Общество с ограниченной ответственностью

БЮРО ПО ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА

ОТЧЕТ № 466/03
Дата составления отчета: 18.05.2026

Объекты оценки:	Жилой дом, общей площадью 143,1 кв. м, кадастровый номер 63:22:1503001:1004, расположенный по адресу: Самарская область, Кинельский район, п. Культура, ул. 5-я Парковая, земельный участок 10А Земельный участок, общей площадью 750 кв. м, кадастровый номер 63:22:1503001:982, расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская область, муниципальный район Кинельский, сельское поселение Кинельский, поселок Культура, улица 5-я Парковая, земельный участок № 10А.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости Объекта Оценки для установления торговых условий или иных действий с Объектом оценки (в рамках предпосылок для рыночной стоимости)
Заказчик оценки:	Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»
Дата определения стоимости объекта оценки:	25.03.2026
Исполнитель:	ООО «Бюро по оценке имущества» Адрес: 410017 г. Саратов, ул. Им. Чернышевского Н.Г., д. 101, пом. 3 тел.: 8 (8452) 90-44-48.

Саратов, 2026 г.

Сопроводительное письмо к отчету
№ 466/03

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

Уважаемая Ульяна Игоревна!

В соответствии с Договором № РК-02/1910-24 от 28.12.2024, специалисты ООО «Бюро по оценке имущества» провели оценку рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Самарская область, Кинельский район, п. Культура, ул. 5-я Парковая, земельный участок 10А.

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

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующие выводы: итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на дату оценки 25.03.2026, составляет округленно:

Таблица 1. Рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта. Адрес.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления)
1	Жилой дом, общей площадью 143,1 кв. м, кадастровый номер 63:22:1503001:1004, расположенный по адресу: Самарская область, Кинельский район, п. Культура, ул. 5-я Парковая, земельный участок 10А	4 595 000* (Четыре миллиона пятьсот девяносто пять тысяч) рублей 00 коп.
2	Земельный участок, общей площадью 750 кв. м, кадастровый номер 63:22:1503001:982, расположенный по адресу: Самарская область, Кинельский район, п. Культура, ул. 5-я Парковая, земельный участок 10А.	496 000** (Четыреста девяносто шесть тысяч) рублей 00 коп.
Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.		5 091 000 (Пять миллионов девяносто одна тысяча) рублей 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

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

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

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

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

Методика расчета и заключения приведены в соответствующих разделах Отчета.

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

1. Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998.
2. Общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200):
   - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)»;
   - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
   - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
   - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
   - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
   - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
3. Специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности):
   - федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
4. Стандартами и Правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (в действующей редакции)

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Бюро по оценке имущества» Черников С.А.
М.П.

Оглавление

1. Основные факты и выводы 4
1.1. Данные об отчете 4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки 4
1.3. Состав и качество оцениваемых прав. 4
1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. 4
1.5 Итоговая рыночная стоимость объектов оценки 4
1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. 5
2. Информация, содержащаяся в задании на оценку 5
2.1. Основные сведения и данные 5
2.2. Требование к Отчету об оценке 7
2.3. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное 7
2.4. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения). 7
2.5. Ограничения оценки. 7
2.6. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России. 8
5. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения 8
4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 8
4.1. Данные о Заказчике оценки и об Оценщике 8
4.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах 9
5. Точное описание объектов оценки с указанием количественных и качественных характеристик объектов оценки 9
5.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки 9
5.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки. 9
5.3. Анализ местоположения объектов оценки 12
5.4. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки 14
6. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки 14
7. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки 15
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости 15
7.2. Обзор макроэкономической ситуации в РФ по состоянию на март 2026 год 15
7.3. Основные социально-экономические показатели Республики Татарстан 20
8. Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки. 20
8.1. Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости. 20
8.2. Обзор рынка недвижимости в сегменте объекта оценки 22
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже недвижимости в районах, приближенных к местонахождению объектов оценки. 24
8.3.1. Объявления о продаже объектов недвижимости жилых домов и земельных участков, от агентств и частных лиц в интернет-источниках. 24
8.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже земельных участков, категории земли ИЖС.24
8.4. Основные выводы по разделу анализ рынка объектов оценки. 25
9. Анализ ликвидности объектов оценки 26
10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке 26
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки 26
10.2. Описание подходов и методов оценки 26
10.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов 27
11. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты 28
11.1. Определение стоимости земельного участка сравнительным подходом 28
11.1.1. Определение стоимости земельного участка 29
12. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки 47
13. Декларация качества (заявление о соответствии) 48
14.Основные термины, сокращения, условные обозначения, единицы 49
15. Список информационных источников 50
Приложение 1. Исходные данные, используемые в расчетах 51
Приложение 2. Копии документов, представленных Заказчиком 58
Приложение 4. Фотографии оцениваемого объекта 81

1. Основные факты и выводы

1.1. Данные об отчете

Таблица 2. Данные об объекте оценки и отчете об оценке

Данные об Отчете	
Порядковый номер отчета об оценке	466/03
Дата составления отчета об оценке	04.05.2026
Основание для проведения оценки:	Договор № РК-02/1910-24 ОТ 28.12.2024
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости Объекта Оценки для установления торговых условий или иных действий с Объектом оценки (в рамках предпосылок для рыночной стоимости)

1.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

В настоящей работе оценивалось право собственности на объекты недвижимости:

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

Таблица 3. Объекты оценки

№ п/п	Наименование объекта. Адрес.	Текущее назначение	Текущее использование
1	Жилой дом, общей площадью 143,1 кв. м, кадастровый номер 63:22:1503001:1004, расположенный по адресу: Самарская область, Кинельский район, п. Культура, ул. 5-я Парковая, земельный участок 10А	Жилой дом	По прямому назначению
2	Земельный участок, общей площадью 750 кв. м, кадастровый номер 63:22:1503001:982, расположенный по адресу: Самарская область, Кинельский район, п. Культура, ул. 5-я Парковая, земельный участок 10А.	Земли населенных пунктов	По прямому назначению

1.3. Состав и качество оцениваемых прав.

В данном отчете оценивается право собственности.

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

Содержание права собственности.

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

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

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

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

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

Таблица 4. Рыночная стоимость объектов недвижимости, рассчитанная различными подходами

№ /п	Объект оценки. Адрес	Рыночная стоимость, полученная в каждом из подходов, руб.			Итоговая рыночная стоимость, с учетом округления, руб.
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
1	Жилой дом, общей площадью 143,1 кв. м, кадастровый номер 63:22:1503001:1004, расположенный по адресу: Самарская область, Кинельский район, п. Культура, ул. 5-я Парковая, земельный участок 10А	Не применялся	4 595 000* (Четыре миллиона пятьсот девяносто пять тысяч) рублей 00 коп.	Не применялся	4 595 000* (Четыре миллиона пятьсот девяносто пять тысяч) рублей 00 коп.
2	Земельный участок, общей площадью 750 кв. м, кадастровый номер 63:22:1503001:982, расположенный по адресу: Самарская область, Кинельский район, п. Культура, ул. 5-я Парковая, земельный участок 10А.	Не применялся	496 000** (Четыреста девяносто шесть тысяч) рублей 00 коп.	Не применялся	496 000** (Четыреста девяносто шесть тысяч) рублей 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

1.5 Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

Таблица 5. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта. Адрес.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления)
1	Жилой дом, общей площадью 143,1 кв. м, кадастровый номер 63:22:1503001:1004, расположенный по адресу: Самарская область, Кинельский район, п. Культура, ул. 5-я Парковая, земельный участок 10А	4 595 000* (Четыре миллиона пятьсот девяносто пять тысяч) рублей 00 коп.

№ п/п	Наименование объекта. Адрес.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления)
2	Земельный участок, общей площадью 750 кв. м, кадастровый номер 63:22:1503001:982, расположенный по адресу: Самарская область, Кинельский район, п. Культура, ул. 5-я Парковая, земельный участок 10А.	496 000** (Четыреста девяносто шесть тысяч) рублей 00 коп.
Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.		5 091 000 (Пять миллионов девяносто одна тысяча) рублей 00 коп.

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

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

1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Информация, содержащаяся в задании на оценку

2.1. Основные сведения и данные

Таблица 6. Задание на оценку

Характеристика	Данные
Объект (ы) оценки	Жилой дом, общей площадью 143,1 кв. м, кадастровый номер 63:22:1503001:1004, расположенный по адресу: Самарская область, Кинельский район, п. Культура, ул. 5-я Парковая, земельный участок 10А Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Индивидуальное жилищное строительство, общей площадью 750 кв. м, кадастровый номер 63:22:1503001:982, расположенный по адресу Самарская область, Кинельский район, п. Культура, ул. 5-я Парковая, земельный участок 10А.
Состав объекта (ов) оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Жилой дом, общей площадью 143,1 кв. м, кадастровый номер 63:22:1503001:1004, расположенный по адресу: Самарская область, Кинельский район, п. Культура, ул. 5-я Парковая, земельный участок 10А Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Индивидуальное жилищное строительство, общей площадью 750 кв. м, кадастровый номер 63:22:1503001:982, расположенный по адресу Самарская область, Кинельский район, п. Культура, ул. 5-я Парковая, земельный участок 10А.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей представлены в документах, представленных заказчиком: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-37012594 от 20.03.2026 г.; Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-37013011 от 20.03.2026 г.; Договор купли-продажи земельного участка от 13.01.2023 г.; Кредитный договор № 0072-00010/ИКР-23РБ от 13.01.2023 г.; Смета от 24.12.2022 г
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости Вид, номер и дата государственной регистрации права (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреесстр»)	Право собственности, 100%
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости, номер и дата государственной регистрации (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреесстр»)	В соответствии с выпиской ЕГРН
Субъект права	Евсеев Никита Дмитриевич
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта Оценки для установления торговых условий или иных действий с Объектом оценки (в рамках предпосылок для рыночной стоимости)
Предполагаемое использование результатов	Определение рыночной стоимости Объекта Оценки для установления

Характеристика	Данные
оценки	торговых условий или иных действий с Объектом оценки (в рамках предпосылок для рыночной стоимости)
Требования к проведению оценки	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости: 1. Предполагается сделка с объектом оценки 2.Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами 3. Дата оценки – 25.03.2026 г. 4.Предполагается использование объекта по НЭИ 5. Характер сделки - добровольная сделка на типичных условиях
Период проведения оценки	25.03.2026 – 04.05.2026
Дата осмотра	25.03.2026
Дата оценки	25.03.2026
Допущения, на которых должна основываться оценка	Материалы и конструктивные элементы жилого дома, подведенные коммуникации в соответствии с заданием на оценку, документами., а так же по результатам проведенного осмотра.
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	По результатам проведённого осмотра установить наличие подведенных коммуникаций визуально не представляется возможным в связи с большим снежным покровом. Поскольку Акт выполненных работ по Договору подряда отсутствует, оценщик считает обоснованным принять наличие коммуникаций «по границе»
Иные допущения в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки	Иные допущения: -Оценщик принимает как достоверные данные о технических характеристиках, состоянии и юридических правах на объект оценки, вывод о которых был сделан на основании документов, предоставленных Заказчиком, а так же на основании данных из доступных Оценщику источников (в том числе данных визуального осмотра, если он проводился). Для подтверждения использованных данных в отчете указываются их источники. Исходя из предоставленной Заказчиком информации, оцениваемые права рассматривались как свободные от каких-либо претензий и обременений, кроме оговоренных в отчете; -При проведении оценки Оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых прав.
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	-В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридической экспертизы правового положения, Объекта оценки, строительно-технической, технологической и экологической экспертизы Объекта оценки и инвентаризации составных частей объекта оценки. -Выявление скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, но не отраженных в доступных оценщику документах и источниках, выходит за пределы процесса оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации
Форма отчета об оценке	Отчет об оценке составлен в форме электронного документа и письменной форме на бумажном носителе
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр только внешний. Внутренний осмотр затруднен. На фотографиях должно быть отражено: прилегающая территория, подъездная дорога, фасад и внешние стены жилого дома, наличие ограждения, территория земельного участка, геолокация / табличка с адресом (при наличии).
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-37012594 от 20.03.2026 г.; Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-37013011 от 20.03.2026 г.;
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В течение 5 дней с даты подписания договора (задания на оценку)
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Формы представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость указывается в виде округленного по математическим правилам числа в российских рублях. Определение границ интервалов стоимости не предусмотрено.
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях	-Заказчик оценки (в т.ч. сотрудники Заказчика)

Характеристика	Данные
результата оценки и отчета об оценке	-Потенциальные и фактические приобретатели объекта оценки -Органы, осуществляющие регулирование, проверки и надзор за деятельностью заказчика оценки

2.2. Требование к Отчету об оценке

Отчет должен удовлетворять требованиям действующего Законодательства об оценочной деятельности.

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

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

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

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

Все исходные данные должны быть проверены на соответствие рыночным диапазонам.

