0,82	1,06	1,69
	под жилую застройку	0,75	1,21	1,00	1,29	
	под объекты рекреации	0,58	0,94	0,78	1,00	1,60
	под размещение специализированной с/х недвижимости		0,59		0,63	1,00

### **Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта**

Данная поправка вносится в случае, когда объекты аналоги находятся на различном расстоянии от основных магистралей, или имеется большее количество подъездных путей, что в свою очередь, отражается на их транспортной доступности, и существенным образом влияет на их стоимость. Корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости объектов, расположенных в охраняемых поселках к стоимости объектов, расположенных в не охраняемых поселках. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2025, Земельные участки. Часть 1», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

Таблица 17. *Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов*

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под жилую застройку</b>			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,83	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,59	0,66
Прочие населенные пункты	0,52	0,48	0,55

### **Удаленность от водных и лесных объектов**

Для земельных участков под ИЖС значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость. Применение данной корректировки проводилось на основании данных «Справочника оценщика Недвижимости – 2025, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 18. Значение корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении от объектов, повышающих стоимость объекта (водоемы, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичного земельного участка, расположенного рядом с такими объектами	0,82	0,81	0,84

### Площадь объекта

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C - цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.;

S - общая площадь земельного участка, кв.м.;

b – коэффициент активности рынка;

n - «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2026 (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4126-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2026-goda>)

Таблица 19. Корректировка на площадь для земель населенных пунктов

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,761	-0,14	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,708	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,665	-0,20	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,20}$
поселения до 50 тыс. человек	0,657	-0,25	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,25}$

Таблица 20. Корректировка на площадь для разных категорий земельных участков

Категория земельного участка	R2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,661	-0,27	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,27}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,650	-0,31	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,31}$

$$Ks = (So/Sa)^{\wedge-0,25}$$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

### Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2026 (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4128-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2026-goda>)

Таблица 21. *Корректировка на благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков*

№	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	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,17	1,12
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,03	1,15	1,07
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	1,10	1,28	1,18
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,14	1,33	1,23
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,14	1,10
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,03	1,02

### **Снос ветхих зданий, строений и сооружений**

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими жилого домами и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2026 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4129-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-04-2026-goda>).

Таблица 22. *Корректировка на снос ветхих зданий, строений и сооружений*

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,76	0,93	0,89

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать

### **Наличие коммуникаций**

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.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2026 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4120-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2026-goda>).

Таблица 23. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,17	1,12
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,07	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,29	1,20
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,11	1,21	1,16

### **Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость загородной жилой недвижимости**

В рамках анализа рынка Жилых домов были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Долевая собственность индивидуального дома;
- Поправка на торг;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Удаленность от водных и лесных объектов;
- Общая площадь объекта;
- Наружная (внешняя) отделка фасадов дома;
- Физическое состояние здания;
- Материал стен;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- На наличие мебели;
- Наличие типовых хозяйственных построек;
- Качество отделки;
- Благоустройство участка;
- Обеспеченность земельным участком;
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

#### **Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**

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

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

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

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

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

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

### **Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)**

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

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

При необходимости введения поправки по данному параметру, Оценщик использует данные компании «RRG» (<http://rrg.ru/company/about>), где анализируются изменение индекса цен или ретроспективные данные сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

### **Скидка на торг**

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 объекты, выставленные на свободную продажу. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026g>.

Таблица 24. *Корректировка на торг*

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>
1	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <u>до 100 кв.м.</u> с земельным участком	0,91	0,98	<b>0,95</b>
2	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,90	0,98	<b>0,95</b>
3	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,82	0,98	<b>0,92</b>
4	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,70	0,91	<b>0,83</b>
5	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью <u>до 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,93	0,97	<b>0,95</b>
6	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,87	0,94	<b>0,91</b>
7	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,78	0,89	<b>0,85</b>
8	<b>Садовый</b> (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,87	0,97	<b>0,93</b>
9	<b>Индивидуальный гараж</b> с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,81	0,92	<b>0,87</b>

### **Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта**

Данная поправка вносится в случае, когда объекты аналоги находятся на различном расстоянии от основных магистралей, или имеется большее количество подъездных путей, что в свою очередь, отражается на их транспортной доступности, и существенным образом влияет на их стоимость. Корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости объектов, расположенных в охраняемых поселках к стоимости объектов, расположенных в не охраняемых поселках. Согласно данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2025, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

Таблица 25. *Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов*

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>1. Дачи, 2. Дома</b>		
Областной центр		1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,87 0,89

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,74	0,79
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,65	0,63	0,68
Прочие населенные пункты	0,57	0,53	0,60

### **Удаленность от водных и лесных объектов**

Для объектов жилой недвижимости значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.»

Таблица 26. Значение корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного на удалении от объектов, повышающих стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного рядом с такими объектами	0,87	0,85	0,88

### **Общая площадь объекта оценки**

Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений.

Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведенной) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь дома, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,640$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,14$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,14}$$

$S_o$  – общая площадь оцениваемого дома, ед.

$S_a$  – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026g>.

### **Физическое состояние здания**

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его долгоживущих конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Очевидно, что степень физического износа жилого дома влияет на его потребительские качества и, как следствие, на его рыночную стоимость.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка

недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.»

Таблица 27. Значение корректировки на физическое состояние здания

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

### Наружная (внешняя) отделка фасадов дома

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-04-2026g>.

Таблица 28. Значение корректировки на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены, покрытые высококачественным кирпичом; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом, блокхаусом	1,06	1,10	1,08
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,11	1,19	1,15

### Материал стен

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на тип, конструкцию, материал стен дома - отношения удельной рыночной стоимости аналогичных домов, отличающихся конструкцией.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-04-2026g>.

Таблица 29. Значение корректировки на материал стен

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Монолитные и сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, связи, перекрытия и покрытия - из монолитного или сборного железобетона. Стены наружные - монолитные, кирпичные или блочные, утепленные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,02	1,07	1,04
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, литые 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	0,64	0,87	0,73

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
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	0,58	0,79	<b>0,63</b>

### **Наличие инженерных коммуникаций**

На завершающем этапе строительства жилого дома очень важным моментом является проектирование и разводка систем коммуникаций, которые обеспечивают все жизненно необходимые удобства современного жилья.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026g>

Таблица 30. Значение корректировки на наличие инженерных коммуникаций

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт" (отсутствие / наличие)	0,99	0,98	<b>0,97</b>
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)	0,90	0,97	<b>0,94</b>
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)	0,89	0,96	<b>0,94</b>
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)	0,77	0,89	<b>0,86</b>
5	Твёрдотопливное или пропановое отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,88	0,96	<b>0,94</b>
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)	0,89	0,96	<b>0,93</b>
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)	0,97	0,99	<b>0,98</b>
8	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,87	0,93	<b>0,90</b>

### **На наличие мебели**

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет. Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений индивидуальных домов, аналогичных по параметрам (местоположение и транспортная доступность, тип и этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена,

морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-04-2026g>.

Таблица 31. Значение корректировки на наличие мебели

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,02	1,04	1,03
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,02	1,01

### Наличие хозпостроек

Хозяйственные постройки представляют собой дополнительные строения и сооружения, расположенные на земельном участке домовладения. Обычно к ним относятся постройки непосредственно хозяйственного назначения – это сараи, теплицы, гаражи и т.д., а также строения, предназначенные для отдыха и досуга – беседки, бассейны, зоны для барбекю и прочие. Как правило, дополнительные постройки хозяйственного назначения положительно влияют на эксплуатационные характеристики домовладения и, как следствие, увеличивают стоимость единого объекта недвижимости.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.»

Таблица 32. Значение корректировки на наличие хоз.построек.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены дома, на придомовой территории которого нет хозяйственных построек, к удельной цене такого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гаражи, и т.д.)	0,88	0,83	0,93

### Благоустройство участка

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Благоустройство участка (гараж, бассейн, дороги, площадки, тротуар, газон, цветники, теплица, оранжерея, навес, садовые насаждения и кустарники, пруд, клумба, беседка, барбекю и пр.) - определены как отношение удельных рыночных цен домовладений (земельный участок совместно с домом, всеми постройками и благоустройством) к ценам домовладений с частичным благоустройством участка и окружения при прочих аналогичных условиях.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-04-2026g>.

Таблица 33. Значения корректировок на благоустройство

№ п/п	Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения, подъездной дорогой, каменным или стальным забором, воротами, калитками и другими элементами благоустройства (газон, цветники, декоративные деревья, пруд, беседка, спортивная площадка и другие)	1,04	1,14	1,09

№ п/п	Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
2	Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
3	Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,94	0,99	0,96
4	Ухоженный сад, виноградник, занимающие не менее половины общей площади земельного участка	Наличие плодоносящего благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,03	1,05	1,04

### Качество отделки

Существуют различные уровни отделки (виды ремонта) жилой недвижимости. Проведенный анализ сети Интернет, в частности сайтов строительных организаций, показал, что назначения уровней отделки разнообразны, однако по содержанию можно выделить основные:

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.»

Таблица 34. Значение корректировки на качество отделки

2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,17	1,27	1,45
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,08	1,24
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,79	0,92	1,00	1,15
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,69	0,81	0,87	1,00

### Обеспеченность земельным участком

Влияние фактора «обеспеченность земельным участком» имеет немаловажное значение, поскольку площадь земельного участка влияет на стоимость единого объекта.

Величина корректировки на разницу в площади земельного участка определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 м<sup>2</sup> общей площади здания для единого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$V = \frac{S_{зу}}{S_{строен}}, \text{ где}$$

$S_{зу}$  – площадь земельного участка, м<sup>2</sup>;

$S_{строен}$  – общая площадь здания, расположенного на земельном участке, м<sup>2</sup>.

Величина  $V$  - отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определяется разница коэффициентов  $V$  обеспеченности здания земельным участком между Объектом оценки и Объектами аналогами.

Полученные величины умножаются на стоимость кв. м земельного участка Объекта оценки.

### 3.8. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменение социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

#### Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

### 3.9. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Проанализировав предложения о продаже аналогичных объектов, Оценщик пришел к выводу, что рынок оцениваемой недвижимости (дома с земельным участком как единый объект недвижимости) в рассматриваемой локации – существует. Рассматриваемый сектор рынка можно охарактеризовать как активный. Под активным понимается «рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, незначительным разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей»<sup>14</sup>.

По итогам анализа рынка предложений можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м жилых домов в Вологодской области.

Таблица 35. Диапазон цен жилых домов

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
20-50	31 893	52 632	41 123

По итогам анализа рынка предложений можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м земельных участков в Вологодской области.

Таблица 36. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
1553-2000	131	176	160

Источник: составлено Оценщиком

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, наличие обременений, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенные диапазоны после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами

<sup>14</sup> Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.

## 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль. Наиболее эффективное использование должно быть определено для земельного участка как свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости в целом. Ниже приводится анализ на наиболее эффективное использование объекта в двух вариантах.

### ***Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного***

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения метода оценки по затратам. Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

#### **Законодательная разрешенность**

В соответствии с предоставленными документами, земельный участок имеет разрешенное использование «Для ведения личного подсобного хозяйства», категория земель – Земли населенных пунктов.

Представляется маловероятным изменение данного назначения. Данное назначение подразумевает размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек<sup>15</sup>.

#### **Физическая осуществимость**

Это такие возможные варианты использования, которые учитывали бы местоположение, размер, форму и ландшафт земельного участка.

Земельный участок, площадью 1396 +/- 13 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенного по адресу: Вологодская область, р-н Череповецкий, Щетинский с/с, д. Малая Новинка, с кадастровым номером: 35:22:0308006:83, имеет удовлетворительный подъезд, на участок заведено электроснабжение.

На участке размещен жилой дом. Земельный участок имеет достаточную площадь Для ведения личного подсобного хозяйства.

Оценщик считает, что по критерию физически возможных вариантов использования наиболее эффективным будет Для ведения личного подсобного хозяйства.

#### **Финансовая оправданность**

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных возможных вариантов использования земельного участка, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность землепользования.

Можно сделать вывод, что местоположение оцениваемого земельного участка, а также его окружение делает его местоположение привлекательным Для ведения личного подсобного хозяйства

#### **Максимальная эффективность**

Максимальная доходность подразумевает соответственно, коммерческое использование Объекта оценки. Из всех физически возможных и законодательно разрешенных видов использования не так уж и много вариантов, которые бы обеспечили наибольшую величину дохода и остаточную стоимость земельного участка.

