



**Кузьмина**  
**Надежда Вячеславовна**  
оценщик, занимающийся частной практикой

ИНН 352520923753, р/с 40817810712002192966 ВОЛОГОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8638 ПАО СБЕРБАНК  
БИК: 041909644, Корр. счёт: 30101810900000000644, ИНН: 7707083893  
КПП: 352502001, Юридический адрес: 160002, г. Вологда, ул. Поселковая, д.6Б, кв. 50, тел. 8-921-714-77-89

---

## **Отчет об оценке № 126/05/2026**

### **Определение рыночной стоимости земельного участка, находящегося по адресу: Вологодская область, р-н Кирилловский, с/с Горицкий, д. Шидьеро**

Дата оценки: 30.04.2026 года

Дата составления: 30.04.2026 года

Дата осмотра: 30.04.2026

Заказчик: **Чудинов Сергей Александрович**

Исполнитель: **Кузьмина Надежда Вячеславовна**

*Вологда, 2026г.*

## Содержание

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	10
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	13
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	13
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	19
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ.....	29
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	37
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	38
11. ПРИЛОЖЕНИЯ .....	40

## 1. Основные факты и выводы

Таблица 1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1178 кв.м, кадастровый № 35:05:0302002:732, адрес (местонахождение) объекта: Вологодская область, р-н Кирилловский, с/с Горицкий, д. Шидьеро
Оцениваемые имущественные права	Собственность
Собственник:	<b>Чудинов Сергей Александрович</b>
Балансовая стоимость	Данные о балансовой стоимости не представлены, объекты оценки принадлежат физическому лицу
Основание для проведения оценки	Договор № 126/05/2026 от 30.04.2026 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Итоговая стоимость может быть применена только для целей купли-продажи.</p> <p>Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.</p> <p>В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции):</p> <p>«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.</p> <p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»</p> <p>итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%;</p> <p>оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических,</p>

	юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено.

Рыночная стоимость земельного участка была определена в рамках сравнительного подхода. Ему присваивается максимальный вес – 100%. Затратный подход обоснованно не применялся. Доходный подход обоснованно не применялся.

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет (округленно):**

Таблица 2

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость округл., руб.
1	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1178 кв.м, кадастровый № 35:05:0302002:732, адрес (местонахождение) объекта: Вологодская область, р-н Кирилловский, с/с Горицкий, д. Шидьеро	212 577,27	213 000,00
	Итого	212 577,27	213 000,00

**213 000,00 (Двести тринадцать тысяч) рублей**

## 2. Задание на оценку

Таблица 3 Задание на оценку

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1178 кв.м, кадастровый № 35:05:0302002:732, адрес (местонахождение) объекта: Вологодская область, р-н Кирилловский, с/с Горицкий, д. Шидьеро
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1178 кв.м, кадастровый № 35:05:0302002:732, адрес (местонахождение) объекта: Вологодская область, р-н Кирилловский, с/с Горицкий, д. Шидьеро
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Не зарегистрировано
Имущественные права	Собственность

на объекты оценки	
Правообладатель	<b>Чудинов Сергей Александрович</b>
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: <i>(Копии документов представлены в Приложении к Отчету).</i>	Характеристики объектов оценки приведены в следующих документах: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Выписка из ЕГРН от 22.10.2025</li> </ul>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для купли-продажи. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Нет данных
Вид стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании  * Если вид стоимости не определен или отсутствует в пункте 12 ФСО II, должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие положениям ФСО II. В этом случае в задании на оценку и отчете об оценке должны быть указаны предпосылки, основания для их установления и выбранный вид стоимости.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	30.04.2026 г.
Срок проведения оценки	3 (три) рабочих дня
Основание для проведения оценки	Договор № 126/05/2026 от 30.04.2026 г.
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.</li> <li>2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты</li> </ol>

существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.

3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.
5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.
9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.
10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных.
11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта

	<p>оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.</p> <p>12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.</p>
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 4.
Применяемые стандарты оценочной деятельности	Оценка выполнена в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки №№ 1,2,3,4,5,6,7 стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией оценщиков «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».
Заключение специальных экспертиз	В отношении рассматриваемого объекта специальные экспертизы не проводились
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	не предусмотрено
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено.
Суждение оценщика о величине рыночной стоимости	Суждение оценщика о диапазоне рыночной стоимости в отчете не приводить
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	<p>В общем случае оценка для целей купли-продажи осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть».</p> <p>В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.</p> <p>При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету</p>
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Ограничения на использование, распространение и	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика

публикацию отчета об оценке:	
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

### 3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 4 Сведения о Заказчике оценки

Заказчик оценки	<b>Чудинов Сергей Александрович</b>
-----------------	-------------------------------------

Таблица 5 Сведения об Оценщике

ФИО Оценщика	Кузьмина Надежда Вячеславовна
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № 2575 от 11.09.2018 г.
Сведения о саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», местонахождение: 109028, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<p>Диплом Федерального государственного образовательного учреждения «Вологодский институт переподготовки и повышения квалификации кадров АПК» о профессиональной переподготовке по программе: «Оценка стоимости предприятия «Бизнеса», серия ПП- № 874816 от 14.04.2007 года;</p> <p>Свидетельство Федерального государственного образовательного учреждения «Вологодский институт переподготовки и повышения квалификации кадров АПК» о повышении квалификации регистрационный № 1901 от 15 апреля 2010 г.</p> <p>Свидетельство ФГБОУ ВПО ВГМХА им. Н.В. Верещагина о повышении квалификации регистрационный № 159 от 28.03.2013 г.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации Негосударственного частного образовательного учреждения дополнительного профессионального образования «Институт переподготовки и повышения квалификации» регистрационный № 2737 от 18.03.2016 г</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 038150-1 от 07.06.2024 (023580-КА1)</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 038192-2 от 07.06.2024 (013565-КА2)</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 041851-3 от 18.07.2024 (006056-КА3)</p>
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2007 г.
Сведения о страховании гр. ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № 922/2952043216 от 09.02.2026 года на сумму 100 000 000 рублей в СПАО «Ресо – Гарантия». Период страхования с 24.02.2026 г. до 23.02.2027 г.
Организационно-правовая форма	Оценщик, занимающийся частной практикой
Дата постановки на учет	01.08.2020
Местонахождение организации	160002, г. Вологда, ул. Поселковая, д.6Б, кв. 50
Контактная информация юридического лица	160002, г. Вологда, ул. Поселковая, д.6Б, кв. 50, тел. 8-921-714-77-89е-mail: nadyakuzmina@mail.ru
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве

### **Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.**

В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, с п. 7 ФСО VI указывается информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

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

Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

<b>ФИО</b>	<b>Степень участия</b>
Кузьмина Надежда Вячеславовна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

#### **4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

1. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет об оценке, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

3. Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав, по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке.

4. В процессе определения стоимости Оценщик применяют подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

5. Суждение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.

6. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

7. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, при условии, что у Оценщика нет оснований считать иначе.

8. В отчете об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой в отчете об оценке, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо прилагаются копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете об оценке информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, к отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов.

9. Оценщик не проводил специальных исследований экологической и санитарной ситуаций, так как такие исследования не предусмотрены заданием на оценку. Оценщик предполагал соответствие объектов всем санитарным и экологическим нормам, а описание экологической и санитарной ситуаций приведено только на основании общедоступных данных, полученных из средств массовой информации, периодических изданий или специальной литературы.

10. Расчетные процедуры объекта оценки проводились с помощью программного продукта Microsoft office Excel 2019. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета полных дробных составляющих.

11. Оценка не учитывала возможности присутствия вредоносных материалов и веществ на оцениваемом объекте, а также стоимости их удаления за пределы объекта.