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

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

- Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту отчета в явном виде:
- Стоимость объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также рыночных условий после даты оценки.
- Результаты стоимости могут быть использованы для совершения сделки в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета.
- Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в Отчете, либо иные права/требования третьих лиц на объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.
- Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта оценки и его окружения. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.
- Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика, как в письменном, так и в устном виде, и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Оценщик в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации.
- Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
- Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, указанной в Отчете об оценке.
- Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не подлежат распространению среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения Оценщика.
- Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и принятых допущений и ограничений оценки. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона.
- Оценщик не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.
- Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием электронных таблиц MS Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанных программ (если в тексте Отчета не указано другое).
- Весь объем обременений и ограничений, связанных с оцениваемым объектом, принят на основании предоставленных Заказчиком данных.
- Стоимость объекта оценки определяется без учета каких бы то ни было прав удержания, долговых обязательств, ограничений прав и обременений, если иное не оговорено специально.

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

Специальные допущения не установлены.

Иные допущения:

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

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

В связи с проведенным осмотром не удалось установить наличие дома и как следствие коммуникаций, поэтому принято допущение о том, что коммуникации в доме отсутствуют

2.5. Ограничения оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Стандарты и Правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (в действующей редакции)

«Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанные и утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

5. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения

При проведения оценки оценщиком были использованы следующие данные:

Таблица 7. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

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

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

4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

4.1. Данные о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 8. Данные о Заказчике оценки

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

Таблица 9. Данные об Исполнителе

Характеристики	Данные
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное и сокращённое наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро по оценке имущества»
Основной регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения:	1086454002249. Дата присвоения: 15.07.2008
Индивидуальный налоговый номер (ИНН)	6454090278
Юридический адрес:	47508, г. Саратов, 3-й Комсомольский проезд, д.17
Фактический адрес:	410017, Саратовская область, г. Саратов, ул. Им. Чернышевского Н.Г., д.101, пом. 3
Сведения о страховании	Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности САО «РЕСО-Гарантия» №922/2943541146 от 12 января 2026 года, Страховая сумма 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей. Срок действия полиса 01.02.2026-31.01.2027 г.

Таблица 10. Данные об Оценщике

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

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

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

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

Таблица 11. Информация о специалистах, привлекаемых к оценке

Ф.И.О	Степень участия
Караваева Елена Викторовна	Выполнение комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.
Смолякова Анастасия Дмитриевна	Осмотр объекта оценки

Сторонние специалисты и организации к проведению оценки не привлекались.

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

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

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

- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-37012594 от 20.03.2026 г.;
  Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-37013011 от 20.03.2026 г.;
  Договор купли-продажи земельного участка от 13.01.2023 г.;
  Кредитный договор № 0072-00010/ИКР-23РБ от 13.01.2023 г.;
  Смета от 24.12.2022 г.

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

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

Таблица 12. Сведения об имущественных правах

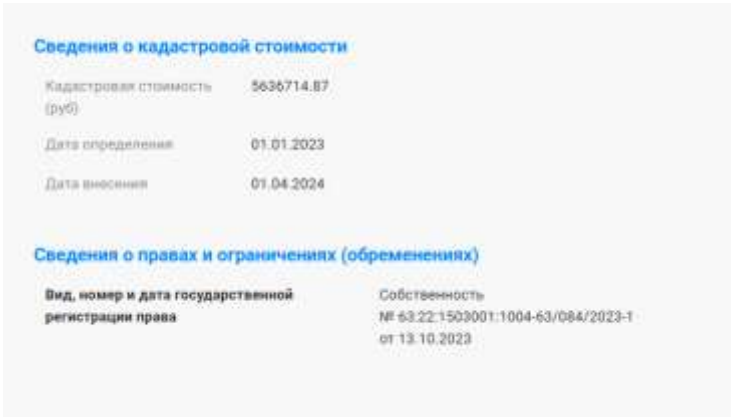
Данные об объекте Оценки	
Оцениваемые права на объект оценки	Право собственности
Собственник	Евсеев Никита Дмитриевич
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Жилой дом Собственность № 63:22:1503001:1004-63/084/2023-1 от 13.10.2023 г. Земельный участок Собственность № 63:22:1503001:982-63/473/2023-7 от 16.01.2023 г.
Документы, подтверждающие вид права собственника.	• Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-37012594 от 20.03.2026 г.; • Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-37013011 от 20.03.2026 г.;
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	Информация отсутствует
Обременения	Жилой дом Не зарегистрировано Земельный участок Ипотека № 63:22:1503001:982-63/473/2023-8 от 16.01.2023 г.

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

Техническое описание объекта оценки согласно сведений, имеющихся у оценщика:	
Наименование	Жилой дом
Кадастровый номер	63:22:1503001:1004
Адрес	Самарская область, Кинельский район, п. Культура, ул. 5-я Парковая, земельный участок 10А
Стены	Газоблок (согласно Заданию на оценку и проекту дома)
Перегородки	н/д
Перекрытия	деревянные
Крыша/состояние кровли	4-х скатная, металлочерепица
Текущее использование:	Эксплуатируется по прямому назначению
Год постройки	2023
Общая площадь, кв. м	143,1
Жилая площадь, кв. м	н/д
Кухня, кв. м	н/д
Группа капитальности	-
Износ улучшения	3%
Число этажей надземной части	1 (согласно выписки от 30.01.2026 г. г.)
Число этажей подземной части	0 согласно выписке из ЕГРН от 30.01.2026г.
Инженерные коммуникации	По результатам проведённого осмотра установить наличие подведенных коммуникаций визуально не представляется возможным в связи с большим снежным покровом. Поскольку Акт выполненных работ по Договору подряда отсутствует, оценщик считает обоснованным принять наличие коммуникаций «по границе»
Наличие перепланировок	Незаконные перепланировки отсутствуют (по данным задания на оценку)
Состояние внутренних помещений	(Внутренний осмотр не производился. Оценка производится исходя из допущения о соответствии отделки типу «Без отделки») (согласно заданию на оценку)
Состояние конструктивных элементов	Хорошее
Наличие дополнительных улучшений	Отсутствует
Документы и материалы, использованные оценщиком для определения количественных и качественных характеристик объекта	• Задание на оценку № 16 от 19.03.2026 г. Также оценщиком были учтены данные, имеющиеся у оценщика и актуальные на дату оценки.

*Сведения об износе и устареваниях.

Характеристики объекта оценки по данным интернет-портала «Росреестр»



Расчет физического износа здания:

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

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

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

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

Таблица 15. **Таблица оценки технического состояния зданий**

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

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

Признаков функционального устаревания здания Оценщиком выявлено не было.

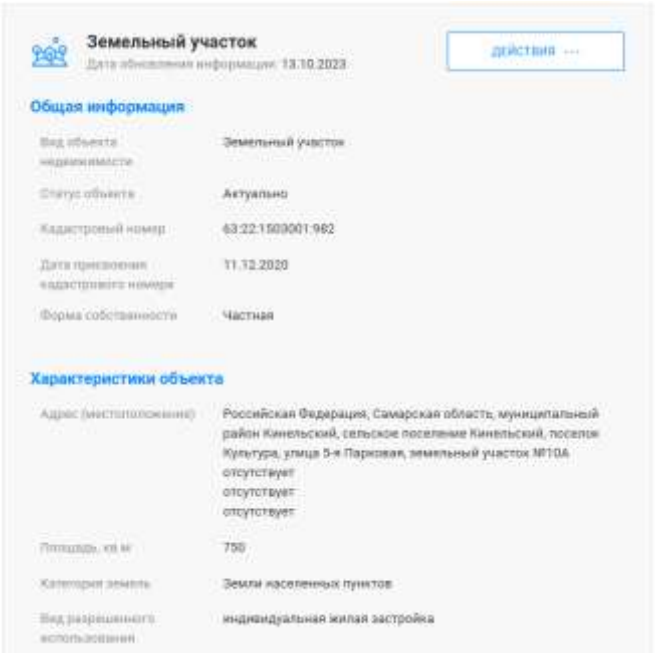
Признаков экономического устаревания здания Оценщиком выявлено не было.

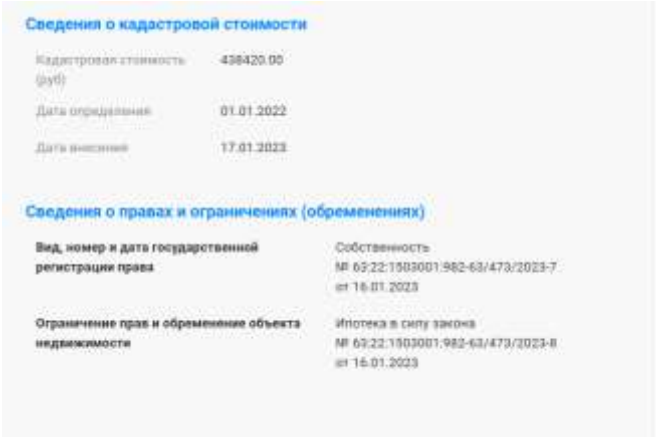
Таблица 16. Количественные и качественные характеристики земельного участка.

Техническое описание объекта оценки согласно сведений, имеющихся у оценщика:	
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Самарская область, Кинельский район, п. Культура, ул. 5-я Парковая, земельный участок 10А
Площадь	750 кв. м
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование участка	Для жилищного строительства

Техническое описание объекта оценки согласно сведений, имеющихся у оценщика:	
Кадастровый номер	63:22:1503001:982
Рельеф участка	Ровный
Подъездные пути	Дорога с грунтовым покрытием
Форма участка	Прямоугольной формы
Документы и материалы, использованные оценщиком для определения количественных и качественных характеристик объекта	• Задание на оценку № 16 от 19.03.2026 г.г.; • Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-37013011 от 20.03.2026 г.; Также оценщиком были учтены данные, имеющиеся у оценщика и актуальные на дату оценки.

Характеристики объекта оценки по данным интернет-портала «Росреестр»


Земельный участок
Дата обновления информации: 13.10.2023
действия
Общая информация
Вид объекта недвижимости: Земельный участок
Статус объекта: Актуально
Кадастровый номер: 63:22:1503001:982
Дата присвоения кадастрового номера: 11.12.2020
Форма собственности: Частная
Характеристики объекта
Адрес (местоположение): Российская Федерация, Самарская область, муниципальный район Кинельский, сельское поселение Кинельский, поселок Культура, улица 5-я Парковая, земельный участок №10А
отсутствует
отсутствует
отсутствует
Площадь, кв.м: 750
Категория земель: Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования: индивидуальная жилая застройка


Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб): 438420.00
Дата определения: 01.01.2022
Дата внесения: 17.01.2023
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)
Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность № 63:22:1503001:982-63/473/2023-7 от 16.01.2023
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Ипотека в силу закона № 63:22:1503001:982-63/473/2023-8 от 16.01.2023

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

5.3. Анализ местоположения объектов оценки

Объекты оценки: застроенный земельный участок и Жилой дом, назначение: жилое расположены по адресу: Самарская область, Кинельский район, п. Культура, ул. 5-я Парковая, земельный участок 10А

Культура **— посёлок в** Кинельском районе Самарской области в составе сельского поселения Кинельский.

Таблица 17. Описание местоположения оцениваемого объекта

Характеристика/показатель	Значение
Адрес	Самарская область, Кинельский район, п. Культура, ул. 5-я Парковая, земельный участок 10А.
Инфраструктура района расположения	Слабо развитая
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Подъездные пути	Удовлетворительные
Экологическая обстановка в районе расположения	Хорошая
Ближайшая магистраль	Ул. 1-я Парковая