Учитывая тот факт, что разрешенное использование – это «Для ведения личного подсобного хозяйства», принимаем данный вариант использования как единственно возможный.

<sup>15</sup> Источник информации: <https://docs.cntd.ru/document/573114694>

## ***Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями***

### **Законодательная разрешённость**

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения земельного кодекса.

Изучив существующие ограничения на объект оценки, Оценщик не нашел запрет на строительство жилых домов и ведения личного подсобного хозяйства на земельном участке, в связи с чем оценщик делает вывод, что данные обременения не влияют на стоимость объекта оценки.

### **Физическая осуществимость**

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

В ходе анализа предоставленной документации и изучения фотоматериалов, предоставленных заказчиком, было выявлено, что в настоящее время жилой дом не может использоваться по назначению. Объект недвижимости не пригоден для дальнейшей эксплуатации.

Оценщик считает, что использование улучшений в текущем варианте является неэффективным, так как дом находится в неудовлетворительном состоянии.

### **Финансовая оправданность**

Текущее использование объектов недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость.

Объект оценки находится в удобном по транспортной доступности месте. Единственно возможным и наиболее вероятным способом использования является проживание в жилом доме, после проведения ремонтных работ.

### **Максимальная эффективность**

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.

***Таким образом, по мнению Оценщика, наилучшее и наиболее эффективное использование среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – использование жилого дома после проведения ремонтных работ.***

## **5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **5.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

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

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достоверности, надежности и существенности для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

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

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

Согласно п.1 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 16.04.2022 г. №200, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки. Не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

## **5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

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

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

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

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

### **5.2.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА**

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- 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;

- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

- 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;

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

<http://www.cian.ru>

<http://www.avito.ru/>

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже объектов-аналогов земельных участков, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его рыночную стоимость.

*Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения рыночной стоимости, при этом в рамках сравнительного подхода будет использован метод сравнительного анализа.*

## **5.2.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**

Анализ рынка загородной недвижимости Вологодской области, показал, что на земельном рынке достаточно объектов, аналогичных оцениваемому, поэтому Оценщик счел целесообразным применение метода сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка, как наиболее показательный и наиболее отражающий стоимость данного рода объектов.

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод сравнения продаж является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по условиям продажи, времени продажи, местоположению, физическим характеристикам;
- корректировка цен продаж или цен предложений на продажу по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости земельного участка является одним из этапов определения рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Информация о ценах сделок купли-продажи является коммерческой тайной, и обычно не разглашается. Оценщик не смог получить информацию относительно цен сделок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому.

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

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости:

<https://www.cian.ru>

<http://www.avito.ru/>

### **Допущение:**

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

Реальные объекты отличаются от указанной «нормы», но в настоящих условиях выбор аналогов и расчет производится по данным усредненных параметров.

В расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость оцениваемого объекта. Расчет оцениваемого земельного участка производится как для условно свободного от улучшений.

### **Исходные данные для верификации**

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже земельных участков, расположенных в Вологодской области, в районе расположения оцениваемого объекта.

### **Обоснование выбора единицы сравнения**

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения.

Необходимо выбрать единицу сравнения. В качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв.м земельного участка.

Можно выделить несколько основных критерий выбора единицы сравнения:

✓ данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;

✓ тексты объявлений предложений о продаже содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв.м земельного участка, аналитические статьи, посвященные обзору рынков недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв.м земельных участков;

✓ данная единица сравнения является общей для оцениваемого объекта и объектов-аналогов («общий знаменатель»);

✓ имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для оцениваемого объекта, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за 1 кв.м»

### **Формирование репрезентативной выборки**

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок земельных участков в Вологодской области, Оценщик отобрал 4 аналога, наиболее сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим параметрам, информацию по которым удалось подтвердить в телефонных опросах продавцов.

### **Обоснование выбора/отказа от использования в качестве аналога**

Из выборки аналогов, представленной выше, для расчета принимаются аналоги, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки. Для расчета не используются аналоги, отобранные по критериям:

- стоимость которых выпадает из общего ряда стоимости предложений (экстремумы);
- имеют существенные отличия в ценообразующих параметрах с объектом оценки;
- не имеют подтвержденной с помощью интервьюирования информации, представленной в тексте объявления.

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверил, уточнил и дополнил информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, состояние мест общего пользования и отделки и пр.). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более что такая информация, как правило, изменяется со временем.

Таблица 37. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Вологодская область, Череповецкий район, д. Малая Новинка, д. 18, Щетинский сельсовет	Вологодская обл., Череповецкий р-н, муниципальное образование Мяксинское, д. Малая Новинка (Щетинский сельсовет)	Вологодская область, р-н Ильинский, д Хвощевик	Российская Федерация, Вологодская область, Череповецкий муниципальный район, сельское поселение Мяксинское, д Музга	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный район Череповецкий, сельское поселение Мяксинское, д Санниково
Кадастровый номер	35:22:0308006:83	-	35:22:0308018:186 <sup>16</sup>	35:22:0308015:412 <sup>16</sup>	35:22:0309014:450 <sup>16</sup>
Статус населенного пункта	Областной центр	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Конфигурация	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне
Площадь земельного участка, кв. м	1 396	1600	2000	1553	1600
Ветхие строение	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Хозяйственные постройки	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Благоустройство	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен
Наличие хоз. построек	Хоз. постройки на участке отсутствуют	Хоз. постройки на участке отсутствуют	Хоз. постройки на участке отсутствуют	Хоз. постройки на участке отсутствуют	Хоз. постройки на участке отсутствуют
Коммуникации <sup>17</sup>	Электроснабжение: есть; водоснабжение: нет данных; канализация: нет данных; газоснабжение: нет данных	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	<b>210 000</b>	<b>300 000</b>	<b>250 000</b>	<b>260 000</b>
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	<b>131</b>	<b>150</b>	<b>161</b>	<b>163</b>
Торг	-	возможен	возможен	возможен	возможен

<sup>16</sup> Информация уточнена по данным сайта НДСП<sup>17</sup> Информация уточнена в ходе устных переговоров

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	Данные предоставлены заказчиком	<a href="https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/u_chastok_16_sot._izhs_4657062387?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJqTG5KMWh3TDJXVXZiSnhJlJt9d-NY0T8AAAA">https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/u_chastok_16_sot._izhs_4657062387?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJqTG5KMWh3TDJXVXZiSnhJlJt9d-NY0T8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/u_chastok_20_sot._izhs_7239205039?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiI1NWlqOHJTdEdTWlJad0M1Ij9Si01mT8AAAA">https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/u_chastok_20_sot._izhs_7239205039?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiI1NWlqOHJTdEdTWlJad0M1Ij9Si01mT8AAAA</a>	<a href="https://vologda.cian.ru/sale/suburban/314199006/?mSearchSessionGuid=29e9091b8bea82ebdcdf7610afa76fee&amp;context=4.bENI1Os5Z8U.v-8ZIKmyCONMQuukS5unx0j0Czs_YqOcOdGnp3Ozr0Cc1VTdUarbGRzP7gfcINoZB7c_3iDVenC_h9eXxvf5R6HDQ-M0vulprgcf5Q">https://vologda.cian.ru/sale/suburban/314199006/?mSearchSessionGuid=29e9091b8bea82ebdcdf7610afa76fee&amp;context=4.bENI1Os5Z8U.v-8ZIKmyCONMQuukS5unx0j0Czs_YqOcOdGnp3Ozr0Cc1VTdUarbGRzP7gfcINoZB7c_3iDVenC_h9eXxvf5R6HDQ-M0vulprgcf5Q</a>	<a href="https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/u_chastok_16_sot._izhs_4144867821?context=H4sIAAAAAAAA_wE_fAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA">https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/u_chastok_16_sot._izhs_4144867821?context=H4sIAAAAAAAA_wE_fAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA</a>
Дата предложения	21.04.2026	01.04.2026	28.03.2026	26.04.2026 <sup>18</sup>	07.04.2026
Комментарии	-	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций получены из объявления. Данные о площади, ври уточнены публичной кадастровой карты	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций получены из объявления. Данные о площади, ври уточнены публичной кадастровой карты	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций получены из объявления. Данные о площади, ври уточнены публичной кадастровой карты	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций получены из объявления. Данные о площади, ври уточнены публичной кадастровой карты

<sup>18</sup> Объявление было актуально на дату оценки (история цены в приложении к отчету)



## Скидка на торг

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 объекты, выставленные на свободную продажу. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4119-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2026-goda>).

Таблица 38. Корректировка на торг

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
1	<b>Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки</b> - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,99	<b>0,96</b>
2	<b>Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку</b> - 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	0,92	0,97	<b>0,95</b>
3	<b>Земли населенных пунктов под ИЖС <sup>1</sup>, ЛПХ, ДНП и СНТ</b> - 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	0,91	0,96	<b>0,95</b>
4	<b>ДНП <sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения</b> - 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	0,98	<b>0,94</b>
5	<b>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения</b> - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,74	0,92	<b>0,88</b>
6	<b>Сельскохозяйственного назначения</b> - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,73	0,90	<b>0,84</b>
7	Земельные участки <b>сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории</b> - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём	0,73	0,98	<b>0,92</b>

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
	и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка			

Объект оценки расположен на **землях населенных пунктов под ИЖС 1, ЛПХ, ДНП и СНТ**, коэффициент корректировки принят в размере – **0,950**.

### Площадь объекта

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b*S^n$$

C - цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.;

S - общая площадь земельного участка, кв.м.;

b – коэффициент активности рынка;

n - «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2026 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4126-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2026-goda>)

Таблица 39. Корректировка на площадь для земель населенных пунктов

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,761	-0,14	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,708	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,665	-0,20	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,20}$
поселения до 50 тыс. человек	0,657	-0,25	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,25}$

Таблица 40. Корректировка на площадь для разных категорий земельных участков

Категория земельного участка	R2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,661	-0,27	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,27}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,650	-0,31	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,31}$

$$Ks=(So/Sa)^{\wedge-0,25}$$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Таблица 41. Расчет поправки на общую площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв. м	1 396	1 600	2 000	1 553	1 600
Уравнение зависимости	$y = (So/Sa)^{\wedge-0,25}$				
Корректировка на площадь	-	1,035	1,094	1,027	1,035

### Наличие коммуникаций

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 планмерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

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

сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026g>).

Таблица 42. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	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 при наличии только одного вида коммуникаций:			<b>1,00</b>
2	Обеспеченные центральной <b>электроэнергией</b> 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,10	1,18	<b>1,13</b>
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	<b>1,06</b>
4	Обеспеченные <b>водопроводом</b> (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	<b>1,07</b>
5	Обеспеченные <b>канализацией</b> (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,15	<b>1,09</b>
6	Обеспеченные центральным <b>газоснабжением природным газом</b>	1,13	1,33	<b>1,21</b>

Таблица 43. Корректировка на наличие коммуникаций

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №3
Коммуникации	Электроснабжение: есть; водоснабжение: нет данных; канализация: нет данных; газоснабжение: нет данных	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Коэффициент коммуникаций	1,090	1,000	1,000	1,000	1,000
Коэффициент корректировки	-	<b>1,090</b>	<b>1,090</b>	<b>1,090</b>	<b>1,090</b>

*Корректирующие коэффициенты приняты по нижней границе диапазона в связи с тем, что коммуникации проходят по границе участков, подключение к сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения).*

### Внесение весовых коэффициентов

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

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  - сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости.

Таблица 44. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб.	-	210 000	300 000	250 000	260 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	131	150	161	163
<b>Корректировка на имущественные права</b>					
Вид передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	131	150	161	163
<b>Корректировка на условия финансирования</b>					
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	131	150	161	163
<b>Корректировка на условия продажи (предложения)</b>					
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	131	150	161	163
<b>Корректировка на условия рынка</b>					
Дата предложения	21.04.2026	01.04.2026	28.03.2026	26.04.2026	07.04.2026
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	131	150	161	163
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	<b>0,950</b>	<b>0,950</b>	<b>0,950</b>	<b>0,950</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	124	143	153	155
<b>Корректировка на вид использования</b>					
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	124	143	153	155
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>					
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	124	143	153	155
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	124	143	153	155

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<b>Корректировка на различие физических характеристик</b>					
Площадь, кв. м	1 396	1 600	2 000	1 553	1 600
Корректировка на площадь	-	<b>1,035</b>	<b>1,094</b>	<b>1,027</b>	<b>1,035</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	128	156	157	160
Ветхие строение	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Конфигурация, форма, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Благоустройство	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	128	156	157	160
Коммуникации	Электроснабжение: есть; водоснабжение: нет данных; канализация: нет данных; газоснабжение: нет данных	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на коммуникации	-	<b>1,090</b>	<b>1,090</b>	<b>1,090</b>	<b>1,090</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	140	170	171	174
Коэффициент вариации	10%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению –до 20%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Сумма корректировок по модулю	-	12,5	18,4	11,7	12,5
Удельный вес аналога	-	0,266	0,185	0,283	0,266
Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м					<b>163</b>
Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м					1 396
<b>Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается</b>					<b>228 000</b>

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Земельного участка, площадью 1396 +/- 13 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенного по адресу: Вологодская область, р-н Череповецкий, Щетинский с/с, д. Малая Новинка, с кадастровым номером: 35:22:0308006:83, полученная в рамках сравнительного подхода, на праве договора аренды, по состоянию на 21.04.2026 округленно составляет<sup>19</sup>:

**228 000 (Двести двадцать восемь тысяч) рублей, НДС не облагается**

<sup>19</sup> Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.