12. Оценщики не могут разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

13. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Допущения и ограничения, связанные с различными этапами расчетов представлены далее по тексту отчета об оценке с пометкой «допущение».

#### **Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком**

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

1. Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
2. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
4. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

5. В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно Заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

## **5. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

### **Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению на территории РФ:**

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

Также оценщик использовал стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ), так как оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

## **6. Описание объектов оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**

### **6.1. Объектами оценки являются:**

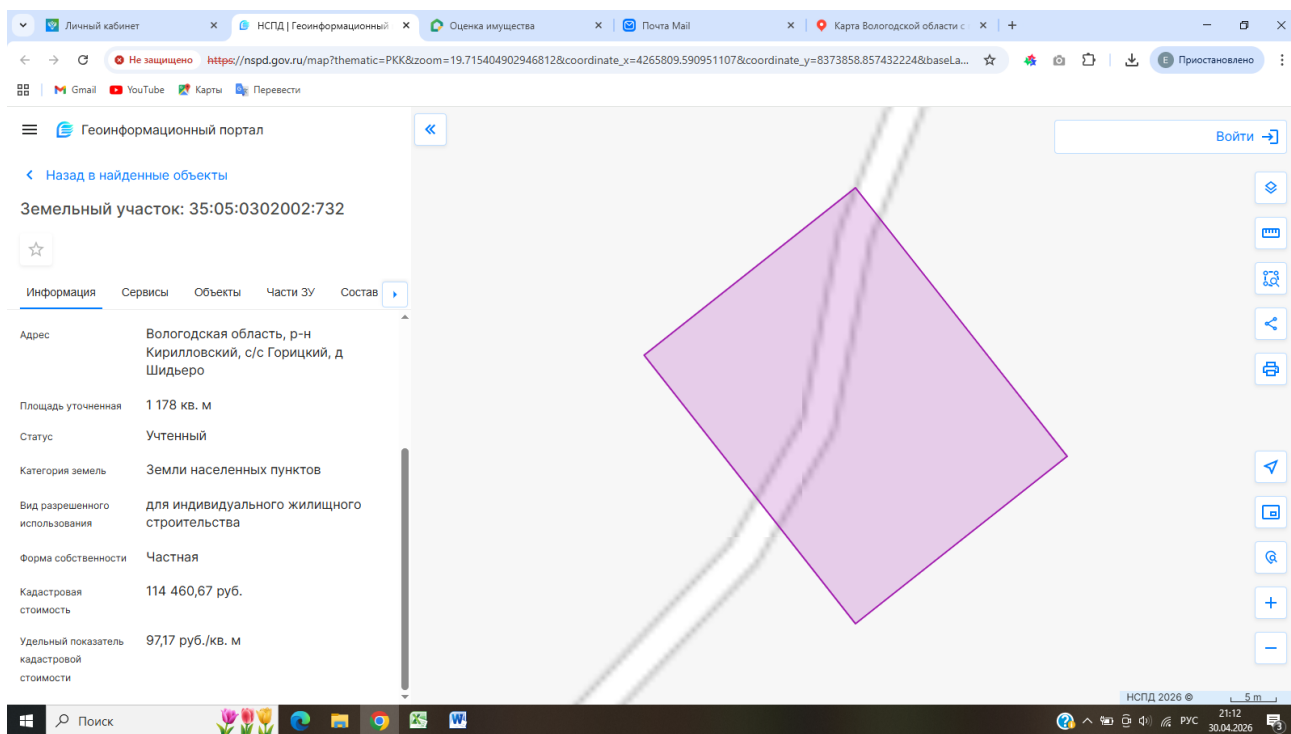
Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

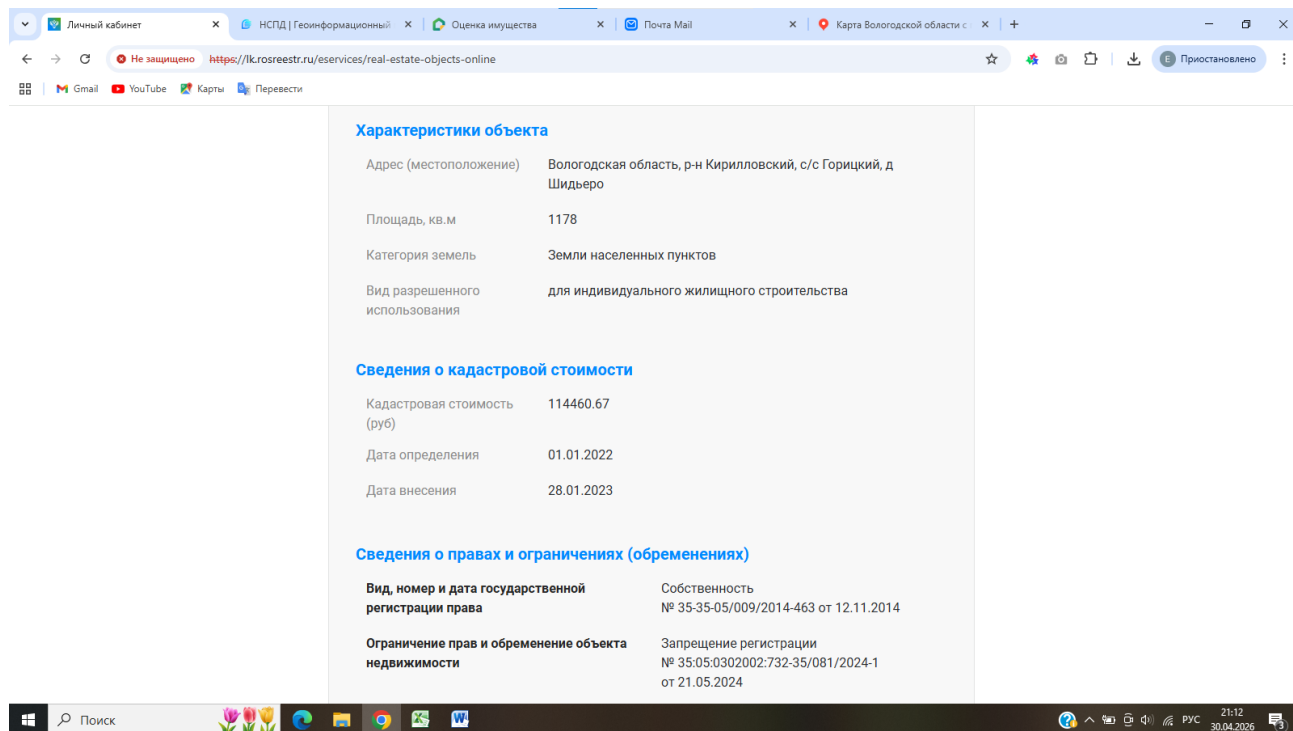
Объект оценки. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1178 кв.м, кадастровый № 35:05:0302002:732, адрес (местонахождение) объекта: Вологодская область, р-н Кирилловский, с/с Горицкий, д. Шидьbero

**Количественные и качественные характеристики элементов объекта оценки**  
**6.1.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки**

Таблица 6 Сведения об имущественных правах объекта оценки

Наименование	Характеристика
Правоудостоверяющие (правоподтверждающие) документы	Выписка из ЕГРН от 22.10.2025
Правоустанавливающие документы	Договор купли-продажи земельного участка от 30.10.2024
Вид права	Собственность № 35-35-05/009/2014-463 от 12.11.2014
Субъект (субъекты) права	<b>Чудинов Сергей Александрович</b>
Объект права	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1178 кв.м, кадастровый № 35:05:0302002:732, адрес (местонахождение) объекта: Вологодская область, р-н Кирилловский, с/с Горницкий, д. Шидьеро
Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации № 35:05:0302002:732-35/081/2024-1 от 21.05.2024





### 6.1.2. Описание местоположения объектов оценки

Объект оценки расположен: Вологодская область, р-н Кирилловский, с/с Горицкий, д. Шидьеро

**Шидьеро** — деревня в Кирилловском районе Вологодской области.

Входит в состав Горицкого сельского поселения, с точки зрения административно-территориального деления — в Горицкий сельсовет.