Источник информации: анализ Оценщика

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

Рисунок 1. Расположение объектов оценки на карте

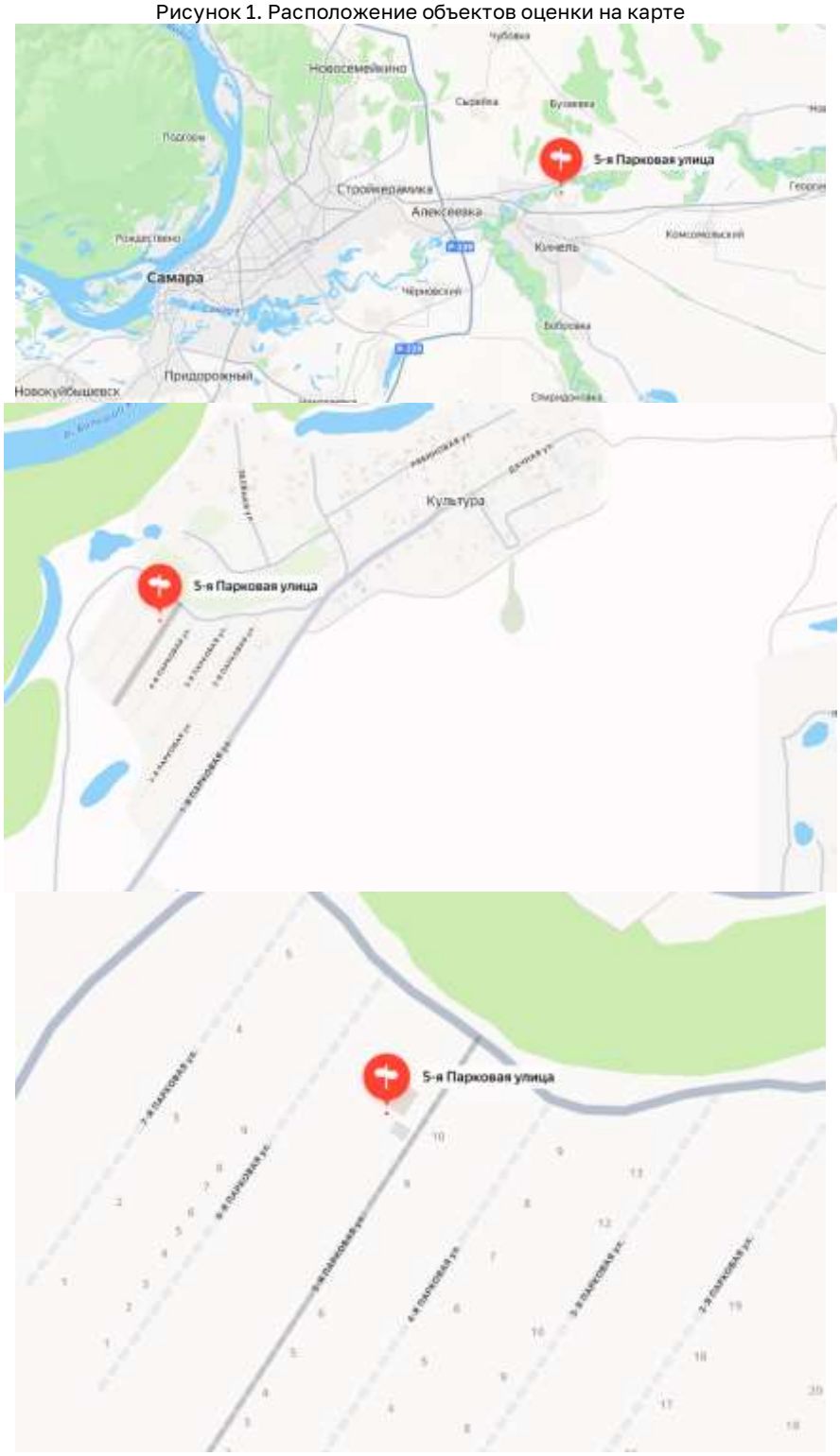
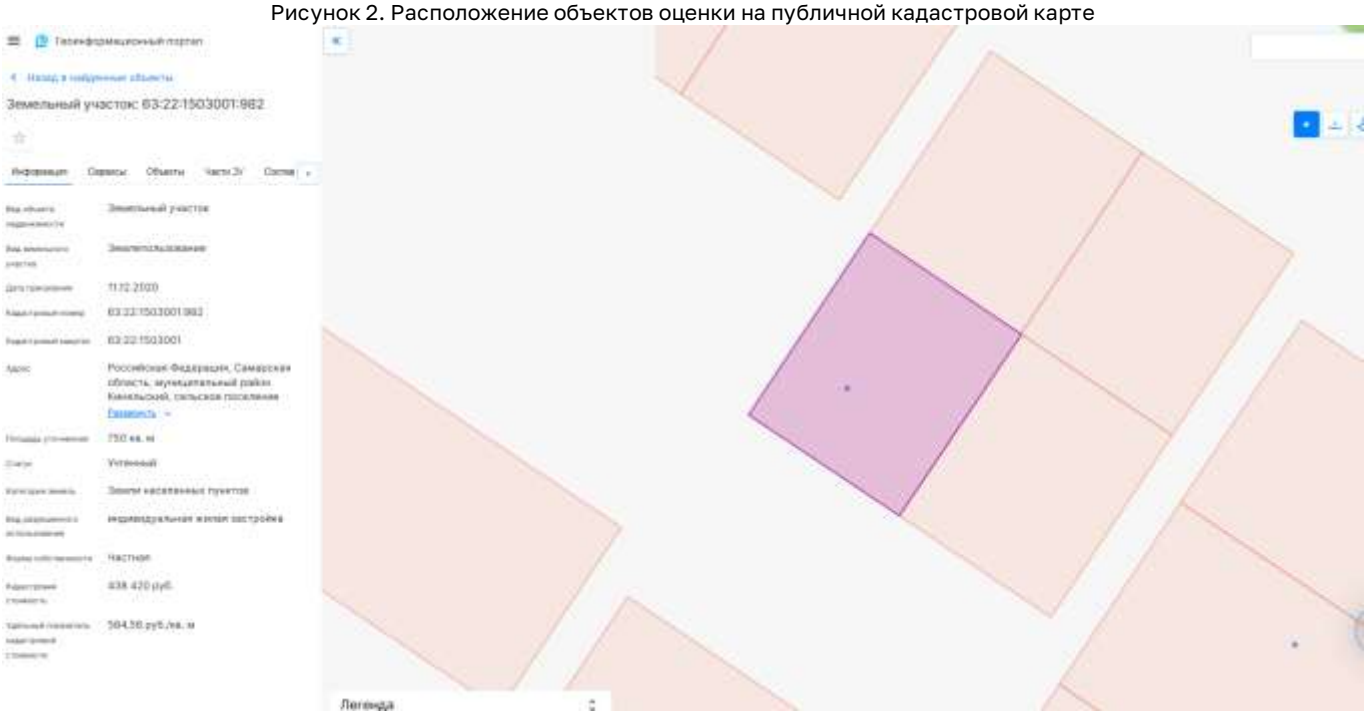


Рисунок 2. Расположение объектов оценки на публичной кадастровой карте



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

Таблица 18. Качественный анализ местоположения

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

Источник информации: анализ Оценщика

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

Отсутствуют.

6. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

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

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

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

Анализ участка как незастроенного.

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

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

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

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

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

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

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

Анализ участка с имеющейся застройкой.

Рассматриваемый участок на данный момент улучшен жилым домом.

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

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

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

Сдача в аренду под жилье.

Ведение дачного хозяйства.

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

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

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

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

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Иногда снижение цен происходит в результате корректировки «перегретого» рынка, когда в предыдущий период возник ажиотажный необоснованный рост цен, несбалансированный общеэкономическим развитием (ростом производства и производительности, реальных доходов бизнеса и населения). В частном случае низкое качественное состояние или общий износ (физический, функциональный, экономический) объекта недвижимости также может быть причиной снижения цены объекта. В результате, в периоды стабильного развития общества и экономики качественная недвижимость растёт в цене. В периоды кратковременных экономических спадов цены на недвижимость либо несколько снижаются до уровня себестоимости, либо продолжают расти в ожидании стабилизации и роста экономики. В периоды длительной стагнации экономики и рецессии, в условиях отсутствия перспективы общеэкономического роста: снижается спрос на недвижимость, снижается и прекращается финансирование проектирования и строительства, приходит в упадок материально-техническая база строительных компаний, рынок недвижимости деградирует, объекты недвижимости ветшают. Длительные экономические и демографические кризисы, вызванные войной, политической конфронтацией элит, истощением ресурсов постепенно делают невостребованными и объекты недвижимости.

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

Важнейшими условиями развития и основными критериями состояния национальной экономики являются:

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

От этого зависит состояние и перспектива рынка недвижимости.

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

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

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития заявило о продолжении снижения ВВП страны в годовом выражении в феврале 2026 года на 1,5% после снижения на 2,1% в январе. Ведомство подчеркивает, что динамика экономики второй месяц подряд в значительной степени обусловлена календарным фактором – в феврале 2026 года было на один

рабочий день меньше, чем в феврале 2025 года. По итогам января-февраля Минэкономразвития оценило снижение ВВП России в 1,8%.

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

По данным Росстата, в феврале 2026 года промышленное производство снизилось на 0,9% после сокращения на 0,8% в январе. По итогам января-февраля, промышленное производство показало снижение на 0,8%.

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в феврале темп роста в «Добыче полезных ископаемых» ускорился до 0,9% после 0,5% в январе. В сегменте «Обрабатывающие производства» темпы снижения замедлились до 2,8% после 3,0% месяцем ранее. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь темп роста замедлился до 3,6% после январского роста на 7,5%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, падение выпуска на 7,0% месяцем ранее замедлилось в феврале до 2,1%.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Ноябрь'25	+0,4	+1,0	-3,4	-3,2
Декабрь'25	-2,8	+7,8	-0,7	-6,2
2025 год	**-1,6**	**+3,6**	**-1,6**	**-4,3**
Январь'26	+0,5	-3,0	+7,5	-7,0
Февраль'26	**+0,9**	**-2,8**	**+3,6**	**-2,1**

Таким образом, сохранение второй месяц подряд совокупного индекса промышленного производства в отрицательной зоне было во многом обусловлено продолжением снижения выпуска в «Обрабатывающих производствах», а также негативной динамикой в «Водоснабжении». Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

bf.arsagera.ru Вид продукции	Январь-февраль 2026	Февраль 2026 / Февраль 2025	Январь-февраль 2026 / Январь-февраль 2025
Добыча угля, млн тонн	68,6	-5,2%	-7,1%
Природный газ, млрд м3	112,0	+13,8%	+10,4%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	6,2	+6,2%	+7,3%
Мясо скота, тыс. тонн	621	+4,3%	+4,4%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	830	-1,7%	-2,2%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	689	+2,3%	-2,0%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	35,4	-0,1%	-4,6%
Спецодежда прочая, млрд руб.	11,7	-19,2%	-16,9%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	552	-24,0%	-23,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	2,6	-20,9%	-22,3%
Цемент, млн тонн	4,2	-26,7%	-29,2%
Бетон товарный, млн м3	6,4	-17,1%	-3,4%
Прокат готовый, млн тонн	8,7	-5,9%	-7,6%
Трубы стальные, млн тонн	1,3	-22,7%	-27,6%
Автомобили легковые, тыс. штук	113,0	+8,6%	-1,7%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	15,0	-31,3%	-33,1%

Среди прочих моментов, не показанных в таблице, Росстат отметил положительную динамику в производстве прочих транспортных средств и оборудования, выпуске компьютеров, электронных и оптических изделий, производстве прочих готовых изделий, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии. Кроме того, была отмечена отрицательная динамика в производстве прочей неметаллической минеральной продукции, производстве электрического оборудования, а также в обработке древесины и производстве изделий из дерева, включая мебель.

Данные о сальдированном финансовом результате крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января 2026 года Росстат опубликовал уже в первый день апреля. Этот показатель составил 2,03 трлн руб., в то время как за январь 2025 год сопоставимый круг предприятий заработал 2,86 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль упала на 29,1% (напомним, за 2025 год сальдированная прибыль сократилась к 2024 году на 3,9%).

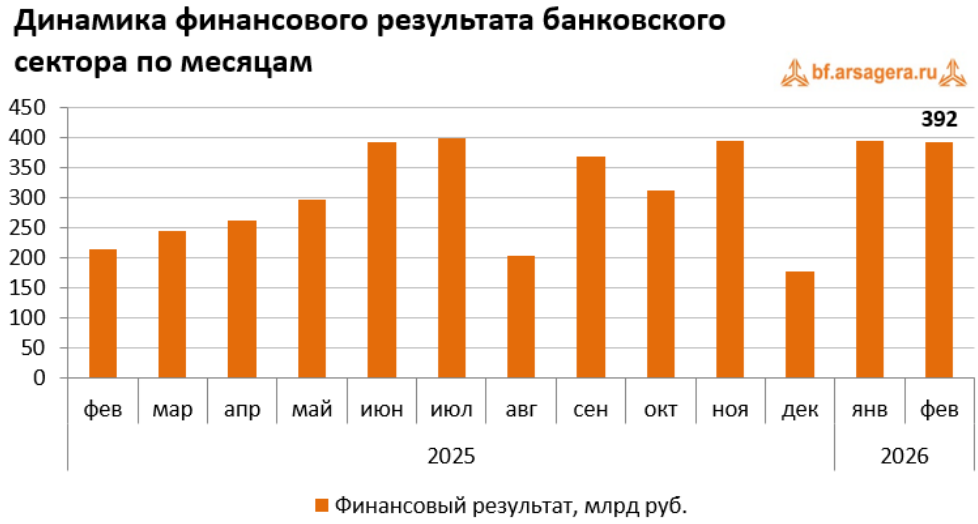
Показатель	Январь 2026 г.	Справочно: Январь 2025 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+2 029,1	+2 861,8
Доля убыточных предприятий	38,0%	32,9%

Что касается доли убыточных организаций, то она выросла на 5,1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до уровня 38,0%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе 2026 г., млрд руб.	Январь 2026 г. / Январь 2025 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+50,8	-28,6%
Добыча полезных ископаемых	+260,4	-65,9%
Обрабатывающие производства	+394,8	-30,0%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+304,1	+37,3%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+267,1	+41,6%
Водоснабжение	+7,8	> в 2,2 раза
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+407,0	-11,0%
Строительство	60,2	> в 2,2 раза
Транспортировка и хранение	+143,8	-41,3%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+0,3	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-3,6	-
Информация и связь	+38,6	-8,4%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+10,3	-9,0%

В продолжение наблюдавшихся в 2025 году тенденций, по итогам января 2026 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный результат (далее – финрез). Из примечательных моментов отметим более чем двукратный рост финреза в секторах Строительство и Водоснабжение. Из отрицательных - выделяется переход к значительному снижению (-41,3%) в Транспортировке и хранении после завершения 2025 года с умеренным ростом в 4,5%.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в феврале 2026 года составила 392 млрд руб. после 394 млрд руб. в январе. Банк России поясняет, что у кредитных организаций выросли операционные расходы, но их компенсировали дивиденды от дочерних компаний и переоценка инвалюты. Что касается динамики прибыли по сравнению с соответствующим периодом годом ранее, то она выросла на 83% по сравнению с февралем 2025 года. За первые два месяца 2026 года прибыль банковского сектора составила 786 млрд руб. по сравнению с 500 млрд руб. за аналогичный период годом ранее (+57,2%). Отдельно отметим, что чистая прибыль Сбербанка за январь-февраль 2026 года составила 324,6 млрд руб.