## **5.2.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**

### **Исходные данные для верификации**

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже жилых домов, расположенных в Вологодской области, в районе расположения оцениваемого объекта.

### **Обоснование выбора единицы сравнения**

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом<sup>20</sup>. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки. Согласно обычаям делового оборота, на рынке жилой недвижимости измерение стоимости жилых домов, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м общей площади, в связи с чем оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

### **Формирование репрезентативной выборки**

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок жилой недвижимости в Вологодской области, Оценщик отобрал 4 аналога, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, информацию по которым удалось подтвердить в телефонных опросах продавцов.

### **Обоснование выбора/отказа от использования в качестве аналога**

Из выборки аналогов, представленной выше, для расчета принимаются аналоги, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки. Для расчета не используются аналоги, отобранные по критериям:

- стоимость которых выпадает из общего ряда стоимости предложений (экстремумы);
- имеют существенные отличия в ценообразующих параметрах с объектом оценки;

• не имеют подтвержденной с помощью интервьюирования информации, представленной в тексте объявления.

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверил, уточнил и дополнил информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, состояние мест общего пользования и отделки и пр.). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более что такая информация, как правило, изменяется со временем.

---

<sup>20</sup> Источник информации: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. М.: КноРус, 2010. С. 477.

Таблица 45. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3 <sup>21</sup>
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Местоположение	Вологодская область, Череповецкий район, д. Малая Новинка, д. 18, Щетинский сельсовет	Вологодская обл., Череповецкий муниципальный округ, д. Быстрино	Вологодская обл., Череповецкий муниципальный округ, д. Чернево	Вологодская область, р-н Череповецкий,
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Кадастровый номер здания	35:22:0308006:97	-	-	35:22:0308015:602
Кадастровый номер земельного участка	35:22:0308006:83	-	-	35:22:0308015:411
<b>Состав передаваемых прав на объект</b>				
Вид права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Физические характеристики</b>				
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Общая площадь, кв. м	27,50	20	35	50
Площадь земельного участка, кв. м	1396	700	1000	1723
Коэффициент обеспеченности зу	50,76	35,00	28,57	34,46
Износ индивидуального дома	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Фасад с простой отделкой (окрашен) (по нижней границе)	Фасад с простой отделкой (по нижней границе)	Фасад с простой отделкой <sup>22</sup>	Фасад без отделки
Материал стен	Деревянные	Бревно	Брус	Бревно
Наличие коммуникаций	Электроснабжение: есть; водоснабжение: нет данных; канализация: нет данных; отопление: нет данных; газоснабжение: нет данных	электроснабжение: есть; водопровод: есть (колодец); канализация: нет; газоснабжение: нет; отопление: есть (печное)	электроснабжение: есть; водопровод: есть (колодец); канализация: нет; газоснабжение: нет; отопление: есть (печное)	электроснабжение: есть; водопровод: есть (скважина); канализация: нет; газоснабжение: нет; отопление: есть (печное)
Внутренняя отделка помещений	Требуется косметического ремонта (в том числе под чистовую отделку)	Требуется косметического ремонта (в том числе под чистовую отделку)	Требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	Требуется косметического ремонта (в том числе под чистовую отделку)
Благоустройство	Неблагоустроен (по верхней границе)	Неблагоустроен (по верхней границе)	Не благоустроен (по верхней границе)	Неблагоустроен (по верхней границе)
<b>Экономические характеристики</b>				
Назначение объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом

<sup>21</sup> Информация уточнена по данным сайта НДСП<sup>22</sup> Информация уточнена в ходе устных переговоров



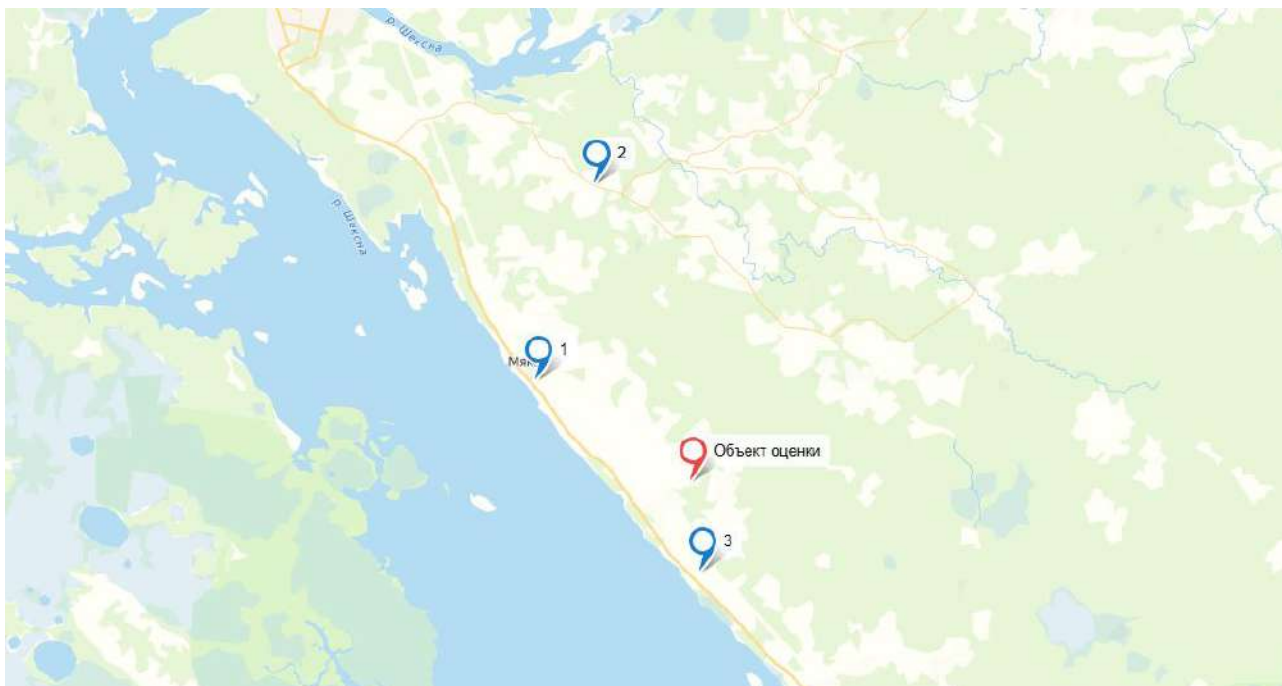


Рисунок 5. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Вологодской области (источник: maps.yandex.ru)

### **Определение поправок**

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

- Поправка на торг;
- Корректировка на земельный участок;
- Общая площадь;
- Физическое состояние здания;
- Наружная (внешняя) отделка фасадов дома;

По тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется:

- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Качество отделки;
- Материал стен;
- Наличие мебели;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Благоустройство;
- Наличие хозяйственных построек;
- Условия рынка;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Удаленность от водных и лесных объектов;

### **Скидка на торг**

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 объекты, выставленные на свободную продажу. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026g>.

Таблица 46. Корректировка на торг

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>
1	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <u>до 100 кв.м.</u> с земельным участком	0,91	0,98	<b>0,95</b>
2	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,90	0,98	<b>0,95</b>
3	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,82	0,98	<b>0,92</b>
4	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,70	0,91	<b>0,83</b>
5	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью <u>до 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,93	0,97	<b>0,95</b>
6	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,87	0,94	<b>0,91</b>
7	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,78	0,89	<b>0,85</b>
8	<b>Садовый</b> (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,87	0,97	<b>0,93</b>
9	<b>Индивидуальный гараж</b> с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,81	0,92	<b>0,87</b>

Значение корректировки **для индивидуального жилого дома или вторичного рынка** общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком составит **0,950**

### Корректировка на земельный участок

#### Площадь объекта

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь земельного участка, кв.м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Таблица 47. Корректировка на площадь

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,761	-0,14	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,708	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,665	-0,20	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,20}$
поселения до 50 тыс. человек	0,657	-0,25	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,25}$

Таблица 48. Корректировка на площадь для разных категорий земельных участков

Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,661	-0,27	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,27}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,650	-0,31	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,31}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026g>).

Таблица 49. Расчет поправки на общую площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	1396	700	1000	1723
Корректировка на площадь	-	<b>1,188</b>	<b>1,087</b>	<b>0,949</b>

### Общая площадь объекта оценки

Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений.

Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведенной) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь дома, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,644$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,14$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,14}$$

$S_o$  – общая площадь оцениваемого дома, ед.

$S_a$  – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026g>.

Таблица 50. Расчет поправки на общую площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	27,50	20	35	50
$K_s = (S_o/S_a)^{-0,14}$				
Коэффициент корректировки	-	<b>0,956</b>	<b>1,034</b>	<b>1,087</b>

### Физическое состояние здания

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его долгоживущих конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Очевидно, что степень физического износа жилого дома влияет на его потребительские качества и, как следствие, на его рыночную стоимость.

Корректировка применялась согласно данным аналитического сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.»

Таблица 51. Матрица соотношения значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», усредненные по городам России.

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

Таблица 52. Расчет поправки на физ. состояние дома

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Износ индивидуального дома	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент корректировки	-	<b>0,880</b>	<b>0,880</b>	<b>0,880</b>

### Наружная (внешняя) отделка фасадов дома

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statirelt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-04-2026g>.

Таблица 53. Значение корректировки на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены, покрытые высококачественным кирпичом; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом, блокхаусом	1,06	1,10	1,08
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,11	1,19	1,15

Таблица 54. Расчет поправки на наружную отделку дома

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Фасад с простой отделкой (окрашен) (по нижней границе)	Фасад с простой отделкой (по нижней границе)	Фасад с простой отделкой	Фасад без отделки
Коэффициент корректировки	-	1,000	<b>0,981</b> =1,06/1,08	<b>1,060</b> =1,06/1,00

*\*коэффициент принят по нижней границе, так как фасад окрашен*

### Наличие хозпостройки

Хозяйственные постройки представляют собой дополнительные строения и сооружения, расположенные на земельном участке домовладения. Обычно к ним относятся постройки непосредственно хозяйственного назначения – это сараи, теплицы, гаражи и т.д., а также строения, предназначенные для отдыха и досуга – беседки, бассейны, зоны для барбекю и прочие. Как правило, дополнительные постройки хозяйственного назначения положительно влияют на эксплуатационные характеристики домовладения и, как следствие, увеличивают стоимость единого объекта недвижимости.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка

недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.»

Таблица 55. Значение корректировки на наличие хоз.построек.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены дома, на придомовой территории которого нет хозяйственных построек, к удельной цене такого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гаражи, и т.д.)	0,88	0,83	0,93

Таблица 56. Расчет поправки на наружную отделку дома

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Хоз.постройки на участке	Хоз.постройки на участке отсутствуют	Хоз.постройки на участке	Хоз.постройки на участке
Коэффициент корректировки	-	<b>1,136</b> =1,00/0,88	1,000	1,000

### Внесение весовых коэффициентов

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

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  - сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости.