Находится на западном берегу озера Егорьевское. Расстояние по автодороге до районного центра Кириллова — 4 км, до центра муниципального образования Гориц — 4 км. Ближайшие населённые пункты — Сандырево, Добрилово, Кулига, Щелково, Погорелово.

По переписи 2002 года население — 21 человек (9 мужчин, 12 женщин). Всё население — русские.

Таблица 7 Описание локального местоположения объектов оценки

Наименование	Характеристика
Адрес	Вологодская область, р-н Кирилловский, с/с Горицкий, д. Шидьеро
Округ, микрорайон	Кирилловский
Преобладающая застройка района	Индивидуальные жилые дома
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Близость к скоростным магистралям	19Н-066
Экологическая обстановка района	Хорошая
Состояние прилегающей территории	Хорошая. Недалеко от объекта оценки располагаются индивидуальные жилые дома
Дополнительная существенная информация	Нет

### 6.1.3. Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

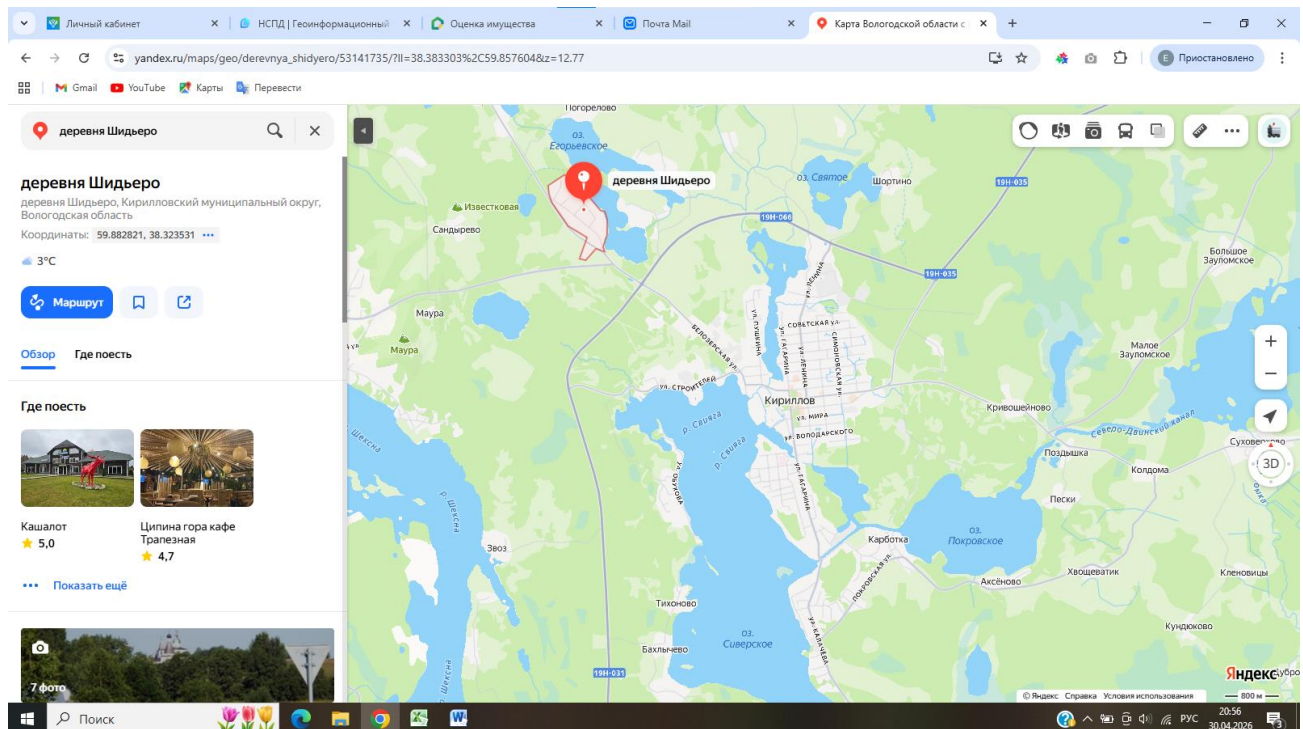
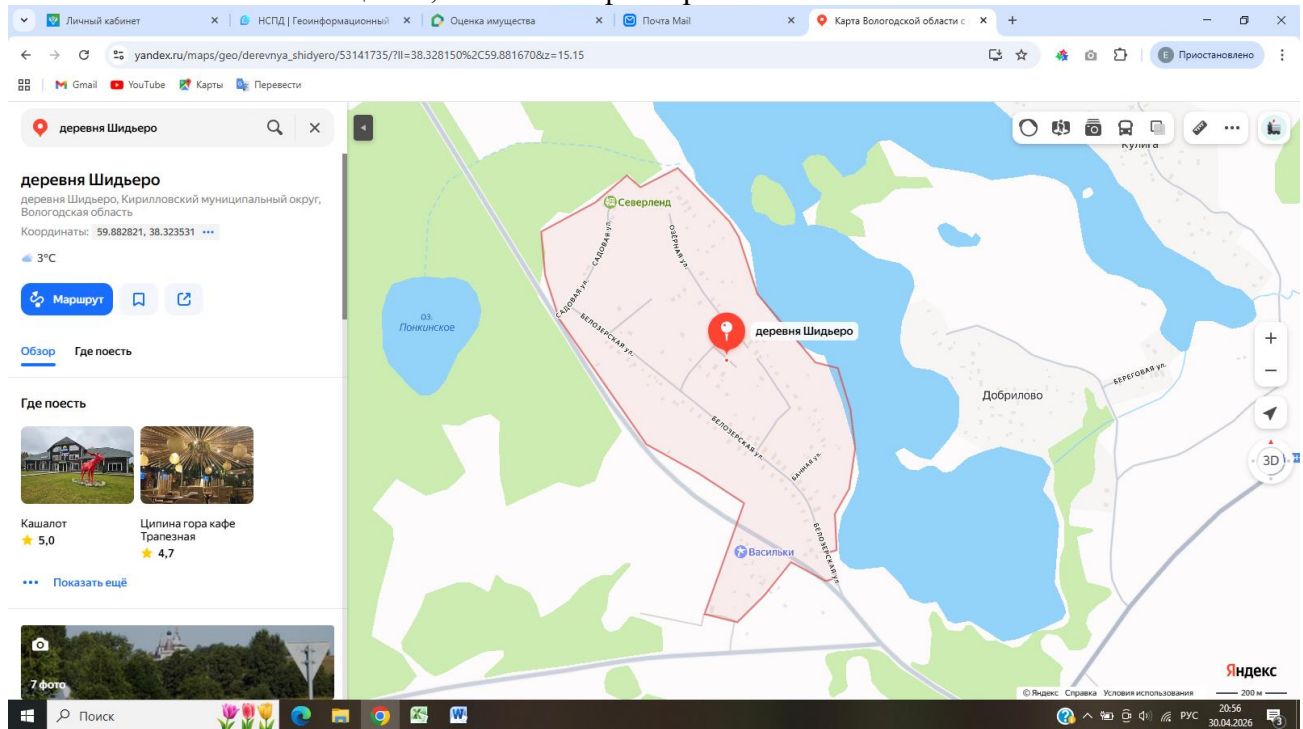
Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);

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.



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

Факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, непосредственно связаны с факторами и характеристиками Улучшений, расположенных на территории объектов оценки.