Банк России в обзоре ключевых тенденций месяца отметил, что январское снижение долгового финансирования компаний банковским сектором сменилось ростом в феврале. Преимущественно этот рост обеспечили рублевые кредиты (на 0,4 трлн руб. или +0,4%, в то время как валютные кредиты выросли на 0,6% или 0,1 трлн руб. за счет компаний-экспортеров). В целом объем корпоративного кредитования прибавил 0,5% после сокращения на 0,4% месяцем ранее и составил 96,2 трлн руб. по состоянию на 1 марта 2026 г. Кроме того, банки нарастили вложения в корпоративные облигации на 0,2 трлн руб. (+2,8%), преимущественно в новые выпуски компаний из отраслей розничной торговли и металлургии. Требования банковского сектора к компаниям (с учетом корпоративных облигаций) увеличились на 0,6% после -0,4% месяцем ранее. Прирост требований к компаниям на годовом окне составил 12,5% после 12,3% в январе.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в феврале темпы роста задолженности населения по ипотеке замедлились до 0,2% после 0,9% в январе на фоне введения с 1 февраля 2026 года правила «один льготный кредит на семью». Объем выдач по сравнению с январем сократился почти на треть и составил 290 млрд руб. после 425 млрд руб. месяцем ранее. Главным образом, снижение произошло по «Семейной ипотеке», из-за чего доля выдач ипотеки с господдержкой сократилась до 60% с 80% (174 млрд руб. после 348 млрд руб. в январе). Объемы выдач в рамках рыночной

ипотеки в феврале хоть и выросли до 116 млрд руб. после 77 млрд руб. месяцем ранее, но все равно оставались умеренными на фоне по-прежнему высоких ставок кредитования. ЦБ поясняет, что в феврале текущего года средняя ставка по выданным за месяц рыночным кредитам осталась на уровне 19,1%, как и в январе. По состоянию на 1 марта 2026 года объем ипотечного портфеля на балансах банков составил 22,0 трлн руб.

Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в феврале портфель необеспеченных потребительских ссуд (НПС) сократился на 0,7% после роста на 0,9% в январе. Основное снижение пришлось на сегмент кредитов наличными. В сегменте кредитных карт активность тоже была более скромной, чем в январе, когда многие заемщики выбирали лимиты после трат в период новогодних праздников. В годовом выражении по состоянию на 1 марта портфель НПС уменьшился на 3,7% после -3,6% месяцем ранее и составил 12,7 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в марте 2026 года, отметим, что недельные темпы роста находились в диапазоне 0,08%-0,19%. За весь месяц рост цен составил 0,60% (в марте прошлого года инфляция составила 0,65%) после 0,81% в феврале. С начала 2025 года цены увеличились на 2,97%. В годовом выражении по состоянию на 1 апреля инфляция составила 5,86%, замедлившись по сравнению с годовой инфляцией в 5,91% на начало марта.

Динамика инфляции по месяцам в 2024-2026 гг.

bf.arsagera.ru

Месяц	2025	2024
Декабрь	0,32%	1,32%
	2026	**2025**
Январь	1,62%	1,23%
Февраль	0,73%	0,81%
Март	0,60%	0,65%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В марте 2026 года среднее значение курса доллара увеличилось до 80,5 руб. после 76,9 руб. месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара вырос до 81,3 руб. после 77,3 руб. на конец февраля. По пояснениям Банка России, умеренное ослабление рубля в марте происходило в условиях снижения продаж валюты экспортерами и приостановки операций Минфина России со средствами Фонда национального благосостояния (ФНБ) в рамках бюджетного правила (приостановка до 1 июля 2026 года) По данным ЦБ, в марте совокупный объем продаж валюты нефинансовыми компаниями снизился на 7% относительно февраля и составил $14,9 млрд, что ниже среднемесячного показателя за последние полгода ($15,6 млрд). При этом в марте физлица нарастили нетто-покупки валюты, купив ее на 65,2 млрд руб. после февральских покупок на 13,9 млрд руб.

Динамика официального курса доллара США в 2025-2026 гг.

bf.arsagera.ru

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Ноябрь'25	80,5	78,2	80,3
Декабрь'25	78,2	77,4	78,4
Январь'26	77,4	75,7	77,2
Февраль'26	75,7	77,3	76,9
Март'26	**77,3**	**81,3**	**80,5**

Немаловажным фактором, оказывающим влияние на валютный рынок, является денежно-кредитная политика, проводимая Банком России. 20 марта состоялось очередное заседание Совета директоров ЦБ, по итогам которого ключевая ставка была снижена на 50 б.п. до 15,0% годовых. В заявлении по итогам заседания регулятор отметил, что экономика приближается к траектории сбалансированного роста. Устойчивые показатели текущего роста цен, по оценке Банка России, остаются в диапазоне 4-5% в пересчете на год. Вместе с тем значимо выросла неопределенность со стороны внешних условий. В качестве сигнала в отношении ставки Банк России указал, что будет оценивать целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях в зависимости от устойчивости замедления инфляции, динамики инфляционных ожиданий, а также от оценки рисков со стороны внешних и внутренних условий.

Следует отметить, что рынок акций в момент публикации пресс-релиза отреагировал нейтрально на решение Банка России снизить ставку на 50 б.п. При этом курс рубля также не изменился значимо в момент решения по ключевой ставке.

Дело в том, что такое решение было ожидаемо рынком. Исходя из опубликованных оценок сторонних аналитиков, большинство из них ожидало снижения ставки именно на 50 базисных пунктов, и лишь немногие допускали более широкий шаг – снижение сразу на 100 базисных пунктов – до 14,5% годовых.

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

Показатель bf.arsagera.ru	Январь-февраль 2026 г.	Справочно: Январь-февраль 2025 г.	Изменение
Счет текущих операций	1,9	10,4	< в 5,5 раз
Торговый баланс	11,8	18,4	-35,9%
Баланс услуг	-6,0	-4,8	+25,0%
Баланс первичных и вторичных доходов	-3,9	-3,3	+18,2%
	1.04.26	**1.04.25**	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, $ млрд	748,984	647,358	+15,7%

По данным ЦБ, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса в январе-феврале 2025 года составило $1,9 млрд, обрушившись в 5,5 раза с $10,4 млрд годом ранее на фоне уменьшения экспорта товаров при росте импорта наряду с увеличением дефицита баланса услуг. Профицит торгового баланса за первые два месяца 2026 года составил $11,8 млрд, снизившись на 35,9% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее вследствие сокращения экспорта, в том числе из-за ценового фактора, и увеличения импорта. Что касается дефицита баланса услуг, то он составил $6,0 млрд, увеличившись на 25,0% по сравнению со значением в январе-феврале 2025 года (-$4,8 млрд). Исходя из комментариев ЦБ, значимую роль здесь сыграло повышение стоимости зарубежных туров россиян и увеличение объема оказанных нерезидентами прочих услуг, в том числе услуг строительства. Переходя к балансу первичных и вторичных доходов, отметим, что его отрицательное сальдо выросло на 18,2% до $3,9 млрд. Здесь сказалось увеличение в январе 2026 года суммы начисленных в пользу нерезидентов дивидендов.

Кроме того, Банк России сообщил о замедлении приобретения иностранных активов (за исключением резервных) до $7,5 млрд по сравнению с $15,0 млрд годом ранее в результате сокращения накопления прочих инвестиций по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. При этом внешние обязательства выросли на $7,3 млрд после увеличения на $2,6 млрд годом ранее, в том числе за счет роста объемов приобретения суверенных ценных бумаг нерезидентами и задолженности резидентов по незавершенным международным расчетам.

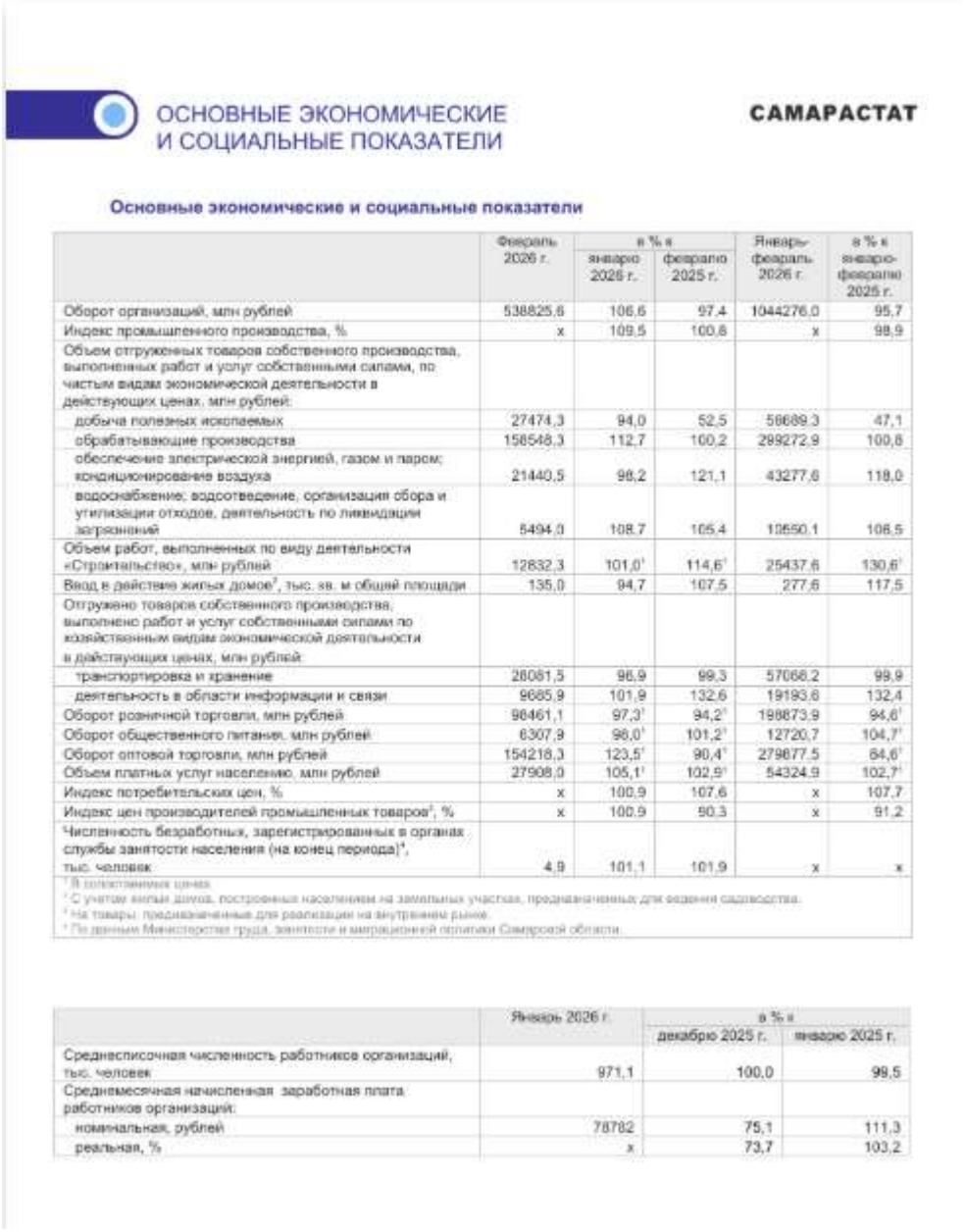
Стоит также отметить, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало апреля на годовом окне вырос на 15,7% до $749,0 млрд.