Таблица 57. Расчет рыночной стоимости единого объекта

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м	-	42 500	39 714	44 000
<b>Корректировка на имущественные права</b>				
Вид права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	42 500	39 714	44 000
<b>Корректировка на условия финансирования</b>				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	42 500	39 714	44 000
<b>Корректировка на условия продажи (предложения)</b>				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	42 500	39 714	44 000
<b>Корректировка на условия рынка</b>				
Дата предложения	21.04.2026	08.04.2026	31.03.2026	27.04.2026
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	<b>0,950</b>	<b>0,950</b>	<b>0,950</b>
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	40 375	37 728	41 800
<b>Корректировка на вид использования</b>				
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Назначение объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	40 375	37 728	41 800
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Местоположение	Вологодская область, Череповецкий район, д. Малая Новинка, д. 18, Щетинский сельсовет	Вологодская обл., Череповецкий муниципальный округ, д. Быстрино	Вологодская обл., Череповецкий муниципальный округ, д. Чернево	Вологодская область, р-н Череповецкий, д Музга, ул Рабочая, д 13
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	40 375	37 728	41 800
<b>Расчет стоимости земельного участка</b>				
цена предложения, руб./кв.м.		40 375	37 728	41 800
цена предложения, руб.		807 500	1 320 480	2 090 000
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв. м	163			
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки		1,000	1,000	1,000
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Коэффициент корректировки		1,000	1,000	1,000
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Коэффициент корректировки		1,000	1,000	1,000
Площадь земельного участка, кв. м	1396	700	1000	1723
Корректировка площади земли		1,188	1,087	0,949
Коммуникации	Электроснабжение: есть; водоснабжение: нет данных; канализация: нет данных; газоснабжение: нет данных	электроснабжение: есть; водопровод: есть (колодец); канализация: нет; газоснабжение: нет; отопление: есть (печное)	электроснабжение: есть; водопровод: есть (колодец); канализация: нет; газоснабжение: нет; отопление: есть (печное)	электроснабжение: есть; водопровод: есть (скважина); канализация: нет; газоснабжение: нет; отопление: есть (печное)
Коэффициент корректировки		1,000	1,000	1,000
Стоимость земельного участка		135 551	177 181	266 526
Стоимость улучшений земельного участка (Жилого дома)		671 949	1 143 299	1 823 474
Стоимость улучшений земельного участка (Жилого дома) руб./ кв.м		33 597	32 666	36 469
<b>Корректировка на различие физических характеристик</b>				
Общая площадь, кв. м	27,50	20	35	50
Коэффициент корректировки	-	<b>0,956</b>	<b>1,034</b>	<b>1,087</b>
Износ индивидуального дома	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент корректировки	-	<b>0,880</b>	<b>0,880</b>	<b>0,880</b>
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Фасад с простой отделкой (окрашен) (по нижней границе)	Фасад с простой отделкой (по нижней границе)	Фасад с простой отделкой	Фасад без отделки
Коэффициент корректировки	-	1,000	<b>0,981</b>	<b>1,060</b>
Материал стен	Деревянные	Бревно	Брус	Бревно
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Наличие коммуникаций	Электроснабжение: есть; водоснабжение: нет данных; канализация: нет данных; отопление: нет данных; газоснабжение: нет данных	электроснабжение: есть; водопровод: есть (колодец); канализация: нет; газоснабжение: нет; отопление: есть (печное)	электроснабжение: есть; водопровод: есть (колодец); канализация: нет; газоснабжение: нет; отопление: есть (печное)	электроснабжение: есть; водопровод: есть (скважина); канализация: нет; газоснабжение: нет; отопление: есть (печное)
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Внутренняя отделка помещений	Требуется косметического ремонта (в том числе под чистовую отделку)	Требуется косметического ремонта (в том числе под чистовую отделку)	Требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	Требуется косметического ремонта (в том числе под чистовую отделку)
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Благоустройство	Неблагоустроен (по верхней границе)	Неблагоустроен (по верхней границе)	Не благоустроен (по верхней границе)	Неблагоустроен (по верхней границе)
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Наличие мебели	Отсутствует	нет	нет	нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Хоз.постройки на участке	Хоз.постройки на участке отсутствуют	Хоз.постройки на участке	Хоз.постройки на участке
Коэффициент корректировки	-	<b>1,136</b>	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	<b>32 108</b>	<b>29 159</b>	<b>36 978</b>
Площадь земельного участка, кв. м	1396	700	1000	1723
Абсолютная корректировка, руб./кв.м	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	<b>32 108</b>	<b>29 159</b>	<b>36 978</b>
Коэффициент вариации	12%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – до 20%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета		
Сумма корректировок по модулю	-	30	17	27
Удельный вес аналога	-	0,26	0,45	0,29
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	<b>8 348</b>	<b>13 122</b>	<b>10 724</b>
<b>Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м. (округленно)</b>				<b>32 194</b>
<b>Стоимость улучшений земельного участка (Жилого дома), руб.</b>				<b>885 335</b>
<b>Стоимость улучшений земельного участка (Жилого дома), руб. (округленно)</b>				<b>885 000</b>
<b>Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается</b>				<b>228 000</b>
<b>Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. (округленно)</b>				<b>1 113 000</b>

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Единого объекта (жилого дома, с кадастровым (условным) номером 35:22:0308006:97 и Земельного участка с кадастровым номером: 35:22:0308006:83), расположенного по адресу: Вологодская область, Череповецкий район, д. Малая Новинка, д. 18, Щетинский сельсовет, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 21.04.2026 округленно составляет<sup>24</sup>:

**1 113 000 (Один миллион сто тринадцать тысяч) рублей**

<sup>24</sup> Согласно ст. 149 пункт 3 подпункт 22 НК РФ операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей них не являются объектом налогообложения по НДС

### **5.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

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

Для определения затрат на воспроизводство и замещения объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- метод индексации;
- метод расчета по цене однородного аналога.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 кв. м площади или на 1 куб. м объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Метод расчета по цене однородного аналога заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям. Следовательно, в рамках данного метода рассчитывается стоимость воспроизводства или замещения. При подборе аналогов оценщики использовали прайс-листы компаний, занимающихся реализацией соответствующего оборудования.

Согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости» 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).

Проанализировав предложения о продаже объектов схожих с оцениваемым объектом по техническим характеристикам, и расположенных в районе расположения Объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что Затратный подход не отражает действительную рыночную стоимость оцениваемого объекта и специфику ценообразования данного сегмента, а также не может отобразить точное экономическое устаревание на рынке, а лишь показывает стоимость затрат, необходимых для воспроизводства объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное, Оценщиком принято решение отказаться от применения данного подхода по причине того, что данный подход не отражает сложившиеся на рынке тенденции.

### **5.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

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

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

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

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

#### **5.4.1.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ 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.

Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что на рынке отсутствуют предложения по сдаче в аренду объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его доходность.

Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, не применять доходный подход.

## 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

Использование нескольких подходов, приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. Процесс согласования учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. После анализа результатов, полученных различными методами в рамках того или иного подхода, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой из методов наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Таблица 58. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для единого объекта

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок, площадью 1396 +/- 13 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенного по адресу: Вологодская область, р-н Череповецкий, Щетинский с/с, д. Малая Новинка, с кадастровым номером: 35:22:0308006:83 Жилой дом, назначение: жилое, площадью 27,5 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Вологодская область, Череповецкий район, д. Малая Новинка, д.18, Щетинский сельсовет, с кадастровым номером: 35:22:0308006:97	Не применялся	1 113 000	Не применялся

Таблица 59. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для земельного участка

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок, площадью 1396 +/- 13 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенного по адресу: Вологодская область, р-н Череповецкий, Щетинский с/с, д. Малая Новинка, с кадастровым номером: 35:22:0308006:83	Не применялся	228 000	Не применялся

При выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценщик принял во внимание следующие факторы.

Целью согласования результатов оценки, полученных различными подходами, является определение преимуществ и недостатков различных методов (в рамках подходов) и выбор единой стоимостной оценки. Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости движимого имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из подходов вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

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

Согласование результатов стоимости и определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки приведено в таблице ниже.

Таблица 60. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости единого объекта

Единый объект		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	1 113 000	0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	1,0
Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	1 113 000	

Таблица 61. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости жилого дома

<b>Жилой дом, назначение: жилое, площадью 27,5 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Вологодская область, Череповецкий район, д. Малая Новинка, д.18, Щетинский сельсовет, с кадастровым номером: 35:22:0308006:97</b>		
<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>	<b>Вес подхода</b>
Результаты сравнительного подхода, руб.,	885 000	0
Результаты доходного подхода, руб.,	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб.,	Не применялся	1,0
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб.,</b>	<b>885 000</b>	

Таблица 62. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка

<b>Земельный участок, площадью 1396 +/- 13 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенного по адресу: Вологодская область, р-н Череповецкий, Щетинский с/с, д. Малая Новинка, с кадастровым номером: 35:22:0308006:83</b>		
<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>	<b>Вес подхода</b>
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	228 000	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается</b>	<b>228 000</b>	

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом допустимого округления составляет<sup>25</sup>:

Таблица 63. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость, руб.	<b>1 113 000 (Один миллион сто тринадцать тысяч) рублей</b>
в том числе:	
<b>Элемент объекта оценки</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
Земельный участок, площадью 1396 +/- 13 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенного по адресу: Вологодская область, р-н Череповецкий, Щетинский с/с, д. Малая Новинка, с кадастровым номером: 35:22:0308006:83	<b>228 000 (Двести двадцать восемь тысяч) рублей</b>
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 27,5 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Вологодская область, Череповецкий район, д. Малая Новинка, д.18, Щетинский сельсовет, с кадастровым номером: 35:22:0308006:97	<b>885 000 (Восемьсот восемьдесят пять тысяч) рублей</b>

<sup>25</sup> Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации жилых домов и земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.

## 7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При продаже отдельных позиций товара на вторичном рынке особое значение имеет ликвидность. Условиями ликвидности, как правило, служат такие характеристики, как:

- стандартность товара;
- наличие вторичного рынка;
- достаточное качество товара, позволяющее сохранить приемлемую ликвидационную стоимость в течение достаточно длительного срока;
- общая площадь; местонахождения;
- другие факторы.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Ниже в таблице приведена градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 64. Шкала ликвидности<sup>26</sup>

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1–2	3–6	7–18

Таблица 65. Сроки экспозиции загородной недвижимости<sup>27</sup>

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>3</sup>
1	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>до 100 кв.м.</u> с земельным участком	2	16	6
2	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	4	16	8
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	8	24	12
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	13	33	20
5	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>до 150 кв.м.</u> с земельным участком	2	7	4
6	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	2	9	5
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	6	16	10
8	<b>Садовый</b> участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	3	12	7
9	<b>Индивидуальный гараж</b> с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	3	14	7

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. Дача - здание, аналогичное индивидуальному жилому дому по степени капитальности, оборудованию и отделке, расположенное на участке для дачного строительства

3. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделка срок ликвидности может быть согласованно принята в пределах:

- нижняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади;

<sup>26</sup> Источник информации: Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.)

<sup>27</sup> <https://statielt.ru/>

- верхняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большей общей площадью, или с завышенными ценовыми ожиданиями продавца, другие факторы низкой ликвидности.

4. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 2 до 16 месяцев. Исходя из информации, представленной в таблице «Шкала ликвидности» настоящего отчета, оцениваемый объект характеризуется средней степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 6 месяцев.

## 8. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно статье 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ: «под ликвидационной стоимостью понимается 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».

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

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

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

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

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

$$V_L = V_m \times k_L = \frac{V_m}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} \times K_e, \text{ где:}$$

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

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости**  $V_m$  согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчетам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта недвижимости, составляет **1 113 000 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции**  $t_r$  – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества, определенного Оценщиком ранее как ликвидного с низким показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **6 месяцам**.

- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции**  $t_f$  - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию, на оценку и составляет **1 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования**  $t_d = t_r - t_f = 6 - 1 = 5$  **месяцев = 0,417 года.**
- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта**  $i$ , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, что составляет **14,5%** ([https://www.cbr.ru/hd\\_base/KeyRate/](https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/)).
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года ( $m$ ), которое для унификации расчетов принимается равным **12.**
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента  $K_e$ , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **среднее**, степень специализации объекта оценки - **значительная**. В соответствии со следующей таблицей (источник - Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции», Украина, Консалтинговая группа «Каупервуд», 2003) коэффициент  $K_e$ , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость, будет равен **0,68.**

Таблица для определения коэффициента  $K_e$

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

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

$$k_l = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{12}\right)^{t_d * m}}$$

$$k_l = \frac{0,85}{\left(1 + \frac{0,145}{12}\right)^{0,417 * 12}} = 0,80$$

- Девятым, заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости путём умножения рыночной стоимости объекта  $V_m$  на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта  $k_l$ :

$$1\ 113\ 000 \times 0,80 = 890\ 400$$

Таким образом, ликвидационная стоимость единого объекта недвижимости на дату оценки с учётом допустимого округления составляет:

**890 000 (Восемьсот девяносто тысяч) рублей**

## 9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации и проведенные расчеты позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, с учетом допустимого округления составляет:

Таблица 66. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки<sup>28</sup>.