Таблица 8 Сведения о физических свойствах объекта оценки

Наименование	Характеристика
Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1178 кв.м, кадастровый № 35:05:0302002:732, адрес (местонахождение) объекта: Вологодская область, р-н Кирилловский, с/с Горицкий, д. Шидьеро	
Кадастровый №	35:05:0302002:732
Общая площадь, кв.м.	1178
Кадастровая стоимость согласно данным публичной кадастровой карте Росреестра, руб. <sup>1</sup>	114 460,67 руб.
Дата постановки на учет	04.09.2014
Рельеф	Ровный
Форма участка	Правильная
Улучшения земельного участка	нет
Коммуникации	-
Подъезд к участку	Подъезд к участку по грунтовой дороге

#### **6.1.5. Информация о текущем использовании объекта оценки**

На дату оценки объект оценки эксплуатируется. Текущее использование объектов оценки совпадает с их разрешенным использованием.

#### **6.2. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Не выявлены.

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

- Выписка из ЕГРН от 22.10.2025

Анализ представленных документов и результаты осмотра позволяют сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах, износе и устареваниях.
Осуществленная проверка соответствия параметров объекта, указанных в документах, предоставленных Заказчиком, фактическим данным по результатам осмотра показала: Соответствуют правоустанавливающим документам; Соответствует техническим документам.
Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.
Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.
Функциональное назначение объекта – жилое. В ходе осмотра было установлено, что текущее использование объекта: Жилая недвижимость.
Техническое состояние объекта соответствует информации технических документов с учетом естественного износа.

<sup>1</sup> По состоянию на дату оценки

Площадь осматриваемого объекта соответствует порядку данных о площади, отраженных в правоустанавливающей и технической документации.

Планировка объекта оценки - соответствует технической документации.

По результатам осмотра и анализа документов, иных факторов, устанавливающих дополнительные обременения, не выявлено. В соответствии с Задаaniem на оценку Объект оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.

По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

Также для установления количественных и качественных характеристик были использованы данные, полученные при визуальном осмотре: Фотографии.

## **7.2. Анализ достаточности и достоверности использованной информации**

Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. 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 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.

## **8. Анализ рынка объекта оценки**

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Так выявляются рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

Основные экономические и социальные показатели РФ на дату оценки.

<b>I</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ</b>
----------	---

	<i>I квартал 2025 г.</i>	<i>В % к I кварталу 2024 г.</i>	<i>Справочно I квартал 2024 г. в % к I кварталу 2023 г.</i>
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	47 746,8 <sup>1)</sup>	101,4	105,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6 989,5	108,7	114,8
Реальные располагаемые денежные доходы		108,4 <sup>2)</sup>	106,0 <sup>3)</sup>

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

	<i>Май 2025 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>Январь- май 2025 г. в % к январю- маю 2024 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>маю 2024 г.</i>	<i>апрелю 2025 г.</i>		<i>май 2024 г. в % к</i>		<i>январь- май 2024 г. в % к январю- маю 2023 г.</i>
					<i>маю 2023 г.</i>	<i>апрелю 2024 г.</i>	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,7	100,8	101,4	106,7	102,1	106,4
Индекс промышленного производства		101,8	101,6	101,3	105,7	101,2	105,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	611,8	101,3	109,0	101,5	101,3	109,1	101,8
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	5,9	83,2	88,3	102,0	99,5	98,2	101,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	456,4	99,1	99,3	99,4	100,2	102,2	100,6
в том числе железнодорожного транспорта	209,6	96,6	102,5	99,2	96,3	102,7	94,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 964,5	101,8	102,1	102,3	108,8	102,2	110,5
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 609,8	101,0	97,5	102,2	105,2	99,2	105,2
Индекс потребительских цен		109,9	100,4	110,1	108,3	100,7	107,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,3	98,7	105,6	116,2	101,6	118,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	82,5	96,7	84,7	83,3	102,2	79,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	75,4	102,7	71,2	72,5	100,0	73,0

	<i>Апрель 2025 г.</i>	<i>В % к апрелю 2024 г.</i>	<i>Январь-апрель 2025 г. в % к январю-апрелю 2024 г.</i>	<i>Справочно</i>	
				<i>апрель 2024 г. в % к апрелю 2023 г.</i>	<i>январь-апрель 2024 г. в % к январю-апрелю 2023 г.</i>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	97 375	115,3	114,3	117,0	119,0
реальная		104,6	103,8	108,5	110,5

## 8.1.Общая характеристика Вологодской области

# I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	2023г.	В % к 2022г.	Справочно 2022г. в % к 2021г.
Валовой региональный продукт, млн рублей	1081822,9 <sup>1)</sup>	102,5	95,2

1) Первая оценка.

	Январь 2025г. в % к январю 2024г.	Справочно январь 2024г. в % к январю 2023г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	103,6	105,7

	2024г.	2024г. в % к 2023г.	Справочно 2023г. в % к 2022г.
Инвестиции в основной капитал, млн рублей	250377,5	137,0	87,3

	Февраль 2025г.	В % к		Январь- февраль 2025г. в % к январю- февралю 2024г.	Справочно		
		февралю 2024г.	январю 2025г.		февраль 2024г. в % к		январь- февраль 2024г. в % к январю- февралю 2023г.
					февралю 2023г.	январю 2024г.	
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	х	100,5	98,2	102,0	108,3	101,2	106,4
Продукция сельского хозяйства <sup>2)</sup> , млн рублей	3526,6	103,2	104,0	106,2	102,7	109,5	100,2
Грузооборот автомобильного транспорта <sup>3)</sup> , тыс. т-км	92371,9	133,5	127,7	126,0	73,6	112,3	71,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	26343,0	104,4	96,6	107,0	108,9	101,4	107,6
Объем платных услуг населению, млн рублей	8725,1	95,8	105,0	96,4	103,4	106,8	101,9
Индекс потребительских цен	х	111,3	101,1	111,0	108,1	100,5	107,9
Индекс цен производителей промышленных товаров (услуг)	х	99,4	99,4	99,9	120,0	100,8	120,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода <sup>4)</sup> , тыс. человек	2,8	70,2	105,2	х	77,3	99,4	х

1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка изделий 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). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

2) Суммарный объем продукции по видам экономической деятельности: "растениеводство", "животноводство", "растениеводство в сочетании с животноводством".

3) Без субъектов малого предпринимательства и организаций со средней численностью работников до 15 человек, не являющихся субъектами малого предпринимательства.

4) По данным Министерства труда и занятости населения Вологодской области.

	Январь 2025г.	В % к		Справочно январь 2024г. в % к	
		январю 2024г.	декабрю 2024г.	январю 2023г.	декабрю 2023г.
Среднемесячная начисленная зарплата одного работника номинальная, рублей	71331	103,4	79,1	127,7	92,3
реальная	х	93,5	78,0	118,6	91,5

## 8.2. Анализ рынка земельных участков

### Общая характеристика

При определении рыночной стоимости земельного участка необходимо учитывать факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. В отечественной практике оценки земли принято выделять четыре основные категории факторов, влияющих на стоимость земли:

- Экономические;
- Социальные;
- Юридические, административные или политические;
- Физические, связанные с окружающей средой, либо с местоположением.

**Экономические факторы** определяются общим состоянием мировой, национальной или региональной экономики. Экономическими факторами спроса являются уровень занятости, величина заработной платы и доходов, платежеспособность, наличие источников финансирования, ставка процента и прочее. Экономические факторы предложения представлены площадью земель, предлагаемых к продаже, затратами на освоение или производство строительных работ, затратами связанными с обеспечением финансирования и налогообложением.