Выводы:

- ВВП в феврале 2026 года ВВП снизился на 1,5% к аналогичному периоду 2025 года после снижения на 2,1% в январе. За первые два месяца 2026 года снижение ВВП составило 1,8%, преимущественно, на фоне календарного фактора;
- Промпроизводство в феврале 2026 года в годовом выражении снизилось на 0,8% после снижения на 0,9% месяцем ранее. По итогам января-февраля промпроизводство сократилось на 0,8%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января 2026 года составил 2,03 трлн руб., продемонстрировав падение на 29,1% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в феврале составила 392 млрд руб. после 394 млрд руб. за январь, при этом с начала года прибыль сектора составила 786 млрд руб.;
- На потребительском рынке в марте цены выросли на 0,60% после увеличения на 0,73% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 апреля инфляция составила 5,86% после 5,91% месяцем ранее. За три месяца 2026 года цены выросли на 2,97%;
- Среднее значение курса доллара США в марте выросло до 80,5 руб. после 76,9 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара вырос до 81,3 руб.;
- По итогам заседания Совета директоров 20 марта 2026 года ключевая ставка была снижена на 50 б.п. до уровня 15,0% годовых;
- Положительное сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-февраля 2026 года составило $1,9 млрд по сравнению с $10,4 млрд в аналогичном периоде предыдущего года (падение в 5,5 раз);
- Профицит баланса внешней торговли товарами в январе-феврале 2026 года составил $11,8 млрд, сократившись на 35,9% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее ($18,4 млрд);
- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 апреля 2026 года на годовом окне вырос на 15,7% до $749,0 млрд.

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

7.3. Основные социально-экономические показатели Самарской области



ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

САМАРАСТАТ

Основные экономические и социальные показатели

	Февраль 2026 г.	в % к		Январь-февраль 2026 г.	в % к январю-февралю 2025 г.
		январю 2026 г.	февралю 2025 г.		
Оборот организаций, млн рублей	538825,6	106,6	97,4	1044276,0	95,7
Индекс промышленного производства, %	x	109,5	100,8	x	98,9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей:					
добыча полезных ископаемых	27474,3	94,0	52,5	58689,3	47,1
обрабатывающие производства	158548,3	112,7	100,2	289272,9	100,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	21440,5	98,2	121,1	43277,6	118,0
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	8494,0	108,7	105,4	19550,1	106,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	12832,3	101,0[1]	114,6[1]	25437,6	130,6[1]
Ввод в действие жилых домов[2], тыс. кв. м общей площади	135,0	94,7	107,5	277,6	117,5
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей:					
транспортировка и хранение	28081,5	96,9	99,3	57066,2	99,9
деятельность в области информации и связи	9685,9	101,9	132,6	19193,6	132,4
Оборот розничной торговли, млн рублей	98461,1	97,3[1]	94,2[1]	198873,9	94,6[1]
Оборот общественного питания, млн рублей	6307,9	96,0[1]	101,2[1]	12720,7	104,7[1]
Оборот оптовой торговли, млн рублей	154218,3	123,5[1]	90,4[1]	279877,5	84,6[1]
Объем платных услуг населению, млн рублей	27908,0	105,1[1]	102,9[1]	54324,9	102,7[1]
Индекс потребительских цен, %	x	100,9	107,6	x	107,7
Индекс цен производителей промышленных товаров[3], %	x	100,9	90,3	x	91,2
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода)[4], тыс. человек	4,9	101,1	101,9	x	x

[1] В сопоставимых ценах.
[2] С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.
[3] На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.
[4] По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области.

	Январь 2026 г.	в % к	
		декабрю 2025 г.	январю 2025 г.
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек	971,1	100,0	99,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:			
номинальная, рублей	78782	75,1	111,3
реальная, %	x	73,7	103,2

Источник информации: https://docs.yandex.ru/docs/view?url=ya-browser%

8. Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки.

8.1. Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости.

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

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

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

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

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

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

В зависимости от состояния земельного участка рынок недвижимости можно разделить:

1) на застроенные земельные участки;

2) незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
3) незастроенные земельные участки, непригодные для последующей застройки.

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

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

Заключение Оценщика:

Жилой дом.

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

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости:

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

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

- условно доходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности региона:

- неактивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- не завершенные строительством объекты.

Земельный участок

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

– застроенный земельный участок, назначения – Земли населенных пунктов.

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

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

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

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

8.2. Обзор рынка недвижимости в сегменте объекта оценки

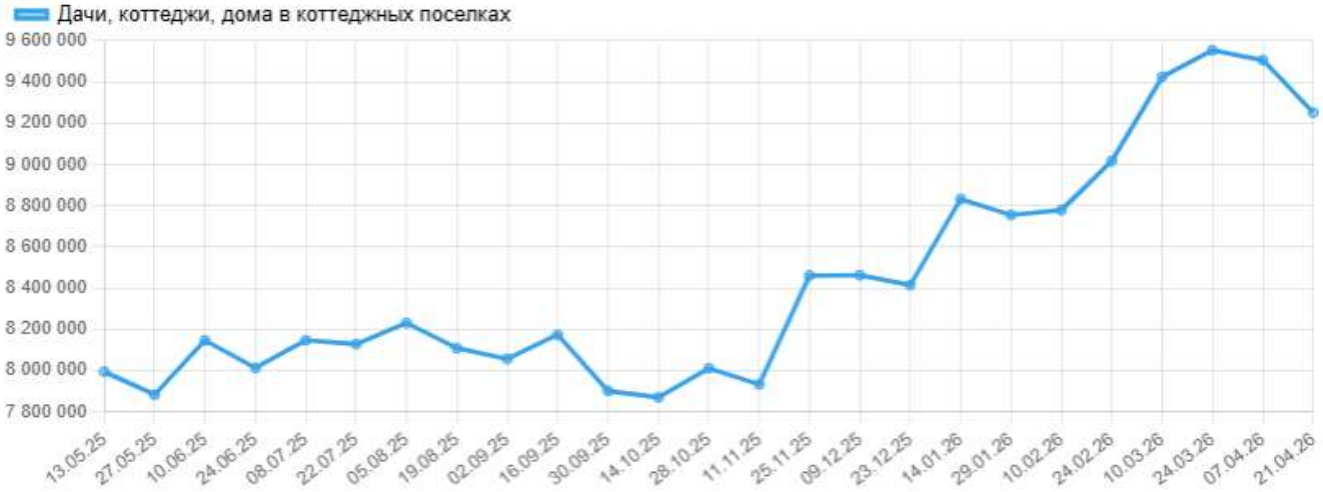
Продажа | Аренда

Регион: Самарская област | Тип недвижимости: Дома | Период: 1 год | Зависимость: Нет

Стоимость в валюте: (•) рубли ( ) доллары ( ) евро

Перестроить

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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 21.04.2026)
Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках (объект)	9 250 942 руб.	+ 1 256 790 руб. За объект	600 000 ... 45 000 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках, за объект, руб.	Изменение
21 апреля 2026	9250942.4	-2.75%
07 апреля 2026	9505738.4	-0.5%
24 марта 2026	9553216.3	+1.34%
10 марта 2026	9424801.2	+4.33%
24 февраля 2026	9016527.8	+2.64%
10 февраля 2026	8778124.5	+0.27%
29 января 2026	8754632.7	-0.88%
14 января 2026	8831862.4	+4.73%
23 декабря 2025	8414088.7	-0.57%
09 декабря 2025	8462129.8	+0.02%
25 ноября 2025	8460758.5	+6.24%
11 ноября 2025	7932699.2	-0.99%
28 октября 2025	8011391.2	+1.76%
14 октября 2025	7870108.9	-0.4%
30 сентября 2025	7901324.3	-3.45%
16 сентября 2025	8173817.9	+1.44%
02 сентября 2025	8056408.7	-0.64%
19 августа 2025	8108202.8	-1.52%
05 августа 2025	8231047.2	+1.25%

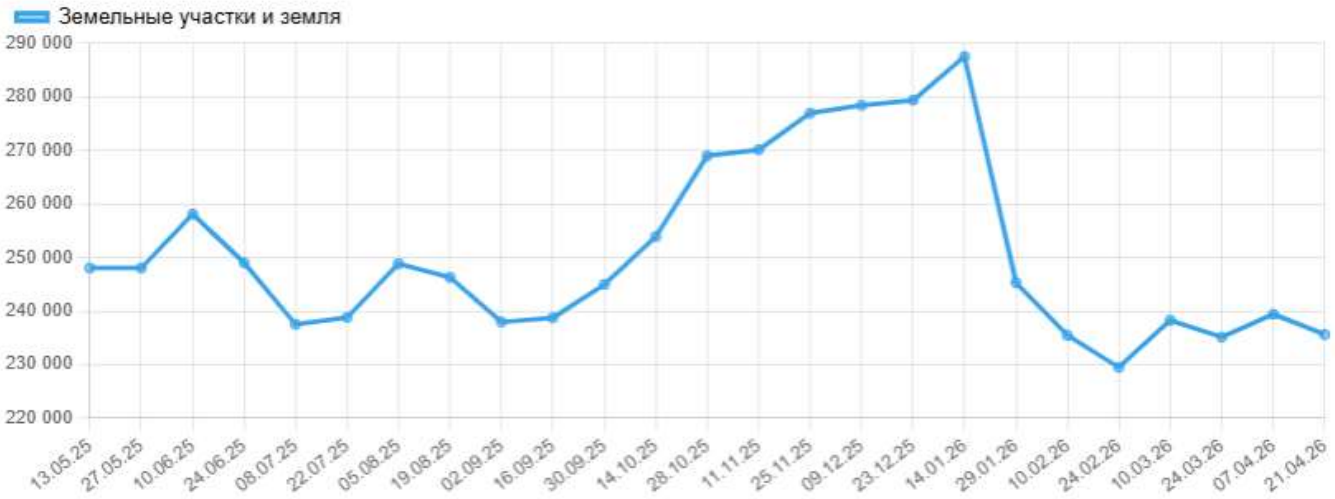
Продажа | Аренда

Регион: Самарская област | Тип недвижимости: Участки | Период: 1 год | Зависимость: Нет

Стоимость в валюте: рубли / доллары / евро

Перестроить

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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 21.04.2026)
Земельные участки и земля (сотку)	235 619 руб.	- 12 430 руб. За сотку	300 000 ... 150 000 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
21 апреля 2026	235618.6	-1.61%
07 апреля 2026	239415.4	+1.8%
24 марта 2026	235102.4	-1.35%
10 марта 2026	238282.1	+3.7%
24 февраля 2026	229476.6	-2.61%
10 февраля 2026	235455.7	-4.19%
29 января 2026	245326.7	-17.21%
14 января 2026	287553.4	+2.84%
23 декабря 2025	279386.4	+0.34%
09 декабря 2025	278437.1	+0.53%
25 ноября 2025	276947.5	+2.47%
11 ноября 2025	270118.4	+0.41%
28 октября 2025	269012.6	+5.61%
14 октября 2025	253925	+3.53%
30 сентября 2025	244970.9	+2.54%
16 сентября 2025	238743.3	+0.33%
02 сентября 2025	237947.4	-3.51%
19 августа 2025	246299.5	-1.03%
05 августа 2025	248833.3	+4.04%

Источник информации: https://samarskaya-oblast.restate.ru/graph

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

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

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

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

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

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

Были проанализированы следующие общедоступные источники:

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

Сайт объявлений о продаже недвижимости «Циан». https:// cian.ru/

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

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

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

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

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

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

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

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

В качестве единицы сравнения принят - 1 м^2 общей площади объекта оценки.

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

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

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

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

№ п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Стоимость, 1 кв. м, руб.	Источник информации.
1	Самарская обл., Кинельский р-н, сельское поселение Кинельский, пос. Культура, Дачная ул. 63:22:1503001:548	950 000	1500,0	633	https://www.avito.ru/ust-kinelskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_3839919148
2	Самарская обл., Кинельский р-н, сельское поселение Кинельский, пос. Культура, Дачная ул.	700 000	1000,0	700	https://www.avito.ru/ust-kinelskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_7871574781
3	Самарская обл., Кинельский р-н, сельское поселение Кинельский, пос. Культура, 5-я Парковая ул. 63:22:1503001:1016	550 000	750	733	https://www.avito.ru/ust-kinelskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._izhs_4040596533
4	Самарская обл., Кинельский р-н, сельское поселение Кинельский, пос. Культура	1 500 000	750	2 000,00	https://www.avito.ru/ust-kinelskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._izhs_8028620621
5	Самарская обл., Кинельский р-н, сельское поселение Кинельский, пос. Культура	1 500 000	1 500	1 000,00	https://www.avito.ru/ust-kinelskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_4709268387
6	Самарская обл., Кинельский р-н, сельское поселение Кинельский, пос. Культура, Береговая ул.	2 600 000	1 900	1 368,00	https://www.avito.ru/ust-kinelskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._izhs_4031449095
7	Самарская обл., Кинельский р-н, сельское поселение Кинельский, пос. Культура, 7-я Парковая ул.	950 000	750	1 267,00	https://www.avito.ru/ust-kinelskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._izhs_4126760103
8	Самарская обл., Кинельский р-н, сельское поселение Кинельский, пос. Культура	1 000 000	1180,0	847	https://www.avito.ru/ust-kinelskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_118_sot._izhs_3420220856

№ п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Стоимость, 1 кв. м, руб.	Источник информации.
9	Самарская обл., Кинельский р-н, сельское поселение Кинельский, пос. Культура, 2-я Парковая ул.	850 000	1000,0	850	https://www.avito.ru/ust-kinelskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4463926666
10	Самарская обл., Кинельский р-н, сельское поселение Кинельский, пос. Культура	800 000	1500	533	https://www.avito.ru/ust-kinelskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._snt_dnp_7635458617

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

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
750-1900	533	2 000	993

Источник информации: расчеты Оценщика

Как видно из приведенной выше таблицы, стоимость предложений о продаже земельных участков в районах приближенных к объекту оценки, находится в диапазоне 533-2000 руб. / м^2.