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	<b>1 113 000 (Один миллион сто тринадцать тысяч) рублей</b>
Ликвидационная стоимость, руб.	<b>890 000 (Восемьсот девяносто тысяч) рублей</b>
<b>В том числе:</b>	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 1396 +/- 13 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенного по адресу: Вологодская область, р-н Череповецкий, Щетинский с/с, д. Малая Новинка, с кадастровым номером: 35:22:0308006:83	<b>228 000 (Двести двадцать восемь тысяч) рублей</b>
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 27,5 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Вологодская область, Череповецкий район, д. Малая Новинка, д.18, Щетинский сельсовет, с кадастровым номером: 35:22:0308006:97	<b>885 000 (Восемьсот восемьдесят пять тысяч) рублей</b>

Объектом оценки является земельный участок, расположенный на нем жилой дом, которые оцениваются как единый прочно связанный объект недвижимости. Продажа их по отдельности не целесообразна и невозможна.

Объект оценки оценивался свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества.

Если не указано иначе, оценщик исходил из того, что не существует фактов нарушений действующего законодательства, касающегося объекта оценки.

### *Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости*

• Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг.

• Мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.

• В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»).

Отчёт утвердил Руководитель клиентского сервиса, действующий на машиночитаемой доверенности №7с7сb567-30ас-443d-а4а2-f907fa67408d (полномочия по доверенности проверяются на сайте <https://m4d.nalog.gov.ru/emchd> (ИНН доверителя: 7842358640, ИНН поверенного:503409891362))

О.В. Ходаева

Оценку выполнил, и подготовил отчёт оценщик

Е.А. Прокопенко

<sup>28</sup> В соответствии с п. 2 ст. 146 НК РФ «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости величина НДС не применима.

## 10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действ. ред.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г., с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СФСО».
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
- Болдырев В.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1998.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. проф. В.М. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Сивец С.А., Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости: Учебно-практическое пособие для оценщиков. Запорожье: Полиграф, 2003. 220 с.
- Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: Радио и связь, 1993.
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2025, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2025 г.;
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2025, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2025 г.;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.;
- Справочник укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные интернет-ресурсов (сайты агентств недвижимости): [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.russianrealty.ru](http://www.russianrealty.ru), <http://realty.dmir.ru>, [www.realto.ru](http://www.realto.ru), [www.incom.ru](http://www.incom.ru), <http://orsn.rambler.ru> и др.

## 11. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование
1.	Фотоматериалы
2.	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
3.	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов
4.	Копии документов исполнителя и оценщика

## 11.1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Осмотр объекта не проводился в соответствии с заданием на оценку. Фотоматериалы предоставлены заказчиком оценки.

Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.





Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54524809			
Кадастровый номер:		35:22:0308006:83	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного имущества, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.12.2021; реквизиты документа-основания: постановление О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.04.2022; реквизиты документа-основания: об установлении публичного сервитута от 25.02.2022 № 330 выдан: Администрация Череповещкого муниципального района.	
Получатель выписки:		Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997481847979800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 4

## Сведения о зарегистрированных правах

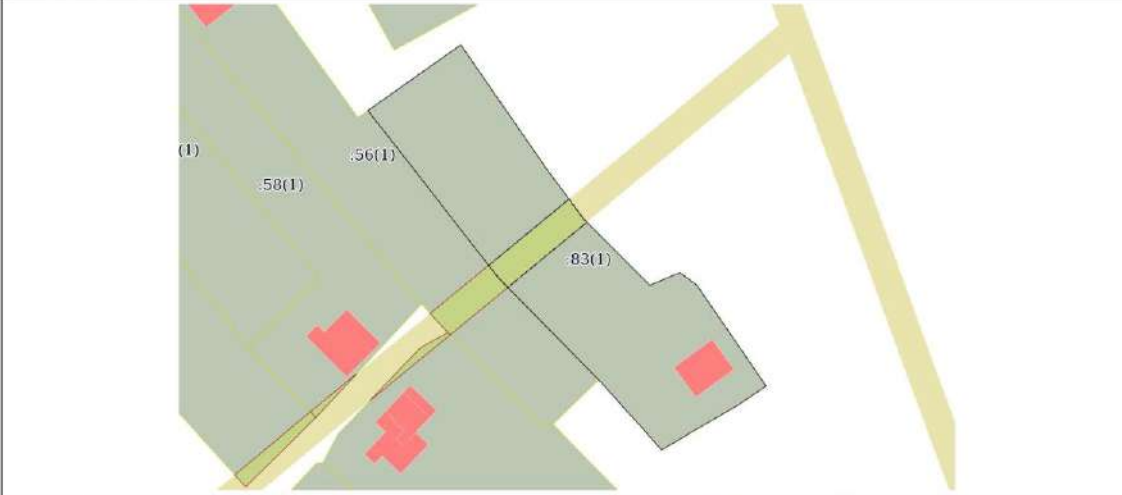
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54524809			
Кадастровый номер:		35:22:0308006:83	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 35:22:0308006:83-35/021/2018-2 18.05.2018 09:44:55
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997481847979800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54524809			
Кадастровый номер:		35:22:0308006:83	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 8299714818470790805552191040001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54524809			
Кадастровый номер:		35:22:0308006:83	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 8299714818470790805552191040001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	

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

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 15	
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54524809							
Кадастровый номер:				35:22:0308006:83			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальной	Номер точки конечной	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	54°41,8'	18,72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	145°19,7'	25,24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	143°11,3'	9,83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	135°6,3'	15,4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	66°52,3'	5,37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	126°46,3'	3,51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	145°34,5'	20,11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	235°38,5'	5,48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	239°48,8'	14,66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	317°57,8'	15,46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	315°28,9'	23,53	данные отсутствуют	35:22:0308006:56(1)	адрес отсутствует
12	1.1.12	1.1.1	322°0,4'	34,89	данные отсутствуют	35:22:0308006:56(1)	адрес отсутствует

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797900055210100001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия	

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

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 15	
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54524809							
Кадастровый номер:			35:22:0308006:83				
Сведения о характерных точках границы земельного участка							
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м			
	X	Y		4	5		
1	308000.49	2240486.83	-	0,1			
2	308011.31	2240502.11	-	0,1			
3	307990.55	2240516.47	-	0,1			
4	307982.68	2240522.36	-	0,1			
5	307971.77	2240533.23	-	0,1			
6	307973.88	2240538.17	-	0,1			
7	307971.78	2240540.98	-	0,1			
8	307955.19	2240552.35	-	0,1			
9	307952.1	2240547.83	-	0,1			
10	307944.73	2240535.16	-	0,1			
11	307956.21	2240524.81	-	0,1			
12	307972.99	2240508.31	-	0,1			
1	308000.49	2240486.83	-	0,1			

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797900055210100001978444 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54524809			
Кадастровый номер:		35:22:0308006:83	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 35:22:0308006:83/1	
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 829971481847079000555219100001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54524809			
Кадастровый номер:		35:22:0308006:83	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 35:22:0308006:83/2	
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 829971481847079000555219100001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54524809			
Кадастровый номер:		35:22:0308006:83	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
35:22:0308006:83/1	82	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации;</p> <p>Срок действия: не установлен;</p> <p>реквизиты документа-основания: постановление О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации;</p> <p>Содержание ограничения (обременения): В охр. зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных ЛЭП посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных ЛЭП; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями НГД проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях, разводить огонь в пределах охр. зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных ЛЭП, а также в охр. зонах кабельных ЛЭП; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 т., производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и ГСМ (в охр. зонах подземных кабельных ЛЭП). В пределах охр. зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, меллоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпильные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, копка и заготовка льда (в охр. зонах подводных кабельных ЛЭП); д) проход судов, у которых расстояние по</p>	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия	
		Сертификат: 8399748184797980655219104001973443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54524809			
Кадастровый номер:		35:22:0308006:83	
		<p>вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных ЛЭП через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м. (в охр. зонах воздушных ЛЭП); ж) земляные работы на глубине более 0,3 м. (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 м.), а также планировка грунта (в охр. зонах подземных кабельных ЛЭП); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 м. (в охр. зонах воздушных ЛЭП); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 м. (в охр. зонах воздушных ЛЭП) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охр. зонах кабельных ЛЭП). В охр. зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охр. зонах воздушных ЛЭП); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе ГСМ; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с олданными якорями, цепями, лотами, волокушами и травами (в охр. зонах подводных кабельных ЛЭП). Постановление Правительства РФ "О порядке установления охр. зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" №160 от 24.02.2009 г.;</p> <p>Реестровый номер границы: 35:22-6.1548;</p> <p>Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории;</p> <p>Вид зоны по документу: Охранная зона объекта: «ВЛ 0,4 кВ д.М.Новниючка»; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций</p>	
35:22:0308006:83/2	82	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации;</p> <p>Срок действия: не установлен;</p> <p>реквизиты документа-основания: об установлении публичного сервитута от 25.02.2022 № 330 выдан: Администрация Череповецкого муниципального района;</p> <p>Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут для размещения объекта электросетевого хозяйства «ВЛ 0,4 кВ д.М.Новниючка» на срок 49 лет;</p> <p>Реестровый номер границы: 35:22-6.2258;</p>	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия	
		Сертификат: 8399748184797980655219104001973443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54524809			
Кадастровый номер:		35:22:0308006:83	
		Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Публичный сервитут для размещения объекта электросетевого хозяйства «ВЛ 0,4 кВ д.М.Новиночка»; Тип зоны: Зона публичного сервитута	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847079800555219100001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15	
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54524809				
Кадастровый номер:		35:22:0308006:83		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 35:22:0308006:83/1 Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	307975.51	2240507.27	-	-
2	307985.94	2240519.92	-	-
3	307982.68	2240522.36	-	-
4	307982.16	2240522.87	-	-
5	307971.81	2240510.32	-	-
6	307971.42	2240509.85	-	-
7	307972.99	2240508.31	-	-
8	307975.05	2240506.7	-	-
1	307975.51	2240507.27	-	-

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847079800555219100001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54524809				
Кадастровый номер:		35:22:0308006:83		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 35:22:0308006:83/2				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	307985.94	2240519.92	-	-
2	307982.68	2240522.36	-	-
3	307982.16	2240522.87	-	-
4	307971.81	2240510.32	-	-
5	307971.42	2240509.85	-	-
6	307972.99	2240508.31	-	-
7	307975.05	2240506.7	-	-
8	307975.51	2240507.27	-	-
1	307985.94	2240519.92	-	-

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 829971481847079200555210100001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 18.03.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 21.04.2026г.  
№ КУВИ-001/2026-54524788**

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Вологодской области  
полное наименование органа регистрации недвижимости  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости  
На основании запроса от 21.04.2026, поступившего на рассмотрение 21.04.2026, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54524788			
Кадастровый номер:	35:22:0308006:97		
Номер кадастрового квартала:	35:22:0308006		
Дата присвоения кадастрового номера:	07.11.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Вологодская область, Череповецкий район, д. Малая Новинка, д.18, Шетинский сельсовет		
Площадь:	27,5		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Деревянные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1993		
Кадастровая стоимость, руб.:	254276,76		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	35:22:0308006:83		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключей электронной подписи Финанс публично-правовой компании РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 09.01.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54524788			
Кадастровый номер:	35:22:0308006:97		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Галова Надежда Александровна, СНИЛС 06825258079, договор на выполнение кадастровых работ от 28.06.2017 № 43/17, дата завершения кадастровых работ: 16.10.2017		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключей электронной подписи Финанс публично-правовой компании РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 09.01.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