При проведении интервьюирования агентств недвижимости (АН Альтернатива, г. Вологда, ул. Кирова, д. 64, (8172) т.72-53-33, <http://www.alt35.ru>; АН Капитал и СТ, г. Вологда, ул. Батюшкова, 11, оф. 404, 409, 411. Тел/факс: (8172) 72-83-35, 79-50-71, 79-52-59. <http://www.kapitalist.biz>), АН Градстрой, г. Вологда, ул. Гоголя, д. 88, тел. 58-08-42, [www.gradstroy35.ru](http://www.gradstroy35.ru), АН Центр недвижимости, г. Вологда, ул. Мира, 22, тел. 504-704, 72-00-43, а также специалистов-оценщиков: (ООО «Вологодский институт независимой оценки», г. Вологда, ул. Мальцева, 52, оф.308;) было установлено следующее:

Рынок земельных участков в **Кирилловском районе** активен. Информация, появляющаяся в СМИ о предложениях земельных участков к продаже, подтверждает тот факт, что данный сегмент рынка коммерческой недвижимости растёт, и является инвестиционно-привлекательным.

Площади земельных участков, предлагаемых к продаже, в среднем варьируют в интервале от 5 до 20 соток в основном под индивидуально-жилищную застройку и от 50 соток до 200 соток под объекты коммерческого назначения. Бывают предложения и меньше, и больше данных интервалов.

**Социальные факторы** основаны на базовых потребностях людей в приобретении земли и в общении с окружающими. Стоимость земельных участков зависит также от других факторов социального характера – возрастной структуры, уровня образования населения, криминогенности, чувства собственности.

**Юридические, административные и политические факторы** влияют на спрос как положительно, так и отрицательно. Политика предоставления разного рода льгот способствует эффективному землепользованию и стимулирует освоение земельных участков. На уровне государства экономическая, фискальная и кредитно-денежная политика могут стимулировать, либо подавлять экономическое развитие в целом и спрос на землю в частности. Органы государственной власти и местного самоуправления часто осуществляют программы стимулирования или ограничения освоения земли через такие механизмы, как налогообложение, зонирование, контроль землепользования и ставок арендной платы. К факторам данной группы относятся также качество услуг, предоставляемых местной администрацией, например, дороги, школы, общественный транспорт, состояние городских служб.

**В совокупности физических факторов, факторов окружающей среды и местоположения** разграничивают характеристики собственно участка (размер, топография,

иные физические параметры) и показатели местоположения, описывающие участок с точки зрения его расположения относительно делового центра, автостреды, школ, магазинов и т.п.

**Основные операторы рынка.** На дату оценки на рынке недвижимости объекта оценки насчитывается более десятка операторов, основными из которых являются:

АН Альтернатива, г. Вологда, ул. Кирова, д. 64, (8172) т.72-53-33, <http://www.alt35.ru>;

АН Градстрой г. Вологда, ул. Благовещенская, 24, тел. (8172) 72-73-22, 72-73-53, <http://www.gradstroy35.ru>;

**Факторы ценообразования.** На разброс цен жилой недвижимости (индивидуальных жилых домов с земельными участками) обычно влияют следующие физические факторы:

- местоположение;
- стадия строительства окружающей застройки;
- материал стен;
- площадь строения;
- площадь земельного участка;
- наличие коммуникаций;
- развитость инфраструктуры;
- уникальность ландшафта;
- тип и состояние внутренней отделки.

**Величина торга (тип сделки).**

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.) (<https://statrielt.ru/>)

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	<b>Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог</b>	0,88	0,97	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,94</b>	<b>0,93</b>
2	<b>Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта</b>	0,91	0,96	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,94</b>	<b>0,93</b>
3	<b>Земли населенных пунктов под ИЖС <sup>1</sup>, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта</b>	0,90	0,95	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,94</b>	<b>0,93</b>

### Фактор местоположения.

Один из самых главных ценообразующих факторов рынка земельных участков, это местоположение. Он учитывает перспективность расположения, транспортную доступность, характер окружения. С удалением от центра города наблюдается тенденция снижения стоимости земельных участков.

### Фактор площади.

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:  $C=b \cdot S$

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 (<http://statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночных данных

<b>Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:</b>	<b>R<sup>2</sup> коэффициент детерминации</b>	<b>Коэффициент торможения</b>	<b>Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)</b>
более 1 млн. человек	0,778	-0,14	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,739	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,624	-0,19	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,615	-0,25	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,25}$
Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
<b>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры</b>	0,640	-0,29	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,29}$
<b>Земли сельскохозяйственного назначения</b>	0,626	-0,32	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,32}$

Один из самых главных ценообразующих факторов рынка земельных участков, это местоположение. Он учитывает перспективность расположения, транспортную доступность, характер окружения. С удалением от центра города наблюдается тенденция снижения стоимости земельных участков.

### Наличие инженерных сетей

Следует отметить, что подключение участка к инженерным сетям напрямую влияют на рыночную стоимость, особенно это прослеживается на небольших участках. Подключение участка в каждом случае индивидуально, это зависит от множества факторов: это и техническая возможность, и экономическая неосуществимость проекта (затраты на подведение значительно превышают стоимость участка).

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями 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>
7	Обеспеченные центральным <b>теплоснабжением</b>	1,11	1,25	<b>1,17</b>

**Возможность круглогодичного подъезда к участку.** Стоимость удельной единицы земельного участка, подъезд к которому возможен круглогодично, значительно превышает стоимость удельной единицы земельного участка, подъезд к которому сезонно не доступен в связи с отсутствием дорог.

**Развитость инфраструктуры.** Наиболее востребованы индивидуальные жилые дома, окружение которых обладает необходимым минимумом объектов инфраструктуры в пределах шаговой (*до 15 минут пешком*) доступности (*магазин, аптека, детская площадка и т.п.*). Различие цен индивидуальных жилых домов с развитой и неразвитой инфраструктурой (при равенстве иных факторов влияющих на стоимость) может составлять до **3-25%** от цены объекта с развитой инфраструктурой.

**Уникальность ландшафта.** Наличие на территории или вокруг нее зеленого массива, водоема (собственной береговой линии), рельеф участка и качество панорамного обзора в значительной степени повышают привлекательность будущей покупки. Различие цен может составлять до **5-25%**

**8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен**

**Продажа земельных участков Для индивидуального жилищного строительства**

Проанализировав рынок земельных участков Для индивидуального жилищного строительства по Вологодской области на дату оценки, Оценщик составил выборку.

**Рынок земельных участков для индивидуального жилищного строительства**

Таблица 9

№ п.п	Местоположение	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Источник информации
1	Вологодская обл., Кирилловский муниципальный округ, д. Шидьеро	1 000,00	200 000,00	200,00	<a href="https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2815113689?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJORnB3bzNTNW9FUWILcnJzIjt9-OfHbD8AAAA">https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2815113689?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJORnB3bzNTNW9FUWILcnJzIjt9-OfHbD8AAAA</a>
2	Вологодская обл., Кирилловский муниципальный округ, д. Саутино	1 500,00	300 000,00	200,00	<a href="https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_7434694604?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_7434694604?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
3	Вологодская обл., Кирилловский муниципальный округ, д. Яршево	1 000,00	200 000,00	200,00	<a href="https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_7954385887?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJSRDVrNkZ4ZkhESjFpZzRQIj99ki-ft8AAAA">https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_7954385887?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJSRDVrNkZ4ZkhESjFpZzRQIj99ki-ft8AAAA</a>
4	Вологодская обл., Кирилловский муниципальный округ, д. Лукинское-2	1 000,00	200 000,00	200,00	<a href="https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_7885922302?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKeXFDaWFTVmlwdGtGd2hZIjt9B_6bnD8AAAA">https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_7885922302?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKeXFDaWFTVmlwdGtGd2hZIjt9B_6bnD8AAAA</a>
5	Вологодская обл., Кирилловский муниципальный округ, Балтийская ул.	1 500,00	350 000,00	233,33	<a href="https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_7925553134?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_7925553134?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
6	Вологодская обл., Кирилловский	1 500,00	330 000,00	220,00	<a href="https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/u">https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/u</a>

	муниципальный округ, пос. Косино				<a href="https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_7991122094?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">chastok_15_sot_izhs_7991122094?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
7	Вологодская обл., Кирилловский муниципальный округ, д. Шиляково (Суховерховский сельсовет), Полевая ул.	1 700,00	310 000,00	182,35	<a href="https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_7978522565?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKNURUamZoZVduQkNFTUtSIj9ePu99D8AAA">https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_7978522565?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKNURUamZoZVduQkNFTUtSIj9ePu99D8AAA</a>
8	Вологодская обл., Кирилловский муниципальный округ, д. Ратибор	1 500,00	330 000,00	220,00	<a href="https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1318264567?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1318264567?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
9	Вологодская обл., Кирилловский р-н, д. Кондратово	1 900,00	350 000,00	184,21	<a href="https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_izhs_1028611928?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_izhs_1028611928?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>

#### **8.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

Объектом оценки является земельный участок общей площадью 1178 кв.м.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, надлежаще оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого надлежащая оценка стоимости имущества будет максимальной.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

**Юридическая законность.** Базируется на общественных юридических ограничениях обусловленных правилами зонирования территории, градостроительными кодексами, законодательством в области окружающей среды и другими действующими нормативно-правовыми актами, а также на частных ограничениях, привносимых застройщиками и переходящими от владельца к владельцу.