Средняя стоимость предложения о продаже земельных участков, в районах приближенных к объекту оценки, составляет 993 руб. / м^2, без учета скидки на торг

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

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

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

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

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

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

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

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

В качестве единицы сравнения принят - 1 м^2 общей площади объекта оценки.

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

№ п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м	Источник.
1	Самарская область, Кинельский район, пос. Культура, Зелёная улица, 11	5 300 000	140	37 857,00	https://samara.domclick.ru/card/sale__house__2069524154
2	Самарская область, Кинельский район, пос. Культура, 5-я Парковая улица, 11	5 890 000	118	49 915,00	https://samara.domclick.ru/card/sale__house__2069131940
3	Самарская область, Кинельский район, коттеджный посёлок Берег-деревня, Вишнёвая улица, 23	6 100 000	121	50 413,00	https://samara.domclick.ru/card/sale__house__2071387577
4	Самарская обл., Кинельский р-н, сельское поселение Кинельский, пос. Культура, Дачная ул., 11А	8 450 000	90	93 889,00	https://www.avito.ru/ust-kinelskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_90_m_na_uchastke_17_sot._7884236343
5	Самарская обл., Кинельский р-н, сельское поселение Кинельский, пос. Культура, Дачная ул.	8 550 000	90	95 000,00	https://www.avito.ru/ust-kinelskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_90_m_na_uchastke_17_sot._7644788941
6	Самарская область, Кинельский район, коттеджный посёлок Берег-деревня, Виноградная улица, 1	9 300 000	122	76 230,00	https://samara.domclick.ru/card/sale__house__2073719246
7	Самарская область, Кинельский район, коттеджный посёлок Берег-деревня, Абрикосовая улица, 2	11 490 000	162	70 926,00	https://samara.domclick.ru/card/sale__house__2070872316

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

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
90-162	37 857	95 000	67 747

Источник информации: расчеты Оценщика

Как видно из приведенной выше таблицы, стоимость предложений за 1 кв. м, жилых домов, в районах приближенных к объекту оценки, лежит в диапазоне от 37857 – 95 000 руб.

Средняя стоимость предложения за 1 кв. м, жилых домов в районах приближенных к объекту оценки, составляет 67 747 руб.

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

8.4. Основные выводы по разделу анализ рынка объектов оценки.

Рынок продажи земельных участков:

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

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

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

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

Рынок продажи жилых домов:

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

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

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

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

Источники информации: Исследования оценщика

9. Анализ ликвидности объектов оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации[1] ликвидность имеет следующие градации:

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

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

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

Жилые дома пользуются стабильным спросом на рынке.

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

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

Площадь Объекта оценки является типичной.

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

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

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

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

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

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

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

10.2. Описание подходов и методов оценки

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

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

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

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

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

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

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

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

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

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

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

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

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

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

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

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

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

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке.

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

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

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

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

Обоснование выбора методов затратного подхода.

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

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

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

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

Обоснование выбора методов сравнительного подхода.

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

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),

количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

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

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

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

Обоснованный отказ от использования доходного подхода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты

11.1. Определение стоимости земельного участка сравнительным подходом

Основные этапы сравнительного подхода:

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

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

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

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

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

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

Обоснование выбора аналогов

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

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

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

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

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

11.1.1. Определение стоимости земельного участка

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

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

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

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

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

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

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

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

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Дата предложения	II квартал 2026	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Адрес	Российская Федераци, Самарскаяобласть, муниципальный район Кинельский, сельское поселение Кинельский, поселок Культура, улица 5-я Парковая, земельный участок № 10А	Самарская обл., Кинельский р-н, сельское поселение Кинельский, пос. Культура, Дачная ул. 63:22:1503001:548	Самарская обл., Кинельский р-н, сельское поселение Кинельский, пос. Культура, Дачная ул. 63:22:1503001:994	Самарская обл., Кинельский р-н, сельское поселение Кинельский, пос. Культура, 5-я Парковая ул. 63:22:1503001:1016
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение/Разрешенное использование	Индивидуальная жилая застройка	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Вид передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь, кв.м.	750	1500	1000	750
Доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.)	Оценивается как условно не обеспеченный коммуникациями	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Транспортная доступность (дорога с твердым покрытием; грунтовая дорога)	Дорога с грунтовым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Дорога с покрытием щебень	Дорога с грунтовым покрытием
Топография, форма	Пригодный для строительства	Пригодный для строительства	Пригодный для строительства	Пригодный для строительства
Наличие улучшений/ухудшений (в том числе наличие на ЗУ ж/д путей)	Объект оценивается как условно-свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Источник информации		https://www.avito.ru/ust-kinelskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_3839919148	https://www.avito.ru/ust-kinelskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_7871574781	https://www.avito.ru/ust-kinelskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._izhs_4040596533
Контактный телефон		89322051688	89322040047	89587664589
Стоимость предложения, руб.		**950 000**	**700 000**	**550 000**
Стоимость 1 кв.м., руб.		633	700	733

Рис. Местоположение объектов-аналогов

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

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость 1 кв.м., руб.		633	700	733
Дата предложения	II квартал 2026	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		633	700	733
Цена предложения/сделки (торг)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-8,70%	-8,70%	-8,70%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		578	639	670
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		578	639	670
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		578	639	670
Назначение/Разрешенное использование	Индивидуальная жилая застройка	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		578	639	670
Транспортная доступность (дорога с твердым покрытием; грунтовая дорога)	Дорога с грунтовым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Дорога с покрытием щебень	Дорога с грунтовым покрытием

Корректировка, %		-3,57%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		558	639	670
Площадь зем. участков кв.м.	750	1 500	1 000	750
Корректировка, %		11,73%	4,71%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		623	669	670
Наличие улучшений/ухудшений (в том числе наличие на ЗУ ж/д путей)	Объект оценивается как условно-свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		623	669	670
Доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.)	Оценивается как условно не обеспеченный коммуникациями	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		623	669	670
Топография, форма	Пригодный для строительства	Пригодный для строительства	Пригодный для строительства	Пригодный для строительства
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		623	669	670
***Σ** корректировки абсолютной*		*24,00%*	*13,41%*	*8,70%*
Скорректированная цена, руб.		623	669	670
Коэффициент соответствия объекту оценки		4,167	7,457	11,494
Вес объекта-аналога		0,1802	0,3226	0,4972
Взвешенные цены		112	216	333
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	661			
Средняя стоимость 1 сотки, руб.	66 100			
Площадь объекта оценки, кв.м.	750			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	495 750			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления, руб.	496 000			

В результате выполненных расчетов, получена величина рыночной стоимости объекта недвижимости (земельный участок), составляющая с учетом округления:
496 000**
(Четыреста девяносто шесть тысяч) рублей 00 коп.
(**)НДС не облагается согласно п.п. 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС.

Обоснование вносимых корректировок

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

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

Права

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

Условия финансирования сделки

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

Условия сделки

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

Снижение цены в процессе торгов

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

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

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

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

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

Вид разрешенного использования (назначение)

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

Все объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

Транспортная доступность

Величина скидки принята в соответствии с данными НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4128-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2026-goda).

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные			**1,00**
	При наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной **автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием** (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,17	**1,12**
3	Обеспеченные собственными внутренними **автодорогами и площадками с твердым покрытием** (в зависимости от качества)	1,03	1,15	1,07
4	Обеспеченные подъездной **железнодорожной веткой**, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - **для участков производственного и складского назначения**	1,10	1,28	1,18
5	**Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,14	1,33	1,23
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,14	1,10
7	Обеспеченные системой **освещения** территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,03	1,02

Транспортная доступность (дорога с твердым покрытием; грунтовая дорога)	Дорога с грунтовым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Дорога с покрытием щебень	Дорога с грунтовым покрытием
Корректировка, %		-3,57%	0,00%	0,00%

Корректировка на местоположение

Все объекты сопоставимы по местоположению, корректировка не применялась.

Транспортная доступность

Все объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

Общая площадь

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

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

Корректировка рассчитывается по формуле: -(1-(1,29*X (площадь объекта оценки)^-0,16)/(1,29*X (площадь объекта-аналога)^-0,16)).

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

Земельные участки под жилую застройку

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

ООО "Бюро по оценке имущества"

Размер внесенных корректировок приведен далее.

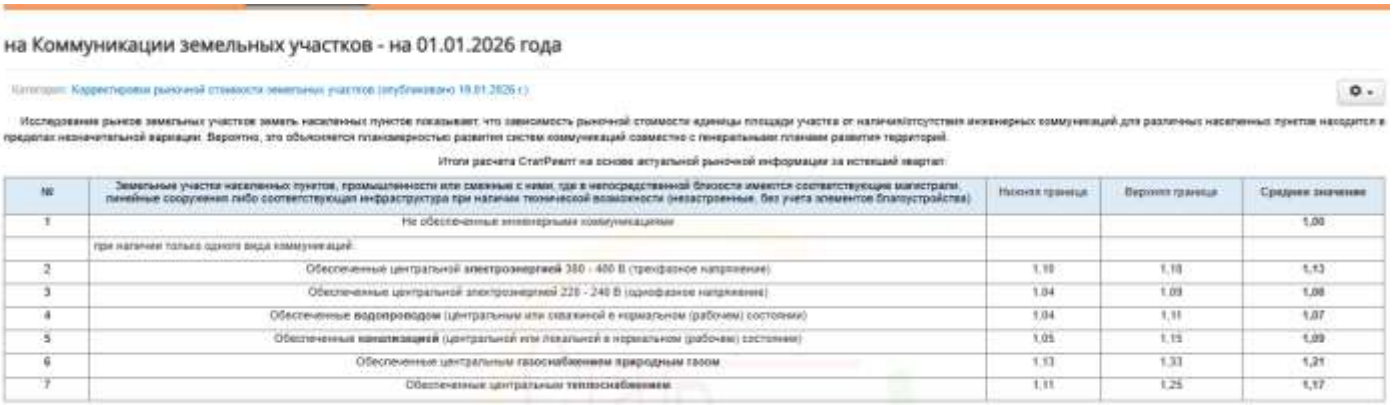
Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь зем. участка, соток	750	1 500	1 000	750
Корректировка, %		11,73%	4,71%	0,00%

На снос ветхих строений

Все объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

На коммуникации

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



на Коммуникации земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)

Исследования рынков земельных участков земель населенных пунктов показывают, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

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

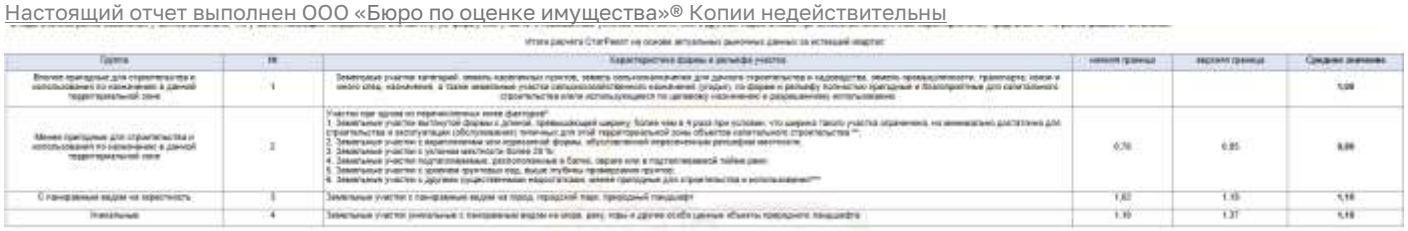
№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные централизованной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,10	1,16	1,13
3	Обеспеченные централизованной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,09
6	Обеспеченные централизованным газоснабжением природным газом	1,13	1,33	1,21
7	Обеспеченные централизованным теплоснабжением	1,11	1,25	1,17

Размер внесенных корректировок приведен далее.

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

На топографию, форму участка

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



Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Топография, форма	Пригодный для строительства	Пригодный для строительства	Пригодный для строительства	Пригодный для строительства
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Транспортная доступность

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

Расчет весовых коэффициентов

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

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

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

В результате произведенных расчетов, величина рыночной стоимости объекта недвижимости - Земельный участок, общей площадью 750 кв. м, кадастровый номер 63:22:1503001:982, расположенный по адресу: Самарская область, Кинельский район, п. Культура, ул. 5-я Парковая, земельный участок 10А. на дату оценки, составляет с учетом округления:

496 000**

(Четыреста девяносто шесть тысяч) рублей 00 коп.