## Сведения о зарегистрированных правах

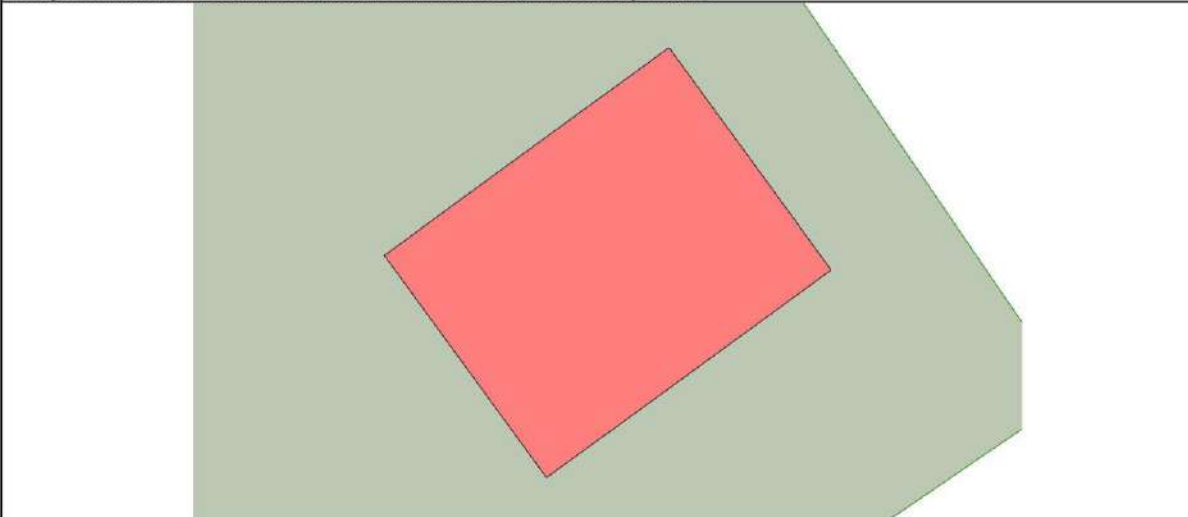
Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54524788		Кадастровый номер: 35:22:0308006:97	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 35:22:0308006-97-35/021/2018-2 18.05.2018 09:50:17
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		18.11.2025 14:01:59
	номер государственной регистрации:		35:22:0308006:97-35/065/2025-20
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по г. Череповцу № 1, № 878488062/3524 (402384/25/35024-ИП), выдан 14.11.2025, ОСП по г. Череповцу № 1
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 82997148184797980655219104001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54524788		Кадастровый номер: 35:22:0308006:97	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 82997148184797980655219104001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54524788			
Кадастровый номер:		35:22:0308006:97	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:100	Условные обозначения:		


полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184707900055219100001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 7	
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54524788							
Кадастровый номер:				35:22:0308006:97			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат МСК-35 зона 2							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	307962.83	2240543.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	307957.94	2240547.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	307953.37	2240540.79	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	307958.26	2240537.22	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	307962.83	2240543.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184707900055219100001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 7
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54524788						
Кадастровый номер:				35:22-0308006:97		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК-35 зона 2						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 829971481847079200555210100001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 18.03.2027	инициалы, фамилия


### 11.3. КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ Объект - аналог № 1 для оцениваемого земельного участка

Отчеты | К... | Сроки ликвид... | Вход | Моб... | Купить землю | Участок 16 | Участок 17 | Доля: Учас... | Участок 20 | Участок | X | Купить землю | Поиск на кар... | Купить участ... | +

https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye\_uchastki/uchastok\_16\_sot\_lzhs\_4657062387?context=H4siAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOUsb2NhbFByaW9y...

#### Участок 16 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить закладку



**Об участке**  
Площадь: 16 сот.      Расстояние до центра города: 44 км

**Расположение**  
Вологодская обл., Череповецкий р-н, муниципальное образование Миксиновское, д. Малая Новинка (Шатинский сельсовет) [Показать карту](#)

**Описание**  
Еще не сошел окончательно снег. Но проехать уже можно.  
2 смежных земельных участка.  
35.22.0308006  
в 47 км от Череповца  
д. Малая Новинка  
Тихина, необъезженная...  
Лес, речка, птички поют...  
Разнообразные овощные и плодовые культуры дадут отличный урожай, земля супглик.

**210 000 Р**  
13 125 Р за сотку

8 992 706-15-21

[Написать сообщение](#)  
Отправить за несколько часов

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

**Ан Погодина** Идеи  
Агентство  
На Авто с 2017 года


[Написать сообщение](#) [Результаты проверки](#)

[Подписаться на новости](#)

Контактное лицо  
Иванова

**Avito Реклама**

Участвуйте в розыгрыше автомобиля и других призов



[Запустить рекламу](#)

**ОМОДА Динамика Череповец**  
Цена от 1 980 000 Р с выгодами до 710 000 Р

[Подробнее](#)

Сообщения

Отчеты | К... | Сроки ликвид... | Вход | Моб... | Купить землю | Участок 16 | Участок 17 | Доля: Учас... | Участок 20 | Участок | X | Купить землю | Поиск на кар... | Купить участ... | +

https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye\_uchastki/uchastok\_16\_sot\_lzhs\_4657062387?context=H4siAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9y...

**Об участке**  
Площадь: 16 сот.      Расстояние до центра города: 44 км

**Расположение**  
Вологодская обл., Череповецкий р-н, муниципальное образование Миксиновское, д. Малая Новинка (Шатинский сельсовет) [Показать карту](#)

**Описание**  
Еще не сошел окончательно снег. Но проехать уже можно.  
2 смежных земельных участка.  
35.22.0308006  
в 47 км от Череповца  
д. Малая Новинка  
Тихина, необъезженная...  
Лес, речка, птички поют...  
Разнообразные овощные и плодовые культуры дадут отличный урожай, земля супглик.  
А можно построить дом мечты и отдыхать с друзьями и семьей.  
Выбор за вами!  
Участки ровные, выкошены, обрабатывались много лет.  
Межевание проведено.  
Электрический столб у границ.

ИП 4657062387 | Апрель в 14:45 | 400 просмотров (+20 человек) [Показаться](#)

**210 000 Р**  
13 125 Р за сотку

8 992 706-15-21

[Написать сообщение](#)  
Отправить за несколько часов

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

**Ан Погодина** Идеи  
Агентство  
На Авто с 2017 года

[Написать сообщение](#) [Результаты проверки](#)

[Подписаться на новости](#)

Контактное лицо  
Иванова

**ОМОДА Динамика Череповец**  
Цена от 1 980 000 Р с выгодами до 710 000 Р

[Подробнее](#)

## Объект аналог № 2 для оцениваемого земельного участка


Отчеты | Копия | Сроки сделки | Вход | Мобильное | Купить землю | Участок 16 | Участок 17 | Доля | Участок | Участок | Купить землю | Поиск на карте | Купить участок

https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye\_uchastki/uchastok\_20\_sot\_lzhs\_7239205039?context=H4sIAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9y...

Товары - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Последний просмотр

### Участок 20 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



300 000 Р  
15 000 Р за сотку

8 992 706-05-53

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов


Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

САМОЛЕТ ПЛЮС / Пермская обл., Инфр 7  
Агентство  
На Avito с 2012 года  
Надежный партнер | Рейтинг | Отзывы

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Наталья Викторовна



#### Об участке

Площадь: 20 сот. | Расстояние до центра города: 47 км

#### Расположение

Вологодская обл., Череповечский р-н, муниципальное образование Максиковское, д. Хаюшавик | Показать карту

#### Описание

Продается земельный участок 20 соток в деревне Хаюшавик, район Миксы, 43 км от Череповца.

Участок ровный, сухой, расположен около дороги, имеется электрический столб, колодец.

Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование для ведения личного подсобного хозяйства. Кадастровый номер участка: 35-22-0308018-186.

Участок находится в жилой деревне, дороги зимой чистятся, деревня большая, рядом с участком проходит газ, отличное место для отдыха и постоянного проживания, рядом река Буксуя.


Успейте приобрести земельный участок и воспользоваться ипотекой с господдержкой на строительство загородного дома.

Отчеты | Копия | Сроки сделки | Вход | Мобильное | Купить землю | Участок 16 | Участок 17 | Доля | Участок | Участок | Купить землю | Поиск на карте | Купить участок

https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye\_uchastki/uchastok\_20\_sot\_lzhs\_7239205039?context=H4sIAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9y...

### Участок 20 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



300 000 Р  
15 000 Р за сотку

8 992 706-05-53

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

САМОЛЕТ ПЛЮС / Пермская обл., Инфр 7  
Агентство  
На Avito с 2012 года  
Надежный партнер | Рейтинг | Отзывы

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Наталья Викторовна

#### Об участке

Площадь: 20 сот. | Расстояние до центра города: 47 км

#### Расположение

Вологодская обл., Череповечский р-н, муниципальное образование Максиковское, д. Хаюшавик | Показать карту

#### Описание

Продается земельный участок 20 соток в деревне Хаюшавик, район Миксы, 43 км от Череповца.

Участок ровный, сухой, расположен около дороги, имеется электрический столб, колодец.

Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование для ведения личного подсобного хозяйства. Кадастровый номер участка: 35-22-0308018-186.

Участок находится в жилой деревне, дороги зимой чистятся, деревня большая, рядом с участком проходит газ, отличное место для отдыха и постоянного проживания, рядом река Буксуя.

Успейте приобрести земельный участок и воспользоваться ипотекой с господдержкой на строительство загородного дома.

№7239205039 - 28 апреля 16:27 - 738 просмотров (+15 человек) | Показать все

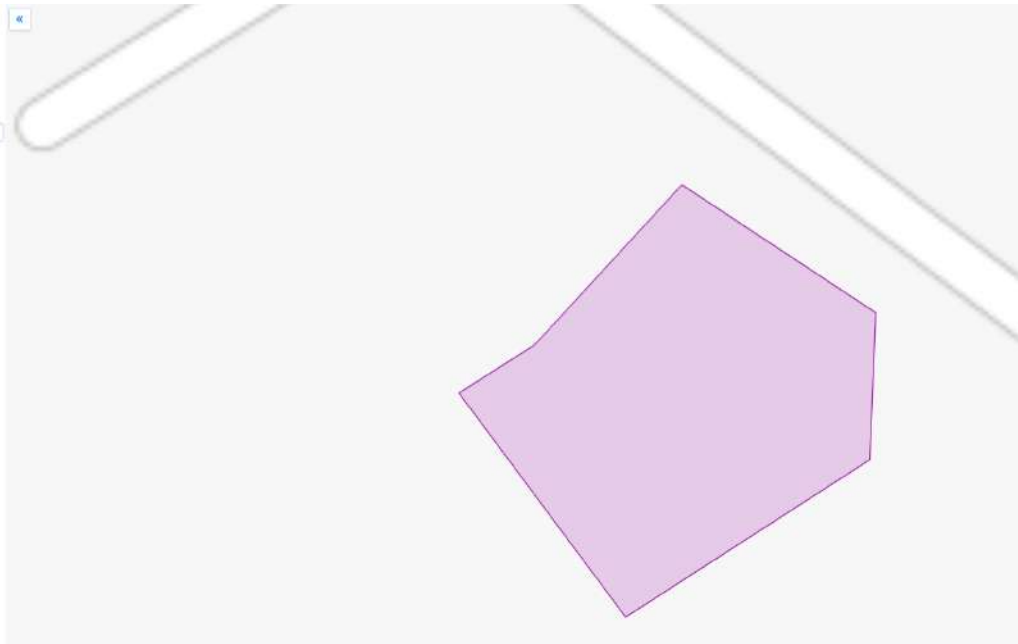
Телеинформационный портал

Назад в историю объектов

Земельный участок: 33:22:0308018:186

Информация Сервисы Объекты Частн ЗУ Сопле

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид разрешенного использования	Землепользование
Дата публикации	09.06.2014
Кадастровый номер	33:22:0308018:186
Кадастровый номер	33:22:0308018
Адрес	Вологодская область, р-н Череповецкий, с/пс Ильинский, д. Колодевич
Площадь участка	2 000 кв. м
Ситус	Уличный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства
Формы собственности	Частная
Кадастровая стоимость	141 939,24 руб.
Условная стоимость на дату публикации	70,97 руб./кв. м



# Объект аналог № 3 для оцениваемого земельного участка

Изданность в Вологде · Продано · Продажи земельных участков в Вологодской области · Череповецкий район · Микояновское муниципальное образование · д. Мулга · участок Рабочий


Объявление №: 1340 · 79 просмотров, нет закладок

**Только на Циан** Проверено в Росреестре

## Продается участок, 15,53 сот.

Вологодская область, Череповецкий район, Микояновское муниципальное образование, Мулга деревня, ул. Рабочая, 12 1-й этаж

Показать фото



8 фото

Площадь участка: 15,53 сот. Статус участка: ЛПХ

Покупай сейчас - плати потом! На данный объект доступна рассрочка на выгодных условиях

Дорогие друзья! Для Вас участок в живописном месте, размежеван и подходит под материнский капитал!

Участок 15 соток, сухой и ухоженный! Рядом с участком проведен газ, можно сразу строить дом с газовой отопительной!