**Физическая возможность.** Необходимость рассмотрения данного критерия в качестве одного из определяющих при определении варианта наиболее эффективного использования связано с такими факторами, как конструктивные особенности объекта оценки (материал конструкций), наличие коммуникаций (отопления, водопровода, освещения), которые в каждом конкретном случае могут привести к невозможности использования оцениваемого объекта для одного из рассматриваемых ниже вариантов функционального использования.

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

**Максимальная стоимость.** Соответствие/несоответствие каждого из ниже рассматриваемых вариантов функционального использования объекта оценки варианту наиболее эффективного использования по данному критерию определяется итогом рассмотрения критерия «наибольшая вероятность» и определяет единственно возможный вариант использования объекта оценки, который обеспечивает единственно возможную максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

#### **Выводы.**

Учитывая назначение и текущее использование земельного участка единственным использованием объекта оценки, соответствующим представленным выше критериям, будет являться - **использование объекта оценки в качестве земельного участка для индивидуального жилищного строительства.**

## **9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов**

Согласно задания целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки, предполагаемое использование результата оценки: для купли-продажи.

Основными документами при проведении оценки являются Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1-6,7,9), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Минэкономразвития России.

### **9.1.Методика оценки объектов недвижимости**

В соответствии со сложившейся практикой оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

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.

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

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.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

### **Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости (зданий/помещений)**

Отказ от использования методов затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. **Доходный подход для оценки не применялся вследствие недостаточности достоверной информации о величинах, позволяющих прогнозировать будущие доходы, связанные с объектом оценки.**

### **Применение методов сравнительного подхода.**

Рынок жилой недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

**Вывод: при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.**

### **9.2.Определение рыночной стоимости сравнительным подходом земельного участка**

На основании имеющейся по объектам оценки информации и анализа рынка в рамках настоящей оценки рыночная стоимость объектов оценки была определена методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Таким образом, метод сравнения продаж будет реализован через следующие этапы:

1. Выбор и описание объектов-аналогов;
2. Выбор единицы сравнения;
3. Выбор элементов сравнения и расчет корректировок;
4. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

В результате определения и внесения корректировок цены объектов-аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

Поскольку не существует двух абсолютно одинаковых земельных участков по всем параметрам (местоположение, физические характеристики, правовой статус и др.), то необходима соответствующая корректировка цен продаж сопоставимых участков, которая может быть и положительной и с отрицательным знаком. В результате определяется цена каждого сопоставимого участка так, если бы он имел при продаже те же характеристики, что и оцениваемый земельный участок. Откорректированные цены по сопоставимым объектам позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

### 9.2.1. Выбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяется на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационных показателей (количество, площадь и пр.). Процесс оценки по параметру состоит в нахождении такого параметра объекта оценки, изменение которого влечет пропорциональное изменение стоимости

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже земельных участков. В результате исследования источник, приведенных в анализе рынка, на дату оценки выявлено 3 предложения о продаже земельных участков, наиболее близкие к объекту оценки по функциональному, конструктивному и параметрическому сходству (площадь, месторасположение, назначение). Выбранные объекты-аналоги соответствуют наиболее эффективному использованию объекта оценки. Перечень и описание объектов-аналогов представлены ниже в таблице.

Таблица 10 Описание объектов-аналогов

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местонахождение	Вологодская обл., Кирилловский муниципальный округ, д. Шидьеро	Вологодская обл., Кирилловский муниципальный округ, д. Яршево	Вологодская обл., Кирилловский муниципальный округ, д. Лукинское-2
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_s_ot_izhs_2815113689?context=H4sIAAAA AAAA_wE_AMD_Y ToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJORnB3bzNTNW9FUWlcnJzIjt9-OfhbD8AAAA">https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_s_ot_izhs_2815113689?context=H4sIAAAA AAAA_wE_AMD_Y ToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJORnB3bzNTNW9FUWlcnJzIjt9-OfhbD8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_s_ot_izhs_7954385887?context=H4sIAAAA AAAA_wE_AMD_Y ToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJSRDVrNkZ4ZkhESjFpZzRQIj99ki-ft8AAAA">https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_s_ot_izhs_7954385887?context=H4sIAAAA AAAA_wE_AMD_Y ToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJSRDVrNkZ4ZkhESjFpZzRQIj99ki-ft8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_s_ot_izhs_7885922302?context=H4sIAAAA AAAA_wE_AMD_Y ToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKeXFDaWFTVmlwdGtGd2hZIj9B_6bnD8AAAA">https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_s_ot_izhs_7885922302?context=H4sIAAAA AAAA_wE_AMD_Y ToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKeXFDaWFTVmlwdGtGd2hZIj9B_6bnD8AAAA</a>
Площадь, кв.м.	1 000,00	1 000,00	1 000,00
Цена предложения, руб.	200 000,00	200 000,00	200 000,00
Цена предложения 1 кв.м, руб.	200,00	200,00	200,00
Категория	ИЖС	ИЖС	ИЖС

Согласно п. 2 ФСО VI «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;

существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;

отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления, сделали пояснения о том, что все перечисленные характеристики соответствовали действительности на дату публикации.

Отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

### **Выбор и описание объектов-аналогов**

Согласно анализу рынка объекта оценки показателем цены является единица площади: 1 га, 1 сот, 1 кв.м. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения будет принята цена 1 кв. м площади земельного участка.

### **Выбор элементов сравнения и расчет корректировок**

Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена предложения объекта-аналога. Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия продажи (чистота сделки);
- дата предложения;
- возможность торга;
- назначение участка (категория земель, вариант разрешенного использования, текущее использование, наиболее эффективное использование);
- местоположение;
- физические характеристики (наличие/отсутствие коммуникаций, площадь, и др.)

**Допущение:** в расчет стоимости объекта оценки 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 объекта оценки.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

– Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

– Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик

обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

– Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

– Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

– Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

### **Расчет корректировок**

#### **1. Передаваемые права**

Учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и объектов-аналогов корректировка не проводилась.

Корректировка на право аренды земельного участка для дальнейших расчетов по данному элементу сравнения для всех объектов-аналогов равна **1**.

**2. Условия финансирования.** 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. Учитывая, отсутствие информации о наличии каких-либо особых условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные. Корректировка для дальнейших расчетов по данному элементу сравнения для всех объектов-аналогов равна **1**.

**3. Условия продажи (чистота сделки).** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным. Корректировка для дальнейших расчетов по данному элементу сравнения для всех объектов-аналогов равна **1**.

**4. Дата предложения.** Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. в рассматриваемом случае объекты-аналоги предлагаются к продаже **во 2 квартале 2026г.** Корректировка для дальнейших расчетов по данному элементу сравнения для всех объектов-аналогов равна **1**.