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

Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Дата предложения	II квартал 2026	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Адрес	Самарская область, Кинельский район, п. Культура, ул. 5-я Парковая, з/у № 10А	Самарская область, Кинельский район, пос. Культура, Зелёная улица, 11	Самарская область, Кинельский район, пос. Культура, 5-я Парковая улица, 11	Самарская область, Кинельский район, коттеджный посёлок Берег-деревня, Вишнёвая улица, 23
Местоположение (преобладающий тип локальной застройки; расположение относительно красной линии)	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки
Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Общая площадь жилого дома, кв.м.	143,10	140,0	118,0	121,0
Передаваемые имущественные права на улучшение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь зем. участка, соток	7,50	7,50	7,50	8,00
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Год постройки основного здания	2023	2025	2025	2020
Материал стен	газоблок	газоблок	газоблок	кирпич
Коммуникации	По границе	Электричество	Электричество, водоснабжение	Электричество, водоснабжение, газоснабжение
Тип внутренней отделки помещений	без отделки	без отделки	предчистовая отделка	предчистовая отделка
Состояние фасада/конструктивных элементов здания	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой
Наличие мебели	Оценивается как условно - свободный	нет	нет	нет
Источник информации		https://samara.domclick.ru/card/sale__house__2069524154	https://samara.domclick.ru/card/sale_house__2069131940	https://samara.domclick.ru/card/sale_house__2071387577
Контактный телефон		89305035897	89820799114	89305037932
Стоимость предложения, руб.		5 300 000	5 890 000	6 100 000

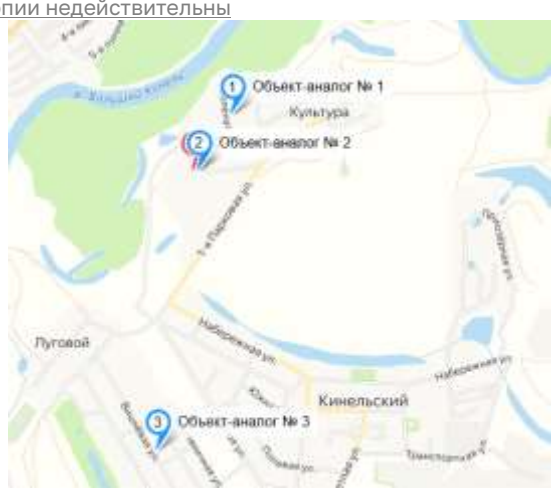


Рис. Местоположение объектов аналогов

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

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общие корректировки к единому объекту				
Стоимость предложения, руб.		5 300 000	5 890 000	6 100 000
Дата предложения	II квартал 2026	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		5 300 000	5 890 000	6 100 000
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		5 300 000	5 890 000	6 100 000
Выделение земельного участка				
Расчетная стоимость 1 сотки зем. участка для сравнения, руб.		66 100	66 100	66 100
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		66 100	66 100	66 100
Местоположение (преобладающий тип локальной застройки; расположение относительно красной линии)	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		66 100	66 100	66 100

Площадь зем. участка, соток	7,50	7,50	7,50	8,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-1,22%
Скорректированная ст-ть, руб.		66 100	66 100	65 294
Коммуникации	По границе	Электричество	Электричество, водоснабжение	Электричество, водоснабжение, газоснабжение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		66 100	66 100	65 294
Стоимость земельного участка, руб.		495 750	495 750	522 355
Стоимость улучшений за вычетом стоимости земельного участка, руб.		4 804 250	5 394 250	5 577 645
Корректировки к жилому дому				
Ст-ть 1 кв.м. жилого дома/коттеджа, руб.		34 316	45 714	46 096
Цена предложения/сделки (торг)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		32 257	42 971	43 330
Передаваемые имущественные права на улучшение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		32 257	42 971	43 330
Местоположение (преобладающий тип локальной застройки; расположение относительно красной линии)	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		32 257	42 971	43 330
Благоустройство участка домовладения	Не благоустроен	Не благоустроен	Не благоустроен	Частично благоустроен (забор)
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-4,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		32 257	42 971	41 597
Общая площадь жилого дома, кв.м.	143,10	140,00	118,0	121,0
Корректировка, %		-0,23%	-1,99%	-1,73%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		32 184	42 118	40 878
Материал стен	газоблок	газоблок	газоблок	кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		32 184	42 118	40 878
Наличие мебели	Оценивается как условно - свободный	нет	нет	нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		32 184	42 118	40 878

Коммуникации	По границе	Электричество	Электричество, водоснабжение	Электричество, водоснабжение, газоснабжение
Корректировка, %		-2,00%	-9,80%	-22,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		31 540	37 990	31 885
Тип внутренней отделки помещений	без отделки	без отделки	предчистовая отделка	предчистовая отделка
Корректировка, %		0,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		31 540	35 331	29 653
Состояние фасада/конструктивных элементов здания	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		31 540	35 331	29 653
***Σ** корректировки абсолютной*		*8,23%*	*24,79%*	*40,73%*
Скорректированная цена, руб.		31 540	35 331	29 653
Коэффциент соответствия объекту оценки		12,154	4,035	2,455
Вес объекта-аналога		0,6519	0,2164	0,1317
Взвешенные цены		20 561	7 646	3 905
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	32 112			
Площадь жилого дома/коттеджа, кв.м.	143,1			
Рыночная стоимость жилого дома/коттеджа, руб.	4 595 227			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	495 750			
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	5 090 977			
	35 576			
Стоимость здания, округленно, руб.	4 595 000			
Стоимость ЗУ, округленно, руб.	496 000			
Итоговая стоимость округленно, руб	5 091 000			

Обоснование корректировок

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

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

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

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

Права

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

Условия финансирования сделки

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

Условия сделки

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

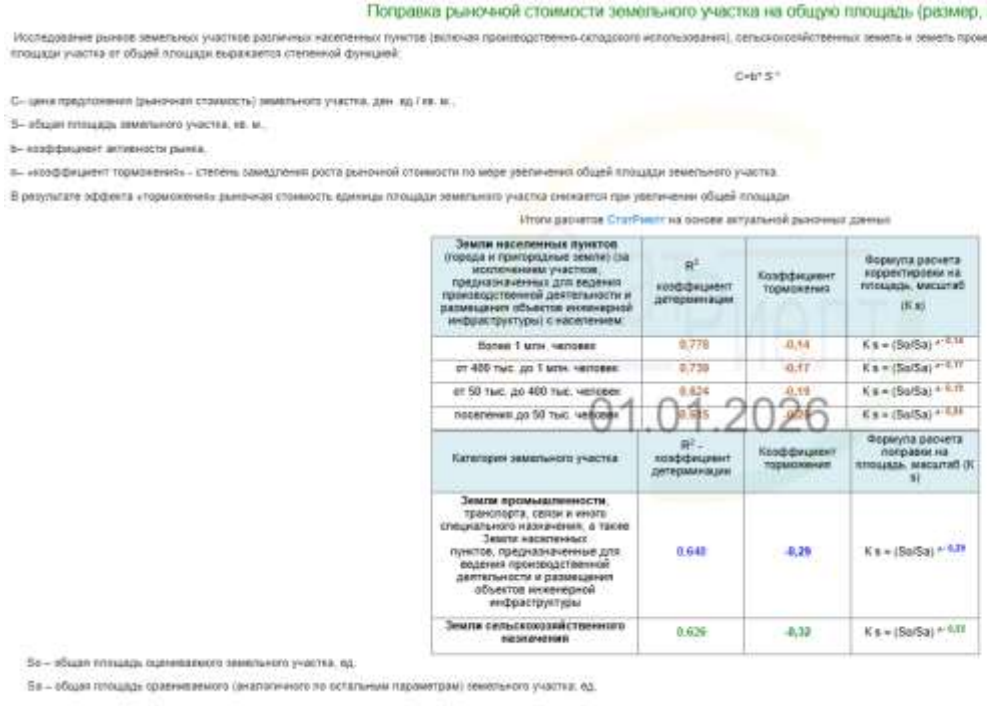
Выделение земельного участка

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

Корректировка на площадь земельного участка объектов-аналогов.

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

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



Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

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

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

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

S– общая площадь земельного участка, ед. м.;

b– коэффициент активности рынка;

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
Более 1 млн. человек	0,778	-0,14	K s = (So/Sa) $^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,739	-0,17	K s = (So/Sa) $^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,624	-0,19	K s = (So/Sa) $^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,935	-0,03	K s = (So/Sa) $^{-0,03}$

Категория земельного участка	R^2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,648	-0,29	K s = (So/Sa) $^{-0,29}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,626	-0,32	K s = (So/Sa) $^{-0,32}$

01.01.2026

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь зем. участка, соток	7,50	7,50	7,50	8,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-1,22%

Корректировка на благоустройство земельного участка

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

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные			1,00
	при наличии только одного из видов благоустройства			
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,22	1,14
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,03	1,14	1,08
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,08	1,28	1,17
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,15	1,34	1,25
6	Огражденные по периметру декоративным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетка-рабица, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,14	1,10
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, гирлянд, фонари - в зависимости от качества)	0,99	1,05	1,02

Примечания:

01.01.2026

Размер внесенных корректировок приведен далее.

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

Местоположение

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

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

Корректировка по условиям торга

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

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

Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных[1], садовых) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта.

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте Statriel, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[1]	По регионам[1]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Индивидуальный жилой дом или дача** вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,89	0,98	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,88	0,98	0,94	0,94	0,94	0,92
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,81	0,96	0,91	0,92	0,91	0,89
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,69	0,91	0,82	0,84	0,82	0,78
5	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,93	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94
6	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,78	0,89	0,85	0,86	0,85	0,81
8	**Садовый** (или дачный) участок с расположенными на нем зданиями, строениями и др. улучшениями	0,88	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
9	**Индивидуальный гараж** с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,80	0,91	0,86	0,88	0,87	0,83

Размер внесенных корректировок приведен далее.

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

Назначение объекта

Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка не вносилась.

Корректировка на материал стен

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

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на тип, конструкцию, материал стен дома - отношения удельной рыночной стоимости аналогичных домов, отличающихся конструкцией.
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытие и покрытие).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Монолитные и сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, связи, перекрытия и покрытия - из монолитного или сборного железобетона. Стены наружные - монолитные, кирпичные или блочные, утепленные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,01	1,86	1,03
2	Каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные каменные с облицовкой или оштукатуренные)			1,00
3	Облегченные каменные здания	Фундамент — каменный. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, битые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,88	0,97	0,92
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные	0,58	0,85	0,69
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,54	0,76	0,60

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Материал стен	газоблок	газоблок	газоблок	кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

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

Корректировка на Состояние фасада/конструктивных элементов здания

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		Не капитально (внешнего отделки фасадов дома			
1	Фасады без отделки	Здания с наружными стенами из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус, ОСБ, ДСП) без наружной отделки, без отделки карнизов и без водосточной системы			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Здание с наружными стенами из простых материалов, внешне покрытыми высококачественным кирпичом, сайдингом или оштукатуренными, или покрытыми шлифованным газобетоном (газонит, фальцблок, блокзаус), покрашенными фасадной краской, с отдельными карнизами и водосточной системой	1,05	1,09	1,07
3	Высококачественные фасады и покрытия	Здание с наружными стенами, цоколем и карнизами, облицованными высококачественными материалами (облицовочным камнем, керамогранитом и т.п.), с высококачественными карнизами и водосточной системой	1,10	1,18	1,14

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

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

Состояния отделки		аналог			
		«комфортный ремонт (отделка «премиум»)»	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	**1,00**	1,16	1,29	1,38
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,87	**1,00**	1,11	1,20
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,78	0,90	**1,00**	1,08
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,72	0,84	0,93	**1,00**

ООО "Бюро по оценке имущества"

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние внутренней отделки	без отделки	без отделки	предчистовая отделка	предчистовая отделка
Корректировка, %		0,00%	-7,00%	-7,00%

Корректировка на наличие неотделимых улучшений
Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру.
Корректировка не вносилась.

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

ia Благоустройство участка домовладения - на 01.04.2026 года

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Благоустройство участка домовладения	Не благоустроен	Частично благоустроен (забор)	Частично благоустроен (забор)	Частично благоустроен (забор)
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-4,00%

Корректировка на площадь

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

Для расчета корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости - 2021». Под редакцией Лейфера Л.А. «Жилые дома» Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия по состоянию на март 2021 г.