**250 000 Р**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например: 242 500 Р

Цена за сотку: 16 098 Р/сот

**+7 911 510-29-73**

Или позвонить только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости **Этажи** Череповец

Документы проверены

на сайте: 8 лет Объекты в работе: более 1000

РАБОТАЕТ **Евгения Александровна Ашкеница**

**ЦИАН ИПОТЕКА**

Один взнос в 9 месяцев

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 19,9%

Фотографии (8) Описание Расположение Поиск по объявлениям

Участок 15 соток, сухой и ухоженный! Рядом с участком проведен газ, можно сразу строить дом с газовой отопительной!

Деревня Мулга - отличное место для отдыха и постоянного проживания! Есть магазин, ФАП, сделана отличная детская площадка, тент под открытым воздухом. Также есть прекраснейший пруд! В деревне протекает речка Мулга, есть завод, и летом можно купаться! До водохранилища 15 минут езды, а это значит, свежая рыба в летю и зимой!

Регулярное транспортное сообщение, автобус ходит несколько раз в день!

Предложение очень заманчивое! Звоните скорее!!!

Код пользователя: 97215  
Номер в базе: 5683436  
Свернуть

**Напишите автору**

Связаться со мной Спросить продавца Хочу посмотреть

или узнать подробности по телефону

Показать контакты

**Об участке** **Коммуникации и удобства**

Площадь	15,53 сот.	Канализация	Есть
Категория земель	Земли населенных пунктов	Электричество	Есть
Статус участка	Личное подсобное хозяйство	Газ	Нет

**250 000 Р**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например: 242 500 Р

Цена за сотку: 16 098 Р/сот

**+7 911 510-29-73**

Или позвонить только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости **Этажи** Череповец

Документы проверены

на сайте: 8 лет Объекты в работе: более 1000

РАБОТАЕТ **Евгения Александровна Ашкеница**

**ЦИАН ИПОТЕКА**

Один взнос в 9 месяцев

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 19,9%

https://volgda.cdn.ru/sale/suburban/31419006/matchSessionGuid=29e9091b1bea2ebd0f7616af78fe8contxt=4b6N1055ZBUy-028mYcONM0auk5Sun0j0...

Выходные в Дачах - Продажа земельных участков в Вологодской области - Чарловский район - Земельные участки в области - в Мухом - улица Мухом

Опубликован: 13.01.2025

**Продается участок, 15,53 сот.**

Благоустроенная территория, Чарловский район, Мухомское муниципальное образование, Мушта деревня, ул. Мухом, 13

250 000 руб.

Свяжитесь с агентством недвижимости

Продать этот участок

352 500 руб.

Цена за кв. м: 36 098 руб.

+7 911 510-29-73

Позвоните агентству для заявки, сообщите данные!

Заполните заявку онлайн, мы свяжемся с вами!

Начать

АКТИВНОСТЬ НЕДЕЛИ

Этажи Чернышевский

Дачный комплекс

10 дней

9 лет

Общая цена

6 млн 2000

ИП

Евгений Александрович Ашенико

ЦИАН ИПОТЕКА

Срок возврата 9 лет

10 лет на первоначальное покрытие ипотеки

Ставка от 19.9%

Позвоните агентству - плати только за услуги! На данный объект доступна рассрочка на выгоду и ипотеку!

Дорогие друзья! Для Вас участок в живописном месте, развитая инфраструктура и подходит под материнский капитал!

Участок 15 соток, сухой и ухоженный! Рядом с участком проведена газ, можно сразу строить дом с газовой отопительной системой!

Деревня Мухом - отличное место для отдыха и постоянного проживания! Есть магазин, ФАП, сделаны все коммуникации, дорога под асфальтом выложена. Также есть развлекательный прудик! ☺

15.01.2025

Назад в выделенные объекты

Земельный участок: 35:22:0308015:412

Информация Сервисы Объекты Частично Ссылки

Вид объекта недвижимости: Земельный участок

Вид земельного участка: Земельное использование

Дата публикации: 28.07.2020

Кадастровый номер: 35:22:0308015:412

Кадастровый квартал: 35:22:0308015

Адрес: Российская Федерация, Вологодская область, Чарловский муниципальный район, сельское поселение Мухомское, д. Мухом

Площадь участка: 1 553 кв. м

Статус: Участковый

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства

Форма собственности: Частная

Кадастровая стоимость: 91 310,49 руб.

Удельный показатель кадастровой стоимости: 58,8 руб./кв. м

## Объект аналог № 4 для оцениваемого земельного участка

https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye\_uchastki/uchastok\_16\_sot\_lzhs\_4144867821?context=H4sIAAAAAAAAA\_wFAOD\_YToxOntzOjEzOjIsb2ZlbnhFbWVyaW9ya...

Поиск - Недвижимость - Земельный участок - Купить - Поселеный (ИЖС)

### Участок 16 сот. (ИЖС)

260 000 Р  
16 250 Р за сотку

8 939 409-13-48

Написать объявление  
Платить за каждое письмо

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Согласен/согласна?

Завершить просмотр?

АИП Пользователь  
Агентство  
На Avito с 2017 года

Написать объявление

Реализовать предложение

Подписаться на новости

Компьютерный код: 0P8FA

**Об участке**  
Площадь: 16 сот.      Расстояние до центра города: 37 км

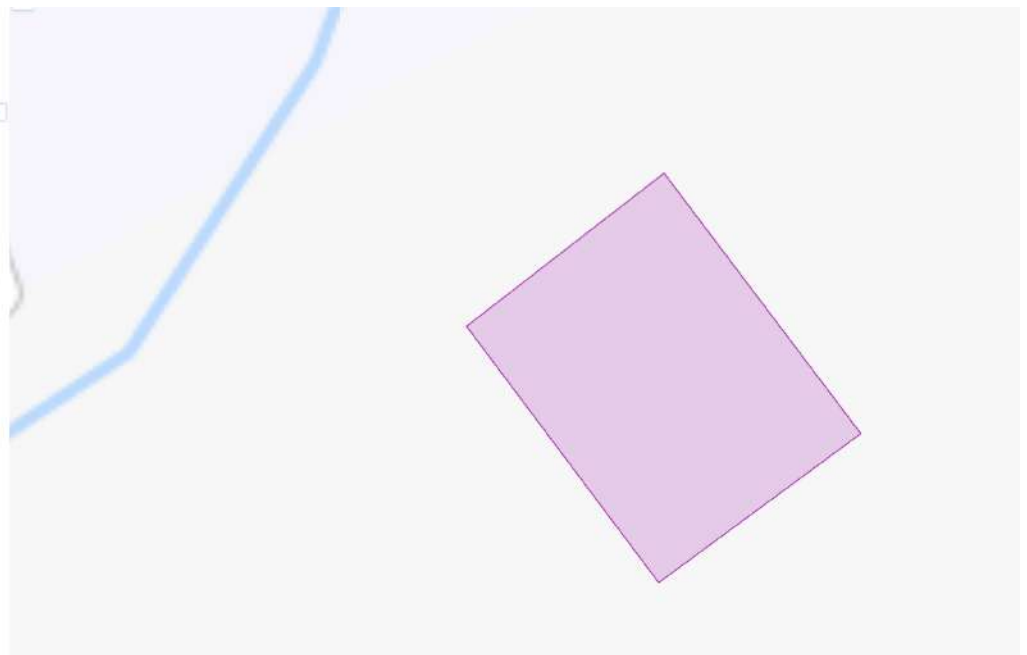
**Расположение**  
Вологодская обл., Череповицкий муниципальный округ д. Санниково [Показать карту](#)

**Описание**  
Спешите, самая низкая цена за сотку!  
Дорога тированная дорога до самого участка с видом на Рыбинское водохранилище на самом солнечном склоне в 15 минутах от городского центра. Преимущество этого участка. Кадастровый номер: 35:22:0309014:450.

№ 4144-967821 - 7 апреля в 21:48 - 1778 просмотров (48 ответов) [Пожаловаться](#)

← Назад в найденные объекты  
Земельный участок: 35:22:0309014:450

Информация	Ссылки	Объекты	Часть 37	Соглас
Вид объекта недвижимости		Земельный участок		
Вид земельного участка		Земельно-зональное		
Дата публикации		30.01.2024		
Кадастровый номер		35:22:0309014:450		
Кадастровый номер		35:22:0309014		
Адрес		Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный район Череповицкий, сельское поселение Миксинское, деревня Санниково		
Площадь участка		1 600 кв. м		
Статус		Угловый		
Категория земель		Земли населенных пунктов		
Благоустроенного земельного участка		владение огороженностью		
Форма собственности		Частная		
Кадастровая стоимость		30 336 руб.		
Удельная кадастровая стоимость		0,46 руб./кв. м		



# Объект аналог № 1 для оцениваемых улучшений

Дом 20 м² на участке 7 сот. | [https://www.avito.ru/cherepovets/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_20\\_m\\_na\\_uchastke\\_7\\_sot\\_7948532829?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOI...](https://www.avito.ru/cherepovets/doma_dachi_kottedzhi/dom_20_m_na_uchastke_7_sot_7948532829?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOI...)

**Дом 20 м² на участке 7 сот.**

850 000 Р

42 500 Р за м²  
История цены

В ипотеку от 10 103 Р/мес.  
[Посмотреть ипотеку](#)

8 939 408-97-02

[Написать объявлению](#)  
Скачать

[Расчитать ипотеку](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

**Особенности**

8 фотогалерея | 0 отзывов | 10 отзывов

**О доме**

Количество комнат: 1  
Площадь дома: 20 м²  
Площадь участка: 7 сот.  
Этаж(ов) в доме: 1

Опекунство: есть  
Отопление: печь  
Водоснабжение: колодец  
Газ: нет

Категория: земельное пользование (ЛПХ)  
Материал стен: бревно  
Ситуация: в доме  
Ремонт: требует ремонта

Транспортная доступность: автобус, паровозный вокзал, остановка общественного транспорта  
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа  
Расстояние до центра города: 35 км

**Расположение**

Вологодская обл., Череповечский муниципальный округ, д. Быстрино

[Показать карту](#)

**Авито Реклама**

Участвуйте в розыгрыше автомобиля и других призов

[Запустить рекламу](#)

Татьяна  
3.8 ★★★★★ · 10 отзывов  
Агентство  
На Авито с 2018 года

[Документы проверены](#) | [Надежный партнер](#)

21 объявление пользователем

[Подписаться на продавца](#)

[https://www.avito.ru/cherepovets/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_20\\_m\\_na\\_uchastke\\_7\\_sot\\_7948532829?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOI...](https://www.avito.ru/cherepovets/doma_dachi_kottedzhi/dom_20_m_na_uchastke_7_sot_7948532829?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOI...)

**Расположение**

Вологодская обл., Череповечский муниципальный округ, д. Быстрино

[Показать карту](#)

**Описание**

В продаже домик для рыбаков и любителей Рыбинского водохранилища! Дом расположен всего в 35 км от Череповца, в сторону Миксы, прямо напротив лодочной стоянки. Это отличный вариант для тех, кто ценит комфорт и удобство – небольшой, но очень функциональный дом с печкой, где можно комфортно остановиться после долгого дня на воде.

Не нужно оставлять машину на трассе – есть удобное место для парковки рядом с участком. Для любителей рыбалки предусмотрена небольшая помывочная с печкой, где удобно сполоснуться... после удачной рыбалки!

На участке площадью 7 соток расположен новый колодец на 6 колодез, обеспечивающий водой. Также есть место для посадки огурчиков, зелени и других посадок – идеальный вариант для тех, кто любит свежие овощи прямо с огорода.

Этот дом – отличное сочетание уюта, практичности и близости к воде. Отличное место для отдыха и рыбалки. Хотите, чтобы узнать подробности и договориться о просмотре? Цена 850 000

**Расчитайте ипотеку прямо на Авито**

От стоимости жилья |  От платежа

Стоимость жилья: 850 000 Р | Первоначальный взнос: 265 000 Р (30%) | Срок кредита: 20 лет

50 тыс. Р | 100 млн Р | 20%

5 | 10 | 15 | 20

**Предложение от банка**

Платеж от: 10 103 Р/мес. | Ставка от: 10,99% | Доход от: 15 543 Р

0,1% для зарплатного клиента

[Смотреть предложение](#) | [Проверить, оддут ли ипотеку](#)

№ 7948532825 · 6 объявлений · 11-02 · 668 просмотров (15 отзывов) | [Пожаловаться](#)

## Объект аналог № 2 для оцениваемых улучшений

https://www.avito.ru/cherepovets/doma\_dachi\_kottedzhi/dom\_35\_m\_na\_uchastke\_10\_sot... 67% Спросить Алису AI

### Дом 35 м² на участке 10 сот.

29 7% Р/д/м  
История цены

В ипотеку от 16 148 814 руб.  
Рассчитать ипотеку

8 992 705-98-75

Написать сообщение  
Отправить

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?