**5. Возможность торга.** 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 не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
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	0,90	0,95	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,94</b>	<b>0,93</b>

**6. Назначение участка.** Рыночная стоимость объектов оценки определяется исходя из наиболее эффективного варианта их использования. В рамках настоящей оценки текущее использование совпадает с разрешенным использованием, которое соответствует наиболее эффективному варианту использования.

Корректировка для дальнейших расчетов по данному элементу сравнения для всех объектов-аналогов равна **1**.

**7. Корректировка на местоположение.** Направление и удаленность от населенных пунктов оказывает большое влияние на стоимость земли. С удалением от центра наблюдается тенденция снижения стоимости земельных участков. Наибольшая стоимость удельной единицы земельного участка при прочих равных условиях наблюдается в районах, приближенных к крупнейшим городам области – Вологде и Череповцу. Объекты-аналоги и объект оценки расположены в сопоставимых районах.

#### Ценовые зоны рынка земельных участков сельских населённых пунктов

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Ценовая зона	1	2
верхняя граница	1,18	1,04
<b>Среднее значение</b>	<b>1,00</b>	<b>0,85</b>
нижняя граница	0,83	0,58



#### 1. Административный центр сельского населенного пункта

Характеризуется размещением объектов сельских органов управления, наличием в 200 метрах торговых и общественных зданий (магазинов, школы, медицинского пункта), зданий малоэтажной или индивидуальной жилой застройки.

#### 2. Зоны индивидуальной жилой застройки сельского населенного пункта

Характеризуются преимущественно индивидуальной жилой застройкой (ИЖС), застройкой личных подсобных хозяйств (ЛПХ), наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

Корректировка для дальнейших расчетов по данному элементу сравнения для объектов-аналогов № 1,2,3 равна **1**.

**8. Наличие/отсутствие коммуникаций.** Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 01.01.2026 г.) (<https://statielt.ru>)

№	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>
7	Обеспеченные центральным <b>теплоснабжением</b>	1,11	1,25	<b>1,17</b>

Корректировка для дальнейших расчетов по данному элементу сравнения всех объектов-аналогов составила **1**.

**9. Площадь.** 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:  $C=b \cdot S$

$C$  – 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 (<http://statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночных данных.

<b>Земли населенных пунктов</b> (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	$R^2$ коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	<b>0,778</b>	<b>-0,14</b>	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	<b>0,739</b>	<b>-0,17</b>	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	<b>0,624</b>	<b>-0,19</b>	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	<b>0,615</b>	<b>-0,25</b>	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,25}$

### Определение рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость 1 кв.м объекта оценки получена путем согласования скорректированных стоимостей объектов-аналогов, равной средней арифметической величине скорректированных стоимостей 1 кв.м объектов-аналогов.

Определение рыночной стоимости объекта оценки представлено в таблице ниже.

Таблица 11 Определение рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Цена предложения 1 кв.м, руб.	200,00	200,00	200,00
	Корректировка на:			
1	передаваемые права	1,00	1,00	1,00
2	условия финансирования	1,00	1,00	1,00
3	условия продажи (чистота сделки)	1,00	1,00	1,00
4	дата предложения	1,00	1,00	1,00
5	возможность торга	0,94	0,94	0,94
6	назначение участка	1,00	1,00	1,00
7	местоположение	1,00	1,00	1,00
8	наличие/отсутствие коммуникаций	1,00	1,00	1,00
9	площадь	0,96	0,96	0,96
	Скорректированная стоимость 1 кв.м объектов-аналогов, руб.	180,46	180,46	180,46
	Рыночная стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб.	180,46		
	Общая площадь объекта оценки, кв.м	1 178,00		
	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>212 577,27</b>		

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж на дату оценки составляет: **212 577,27 рублей.**

## 10. Согласование результатов

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной 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.

Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества недостатки оцениваются по следующим критериям:

Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.

Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса и предложения.

Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).

Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как эксплуатационные характеристики, год выпуска и т.д.

Рыночная стоимость земельного участка была определена в рамках сравнительного подхода. Ему присваивается максимальный вес – 100%. Затратный подход обоснованно не применялся. Доходный подход обоснованно не применялся.

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки** по состоянию на дату оценки составляет (округленно):

Таблица 12

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость округл., руб.
1	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1178 кв.м, кадастровый № 35:05:0302002:732, адрес (местонахождение) объекта: Вологодская область, р-н Кирилловский, с/с Горицкий, д. Шидьеро	212 577,27	213 000,00
	Итого	212 577,27	213 000,00

**213 000,00 (Двести тринадцать тысяч) рублей**

Оценщик, занимающийся частной практикой

## **11. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения**

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

- Выписка из ЕГРН от 22.10.2025

### **11.2. Перечень нормативных актов**

– Гражданский Кодекс Российской Федерации.  
– Земельный кодекс Российской Федерации.  
– Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ).

– Распоряжение Минэкономразвития России от 06.03.2002 №568-р «Об утверждении методически рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

### **11.3. Перечень методической литературы**

- Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб., 2003.
- Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой.- М.: Диамонд, 2002.
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/ В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой.- М.: КНОРУС, 2007.-208с.
- Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
- Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. - М.: Дело, 1998.- 384 с.

- Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
- Д. Фридман и др. "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", М., ДЕЛО, 1997 г.
- Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY".
- Каленкевич М.В. Экономика недвижимости. Программа управления объектом смешанного назначения. - СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1999. - 86 с.
- Нагаев Р.Т. «Недвижимость: Энциклопедический словарь» //И-Пресс,2003 г.
- Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.

#### **11.4. Перечень источников внешней информации**

- Ссылки на источники информации указаны по тексту отчета об оценке.

## 12. Приложения

### 12.1. Приложение № 1. Данные полученные из открытых источников информации

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

### Участок 10 сот. (ИЖС)

200 000 ₽  
20 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Эковклад: -6 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

Любимые глаза всегда рядом  
Футболки с уникальным принтом.  
Подробнее в ВК

Подробнее

### Описание

Земельный УЧАСТОК от СОБСТВЕННИКА в городе Кириллов (В объявлении цена указана за участок: 35:05:0302002:915, S 1000м2.).

Местоположение: Вологодская область, Кирилловский район, д.Шидьеро (в 2 км от г.Кириллова в направлении Горницы).

Участок находится в непосредственной близости от Егорьевского озера (есть на второй линии). А так как участок расположен на ровном пологом склоне, то озеро прекрасно просматривается.

Участок площадью от 10 соток. Категория земель: земли населенных пунктов (д.Шидьеро включена в границы города Кириллов); разрешенное использование: возможно ИЖС или ЛПХ (все документы для этого уже получены).

Стоимость участка: от 10 000 рублей за сотку (зависит от местоположения и геометрии участка).

Газификация запланирована.

До участка идет отличная асфальтированная дорога.

Электричество в непосредственной близости (нужна лишь заявка электрикам на подключение к сетям).

Бронирование участка возможно до 2 (двух) недель. На более долгий срок - только по Предварительному договору купли-продажи и внесении задатка.

PS: Если остались вопросы, звоните или пишите в любое время (с 8 до 20, каждый день). В Вологде также возможна и встреча-консультация, и тоже реализованы

### 200 000 ₽

20 000 ₽ за сотку

Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Эковклад: -6 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

Получи светящуюся карту ВТБ  
Карта светится каждый раз при оплате покупок!

Подробнее


Личн... НСПД... Оцен... Почт... Карт... Купи... Учас... Учас... Учас... Учас... Учас... Учас... Учас... Учас... Приостановлено

avito.ru/krillov/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot\_izhs\_7954385887?context=H4slAAAAAAAwE\_AMD\_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5JnIjOjA7czoxOU41JtzOjEzOjU...