Закрыть можно посмотреть?

Агентство недвижимости  
"Самое ПЛОХО"  
Агентство

Прямиком от продавца  
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на новости

Контакты лица  
Александр Мотали

#### Особенности

0 ванн 1 комната/дворик 1 терраса 1 санузел/кладовая 1 гараж

1 балкона 1 камин

#### О доме

Количество комнат: 2	Площадь дома: 35 м²	Площадь участка: 10 сот.	Этажей в доме: 1	Для отделки: Бамбуки/дуб	Категория земель: личное подсобное хозяйство (ЛПХ)	Материал стен: брус	Терраса или веранда: есть	Санузел: на улице	Ремонт: косметический	Электричество: есть	Отопление: камин	Воздухообмен: коловца	Канализация: выгребная яма	Парковка: гараж	Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта	Расстояние до центра города: 26 км
----------------------	---------------------	--------------------------	------------------	--------------------------	--	---------------------	---------------------------	-------------------	-----------------------	---------------------	------------------	-----------------------	----------------------------	-----------------	---	------------------------------------

Сообщения

https://www.avito.ru/cherepovets/doma\_dachi\_kottedzhi/dom\_35\_m\_na\_uchastke\_10\_sot... 67% Спросить Алису AI

Площадь дома: 35 м²  
Площадь участка: 10 сот.  
Этажей в доме: 1  
Для отделки: Бамбуки/дуб  
Категория земель: личное подсобное хозяйство (ЛПХ)  
Материал стен: брус  
Терраса или веранда: есть  
Санузел: на улице

Электричество: есть  
Отопление: камин  
Воздухообмен: коловца  
Канализация: выгребная яма  
Парковка: гараж  
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта  
Расстояние до центра города: 26 км

### 1 390 000 Р

29 7% Р/д/м  
История цены

В ипотеку от 16 148 814 руб.  
Рассчитать ипотеку

8 992 705-98-75

Написать сообщение  
Отправить

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Закрыть можно посмотреть?

Агентство недвижимости  
"Самое ПЛОХО"  
Агентство

Прямиком от продавца  
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на новости

Контакты лица  
Александр Мотали

#### Расположение

Вологодская обл., Череповецкий муниципальный округ, д. Червова

Показать карту

#### Описание

Продается уютная дача в д. Червова

Расположение: всего 25 км от г. Череповца

Площадь земельного участка: 10 соток, ровный и разработанный

Эта дача — настоящее место силы и вдохновения! Уютная и зеленая, она предлагает идеальные условия для отдыха и восстановления сил.

На участке вы найдете:

- Уютный дом с совершенными стеклопакетами на окнах
- Каминная печь, облицованная кирпичом
- Металлический гараж
- Большая сарайка, построенная совсем недавно
- Уличный туалет под одной крышей с сарайком
- Небольшая баня с прудом-бассейном
- Колодезь на 7 колец с чистой водой, выкопанный 2 года назад
- Терраса, где растут огурцы и помидоры

Дом небольшой, но очень уютный. Крыша в полном порядке, крыльцо и веранда обустроены хозяйственной комнатой.

Остановка в 3 минутах ходьбы от участка — автобус приезжает 3 раза в день, что позволяет наслаждаться отдыхом даже без автомобиля.

Записывайтесь на просмотр и приобретайте свое место силы! Ваш идеальный отдых ждет вас!

- Металлический гараж
- Большая сарайка, построенная совсем недавно
- Уличный туалет под одной крышей с сарайкой
- Небольшая баня с предбанником
- Колодец на 7 колоде с чистой водой, выкопаны 2 года назад
- Теплица, где растут опущенные помидоры

Дом небольшой, но очень уютный. Крыша в полном порядке, крыльцо и веранда обустроены хозяйственной комнатой.

Остановки в 3 минутах ходьбы от участка – автобус проезжает 3 раза в день, что позволяет наслаждаться отдыхом даже без автомобиля.

Записывайтесь на просмотр и приобретайте свое место силы! Ваш идеальный отдых ждет вас!

### Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость жилья	Первоначальный взнос	Срок кредита
1 390 000 Р	417 000 Р 30%	20 лет

0.00 тыс. Р | 100 млн Р 20%

0.0% | 5 | 10 | 15 | 20

#### 2 предложения от банков

Процент	Ставка от	Депозит
16 148 Р/мес.	19.5%	24 843 Р

-0.0% от первоначального

Смотреть предложения | Проверить, есть ли ипотека

№ 795345317, 31 марта в 10:15, 1897 просмотров (17 секунд)

Пожалуйста

1 390 000 Р

39.714 Р за м²

История цен

В ипотеку от 16 148 Р/мес.

Посмотреть оценки

8 992 705-98-75

Написать сообщение

Оценки

Рассчитать ипотеку

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Агентство недвижимости

"Славянец ПЛЮС"

Агентство

Рейтинг продавца

Есть бизнес-сообщество фриланс

Подписать на продавца

Коллективное лицо

Классическая Недвижимость



Продается 1-этажный дом, 50 м²

2 200 000 ₽

Вологодская область, Череповецкий район, Мичуринское муниципальное образование, Муга, д. Рабочая, ул. 13

30 июл 2024  
7 авг 2024  
24 авг 2024  
6 сент 2024  
18 авг 2024

2 200 000 ₽ +300 000 ₽  
2 000 000 ₽ +100 000 ₽  
1 900 000 ₽ +200 000 ₽  
2 200 000 ₽ +300 000 ₽  
2 200 000 ₽

Цена в м²: 44 000 руб./м²

+7 911 510-29-73

Позвоните для оценки, подбора по району!

Если хотите увидеть фото, пожалуйста

Написать

Агент по недвижимости  
Этажи Череповец

Этажи

Создан 1997

Пользователь  
Евгений Александрович Афанасьев

ЦИФН ИПОТКА

Срок возврата 1 месяц  
35 лет на приобретение решения по ипотеке  
Ставка от 13.7%

Общая площадь: 50 м²  
Площадь: 17 сот.  
Этажей в доме: 1  
Площадь участка: 157

Посмотреть фото - фото могут на данный объект доступны только на выделенном устройстве

Другие дома для Вас уникально предложены: дом, ванн и гаража 45 кв м от города по индивидуальной цене

Дом установлен на бетонном фундаменте. Бетонный, обшит вагонкой. Полы чистые, сантехника новая. Потолки ровные с лепниной, стоит на бетонном фундаменте. Дом для круглогодичного проживания!

Как такое качество на бетонном фундаменте, тактовая работа и красивая внутренняя ванная комната!

Продаю капиталный, рассчитан на продажу на зиму!

Участок 17 соток, ровный и удобный, доступ к водоему-водохранилищу. Сделан новый колодезь на 8

Здание: 35:22:0308015:602

Без кадастровых границ

Информация Сервисы Объекты Сведения ЗУ Ч...

Вид объекта: Здание

Дата присвоения: 26.11.2020

Кадастровый номер: 35:22:0308015/602

Кадастровый номер: 35:22:0308015

Адрес: Вологодская область, р-н Череповецкий, д. Муга, ул Рабочая, д.13

Наименование: -

Назначение: Жилой дом

Площадь объекта: 50 кв. м

Статус: Ранее учтенный

Форма собственности: Частная

Кадастровая стоимость: 362 320,83 руб.

Удельной кадастровой стоимости: 7 246,42 руб./ кв. м

Количество этажей (в том числе подземный): -

Количество подземных этажей: -

Материал стен: -

Заявленное состояние: 1990 г.

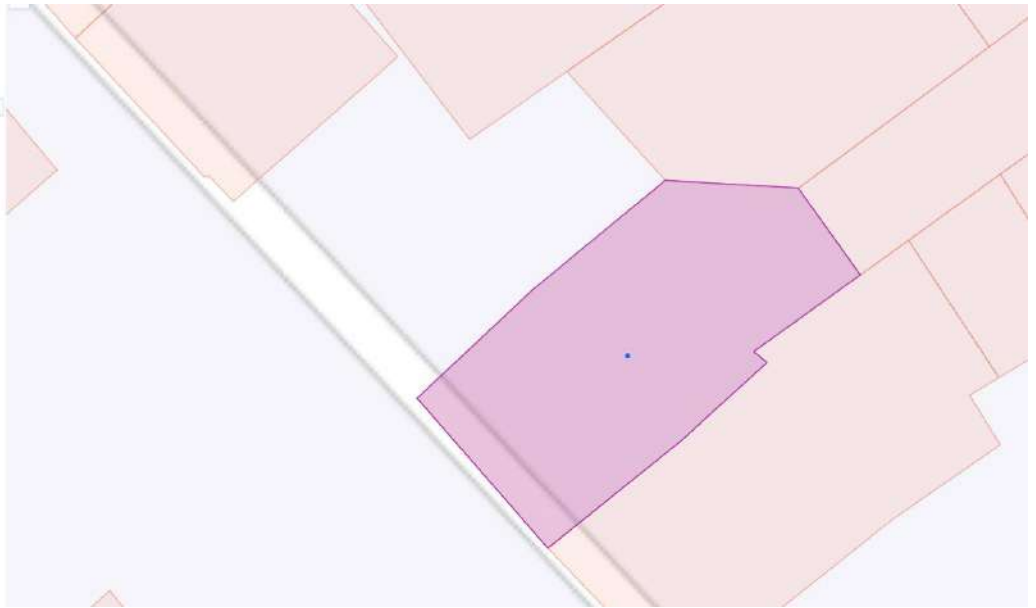
← Назад в выделенной области

Земельный участок: 35:22:0308015:411



Информация Сервисы Области Члены Юр. Сетей

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Земельный участок
Дата введения	28.07.2020
Кадастровый номер	35:22:0308015:411
Кадастровый номер	35:22:0308015
Адрес	Российская Федерация, Вологодская область, Нереховский муниципальный район, сельское поселение Иксанское, д. Муга <a href="#">Справка</a>
Площадь участка	1723 кв. м
Статус	Угнетеный
Назначение земли	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форм собственности	Частная
Кадастровая стоимость	101 305,64 руб.
Угнетенная стоимость участка	58,8 руб./кв. м.



## 11.4. Копии документов исполнителя и оценщика

Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2500SB40R8737 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» (ООО «Мобильный оценщик»)		
Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, помеш. 30/4		
<b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
<b>Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования):</b> возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>		<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>
500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)		150 000 руб. 00 коп. (Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,03% от страховой суммы.	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2025 г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «24» сентября 2025 г.	по «23» сентября 2026 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.		

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

### СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:  
  
 /А.С. Иванов/  
 М.П.  


Дата выдачи Страхового полиса: «16» сентября 2025 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

## ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке  
202000288

Документ о квалификации

Регистрационный номер

ПП-32470

Город Москва

Дата выдачи

31 марта 2022 г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Прокопенко Екатерина Андреевна**

прошел (а) профессиональную переподготовку в (на)

**ООО «КонтурПроф»**  
по программе профессиональной переподготовки  
**«Оценка стоимости бизнеса»**

Решением от

31 марта 2022 года

Диплом подтверждает присвоение квалификации  
**Оценщик бизнеса**

и дает право ведения профессиональной деятельности в сфере  
**Оценки стоимости бизнеса**

Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

Зайцева А.Г.

Богородская В.Е.

Кандаурова Е.А.



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 047729-1

« 30 » мая 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


**«Оценка недвижимости»**

выдан **Прокопенко Екатерине Андреевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 30 » мая 2025 г. № 405

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 30 » мая 20 28 г.

МЗ-СП/ФРЦ/М. Москва, 2024 г. № 1/2024/038



**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2500SB40R5469  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Прокопенко Екатерина Андреевна</b>	
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с: – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: – причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); – причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	3 250 руб. 00 коп. (Три тысячи двести пятьдесят рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,065% от страховой суммы.
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «08» июня 2025 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «08» июня 2025 г. по «07» июня 2026 г.
<b>Особые условия страхования:</b> лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

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

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:  
  
/А.С. Иванов/  
М.П. 

Дата выдачи Страхового полиса: «29» мая 2025 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва



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

**ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

**Выписка  
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Екатерины Андреевны

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

Прокопенко Екатерина Андреевна

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

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 033704-1 от 03.06.2022 по направлению «Оценка недвижимости»

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

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

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

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

Дата составления выписки «10» июня 2022г.

Президент  
Саморегулируемой организации «Союз  
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А. Скатов