Главная / Продажа недвижимости / Земельные участки / Купить в / Поселения (ИЖС)

## Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



200 000 ₽  
20 000 ₽ за сотку

Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Эковклад: -370 кг CO<sub>2</sub> яПомогаю

Подписаться на продавца

18+  
+93 ₽

Отсканируйте чек в Едадил  
И получите кешбэк за товары из раздела кешбэк

Подробнее

Продажа от собственника

Поиск

avito.ru/krillov/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot\_izhs\_7954385887?context=H4slAAAAAAAwE\_AMD\_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5JnIjOjA7czoxOU41JtzOjEzOjU...

Яндекс Карты

## Описание

Продаётся участок в деревне Яршево, Кирилловский округ, Вологодская область. Недалеко от Феропонтово. До реки 200 м, до озера 15 минут пешком, до Феропонтова монастыря 7 минут на машине и 30 минут пешком, рядом грибы, ягоды. Отличный вариант для загородного отдыха. Рядом люди уже построились/строятся. Кадастровый номер 35:05:0205005:448 Площадь 10 соток, можно прирезать ещё пару соток. Участок у дороги, есть возможность подключить электричество. Сделано межевание участка. Участок правильной формы. Я собственник.

Вид разрешённого использования - ЛПХ (личное подсобное хозяйство), код 2.2, дом строить можно! Всё то, что можно делать на ИЖС, можно делать на ЛПХ+чуть больше+меньше налог. Ипотека или материнский капитал возможны.

Примерные координаты участка для самостоятельного осмотра - 59.954120, 38.600778

Торг конечно же возможен

Звонки с 10:00 до 20:00

№ 7954385887 - 16 апреля в 16:46 - 367 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

200 000 ₽  
20 000 ₽ за сотку

Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Эковклад: -370 кг CO<sub>2</sub> яПомогаю

Подписаться на продавца

Получи 5000 на карту!  
Закажи бесплатную карту и получи 5000 баллов!


Подробнее

avito.ru/kirillov/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot\_izhs\_7885922302?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOjU5b2NhbFByaW9yaXR5JitlOjA7czoxOU4JtztzOj...

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

## Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



200 000 ₽  
20 000 ₽ за сотку

Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

Земельные участки > 3  
Агентство  
Подписаться

Надёжный партнёр 20 объектов в работе Документы проверены

Получи 5000 на карту!  
Закажи бесплатную карту и получи 5000 баллов!  
Подробнее

avito.ru/kirillov/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot\_izhs\_7885922302?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOjU5b2NhbFByaW9yaXR5JitlOjA7czoxOU4JtztzOj...

Описание

Стартует продажа земельных участков на берегу Северо-Двинского канала и р. Иткла!

Есть участки с лесом!

Оставлена и оплачена заявка на подключение электричества!

Есть участки на берегу реки!

На площади почти 7 га расположился новый коттеджный поселок в Кирилловском районе в экологичном месте в деревне с красивым названием Артюнинское.

Коттеджный поселок с одной стороны окружен нетронутым человеком лесом, с другой - полноводной, чистой рекой!

В нашем поселке понравится каждому, каждый может найти для себя участок мечты:

1. Это место прекрасно подойдет любителям природы, уединения, свежего воздуха. Участки достаточно удалены от трассы, в то же время к ним есть дорога. Есть участки практически без соседей
2. В лесу много диких зверей, птиц. Когда ездил делать фото, прямо на участке видела зайца, интересных птиц. Это место подойдет для любителей охоты
3. Рыбаки тоже не останутся равнодушными. Есть участки прямо на берегу реки и рядом с ней, выход к реке для всех наших покупателей сделан. Река полноводная, красивая, чистая!
4. Для любителей походов в лес - лес рядом с участками, грибы и ягоды в доступе. Есть даже участки, на которых лес) на многих участках стоят красивые сосны, ели, березки.

200 000 ₽  
20 000 ₽ за сотку

Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

Земельные участки > 3  
Агентство  
Подписаться

Надёжный партнёр 20 объектов в работе Документы проверены

Отсканируйте чек в Едадил  
И получите кешбэк за товары из раздела кешбэк  
Подробнее

Приложение № 2. Документы оценщика





Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»  
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. № 0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

11.09.2018 г.

№ 2575

**Кузьмина  
Надежда Вячеславовна**

Включен(а) в реестр членов от 11.09.2018 г.  
Реестровый номер 2575

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 07.09.2018 г.

Исполнительный директор



М. О. Ильин

001581

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

### ПОЛИС № 922/2952043216 страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «09» февраля 2026 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Кузьмина Надежда Вячеславовна Адрес по месту регистрации: г. Вологда, ул.Поселковская, д.6-б, кв.50 Дата рождения 13.11.1979 г. Паспорт: 1924 554253 выдан 13.01.2025 г. УМВД ПО ВЛОГДСКОЙ ОБЛАСТИ ОГРНИП 31235209300130 ИНН: 352520923753 E – mail nadyakuzmina@mail.ru тел. 8-921-714-77-89
---------------	--

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 24.02.2026 г. по 24 часа 00 минут 23.02.2027 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 24.02.2026 г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	15210,00 (Пятнадцать тысяч двести десять) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2952043216 от 09.02.2026 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Фадеев Алексей Викторович
	Код 16287089

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь  
*Кузьмина Н.В.* / Кузьмина Н.В./  
М.П. (подпись)



Страховщик  
*А. В. Фадеев* /Клевцов С.В./  
М.П. (подпись)



## 12.2. Приложение № 3. Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Вологодской области  
полное наименование органа регистрации прав

22.10.2025г.

№ КУВИ-001/2025-194822342

На основании запроса от 21.10.2025, поступившего на рассмотрение 21.10.2025, сообщаем, что правообладателю Чудинов Сергей Александрович; дата рождения: 14.09.1969; Паспорт гражданина РФ серия: 19 14 № 972435 от 22.09.2014 выдан: Межрайонным отделом УФМС России по Вологодской области в гор. Череповец; адрес места жительства или места пребывания: 162605, Вологодская обл, г Череповец, ул Первомайская, д. 52, кв. 244., в период с 01.01.2022 по 22.10.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	35:05:0302002:731
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
		Местоположение:	Вологодская область, р-н Кирилловский, с/с Горицкий, д Шидьеро
		Площадь:	1178 +/- 12
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.08.2015
		номер государственной регистрации:	35-35/005-35/005/001/2015-54/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 14.08.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	35:05:0302002:731-35/067/2025-5
	1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	35:05:0302002:731-35/065/2025-4
	1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	35:05:0302002:731-35/081/2024-3
	1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	35:05:0302002:731-35/068/2024-2
	1.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	35:05:0302002:731-35/081/2024-1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------




Сертификат: 0091AAAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	35:05:0302002:732
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
		Местоположение:	Вологодская область, р-н Кирилловский, с/с Горичский, д Шидьеро
		Площадь:	1178 +/- 12
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.11.2014
		номер государственной регистрации:	35-35-05/009/2014-463
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 30.10.2014
	2.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	35:05:0302002:732-35/067/2025-5
	2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	35:05:0302002:732-35/065/2025-4
	2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	35:05:0302002:732-35/081/2024-3
	2.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	35:05:0302002:732-35/068/2024-2
2.3.5	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	35:05:0302002:732-35/081/2024-1	
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	35:21:0203012:2324
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Вологодская область, г. Череповец, ул. Первомайская, д. 52, кв. 244
		Площадь:	70

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			

	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.12.2014
		номер государственной регистрации:	35-35-21/983/2014-149
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры, выдан 18.12.2014
	3.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	35:21:0203012:2324-35/067/2025-5
	3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	35:21:0203012:2324-35/065/2025-4
	3.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	35:21:0203012:2324-35/081/2024-3
	3.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	35:21:0203012:2324-35/068/2024-2
3.3.5	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	35:21:0203012:2324-35/081/2024-1	
4	Получатель выписки		Белякова Марианна Владимировна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			