Графики зависимостей

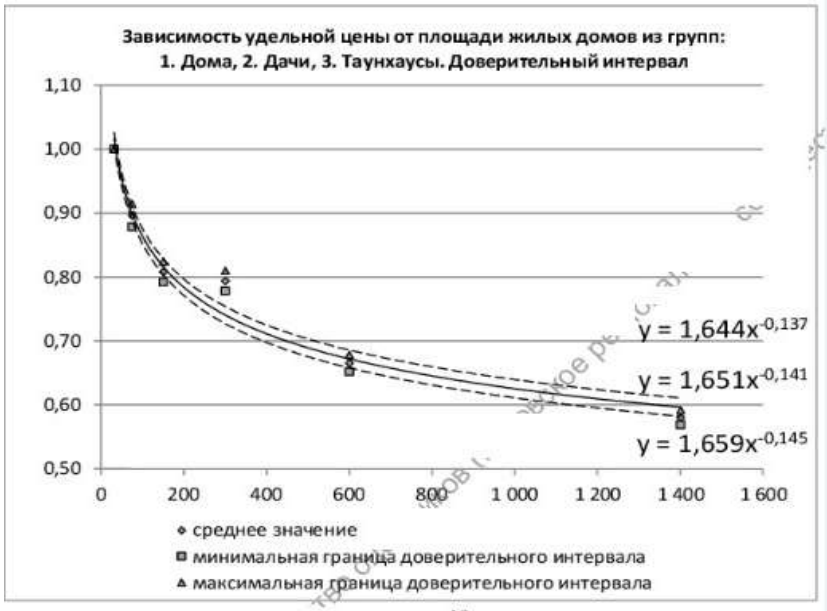


Рис. 22[18]

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь жилого дома, кв.м.	143,10	140,00	118,0	121,0
Корректировка, %		-0,23%	-1,99%	-1,73%

Корректировка на наличие коммуникаций

Вносится при необходимости. В качестве источника для определения размера корректировки использовалась информация в соответствии с данными НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт». По результатам проведённого осмотра установить наличие подведенных коммуникаций визуально не представляется возможным в связи с большим снежным покровом. Поскольку Акт выполненных работ по Договору подряда отсутствует, оценщик считает обоснованным принять наличие коммуникаций «по границе»

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на коммуникации - отношение удельных рыночных цен домов, различных по наличию коммуникаций.
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных (жилых, дачных садовых) домов (месторасположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки), отличающихся обеспеченностью инженерными коммуникациями.

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

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 кВт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 кВт" (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98
2	Электроснабжение до 15 кВт (трехфазное)	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 кВт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,91	0,99	0,95
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водопадачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,86	0,94	0,92
4	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,77	0,89	0,86
5	Твёрдотопливное или пропановое отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,88	0,95	0,93
6	Электрическое отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,89	0,96	0,92
7	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98
8	Центральные отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,87	0,93	0,91

01.01.2026

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие коммуникаций	По границе	Электричество	Электричество, водоснабжение	Электричество, водоснабжение, газоснабжение
Корректировка, %		-2,00%	-9,80%	-22,00%

Расчет весовых коэффициентов

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

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

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

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

5 091 000

(Пять миллионов девяносто одна тысяча) руб. 00 коп., НДС не облагается.

12. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки

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

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

Многочисленные методы согласования результатов оценки можно объединить в несколько групп.

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

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

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

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя основными критериями
- определяется сумма баллов по каждому подходу, затем общая сумма баллов
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода в процентах
- расчетные веса подходов округляются;
- проводится согласование результатов расчета.

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

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

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

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

В. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца.

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

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

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

Таблица 31. Шкала отношений для парного сравнения

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

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

W ij =(Паij)1/n. где aij- важность критерия (индекса)

3. Полученные веса нормируются:

W ij = W ij / W

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

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

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

Для определения весов результатов, полученных различными подходами, используется метод согласования по критериям[2].

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

Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя основными критериями;
- определяется сумма баллов по каждому подходу, затем общая сумма баллов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода в процентах;
- расчетные веса подходов округляются.

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

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

12.1. Согласование результатов о рыночной стоимости объекта оценки

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

Таблица 32. Согласование результатов оценки

№ п/п	Объект оценки. Адрес	Рыночная стоимость, полученная в каждом из подходов, руб.			Рыночная стоимость, с учетом округления, руб.
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
1	Жилой дом, общей площадью 143,1 кв. м, кадастровый номер 63:22:1503001:1004, расположенный по адресу: Самарская область, Кинельский район, п. Культура, ул. 5-я Парковая, земельный участок 10А	Не применялся	4 595 000 (Четыре миллиона пятьсот девяносто пять тысяч) руб. 00 коп.	Не применялся	4 595 000 (Четыре миллиона пятьсот девяносто пять тысяч) руб. 00 коп.
2	Земельный участок, общей площадью 750 кв. м, кадастровый номер 63:22:1503001:982, расположенный по адресу: Самарская область, Кинельский район, п. Культура, ул. 5-я Парковая, земельный участок 10А.	Не применялся	496 000 (Четыреста девяносто шесть тысяч) руб. 00 коп.	Не применялся	496 000 (Четыреста девяносто шесть тысяч) руб. 00 коп. **
Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.					5 091 000 (Пять миллионов девяносто одна тысяча) руб. 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

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

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

12.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

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

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

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

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

13. Декларация качества (заявление о соответствии)

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

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

С уважением,

оценщик ООО «Бюро по оценке имущества» _____ Караваева Е.В.

14.Основные термины, сокращения, условные обозначения, единицы

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

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

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки - имущество, предъявляемое к оценке.

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

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

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

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

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

15. Список информационных источников

Нормативные документы

- Конституция РФ
- Гражданский Кодекс РФ часть I, II
- Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 71,6 июля 2000 г.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).
- Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»:

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

- Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 7)".
- Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
- Стандарты и Правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (в действующей редакции)

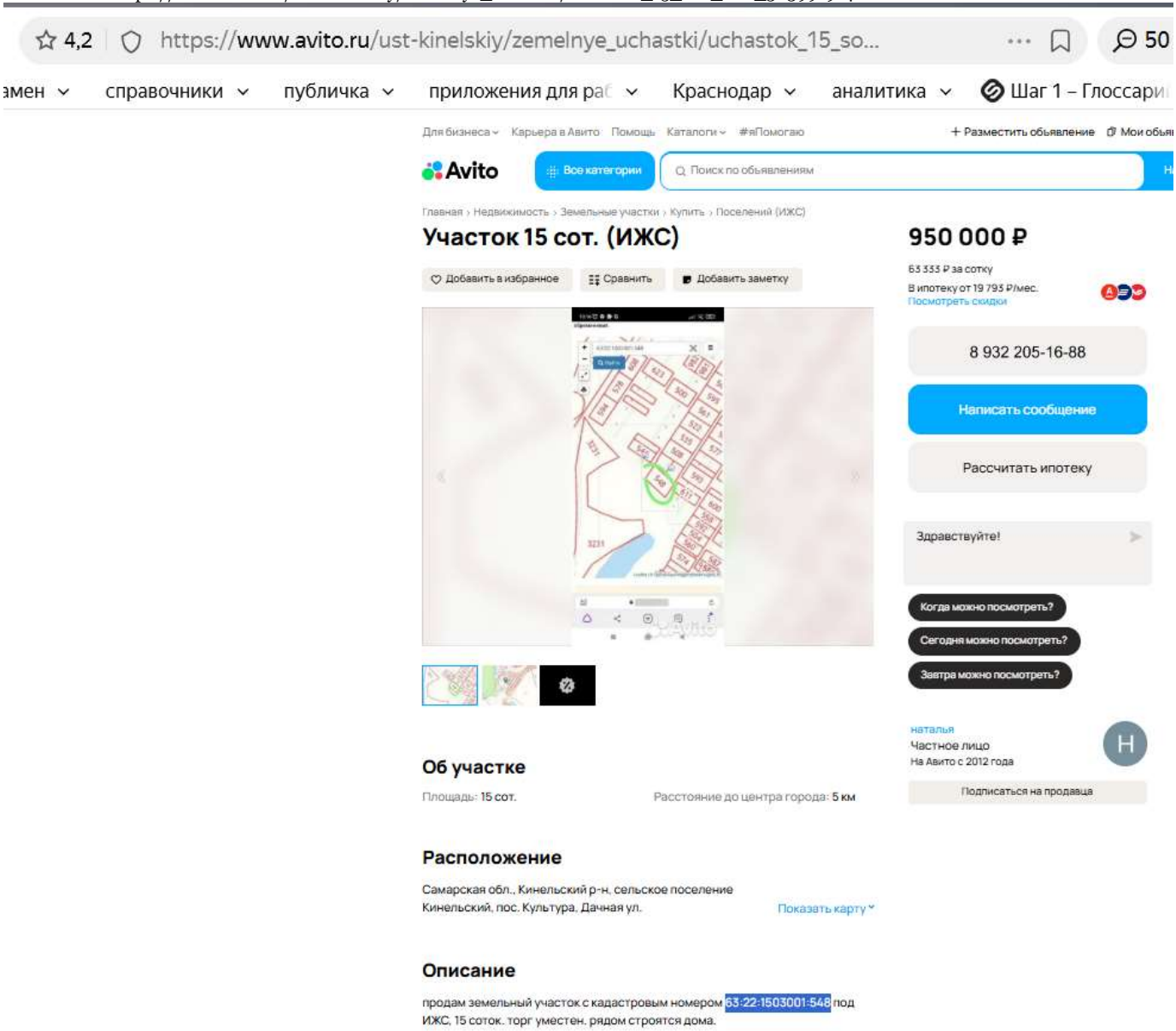
Методическая литература

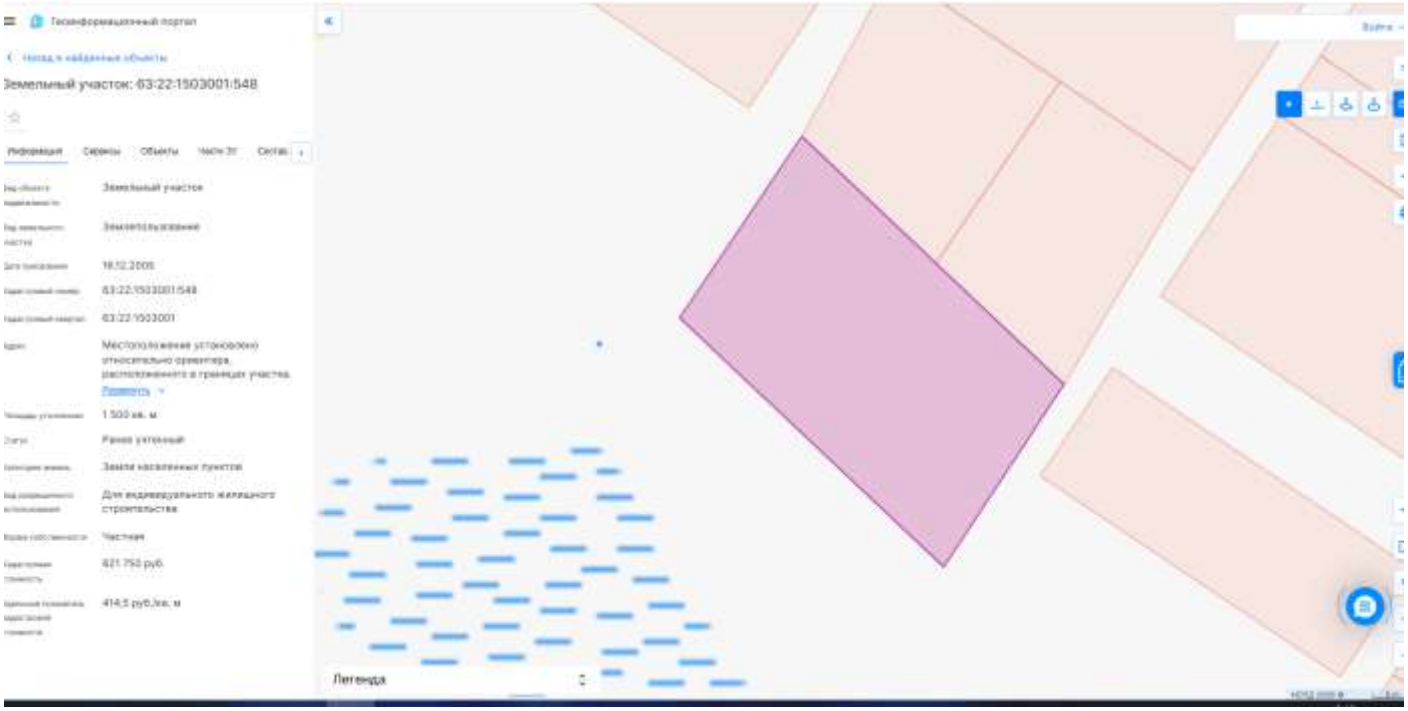
- Лейфер, Лев Методы и модели оценки недвижимости / Лев Лейфер. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2015.- 104 с.
- Литовченко, В. А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости / В. А. Литовченко, В. И. Наназашвили. - М.: Высшая школа, 2018. - 432 с.
- Литовченко, В. А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости. Справочное пособие / В. А. Литовченко. - М.: Высшая школа, 2016. - 157 с.
- Лепихина О. Ю., Киселёв В. А. Кадастровая оценка земель жилой застройки малых и средних городов / Ольга Юрьевна Лепихина und Владимир Алексеевич Киселёв. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2014. - 144 с.
- Горемыкин В. А. Современный земельный рынок России. М.: Дашков и К, 2011 г.
- Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО Лтд., Москва, 1995 г.
- Харрисон Г.С., «Оценка недвижимости», Москва 1994г.
- Тарасевич Е.И., «Оценка недвижимости», Издательство СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997 г.
- Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
- Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИН-ФРА-М., 1997 г.
- С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997 г.
- Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. Питер, С.-П., 2000 г.
- Скотт М.К. Факторы стоимости. Олимп-бизнес.2000 г.
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп.М.2009 г.
- Каминский, А. В. Анализ практики оценки недвижимости / А.В. Каминский, Ю.И. Страхов, Е.М. Трейгер. - М.: РИО МАОК, 2018. - 238 с.

Приложение 1. Исходные данные, используемые в расчетах

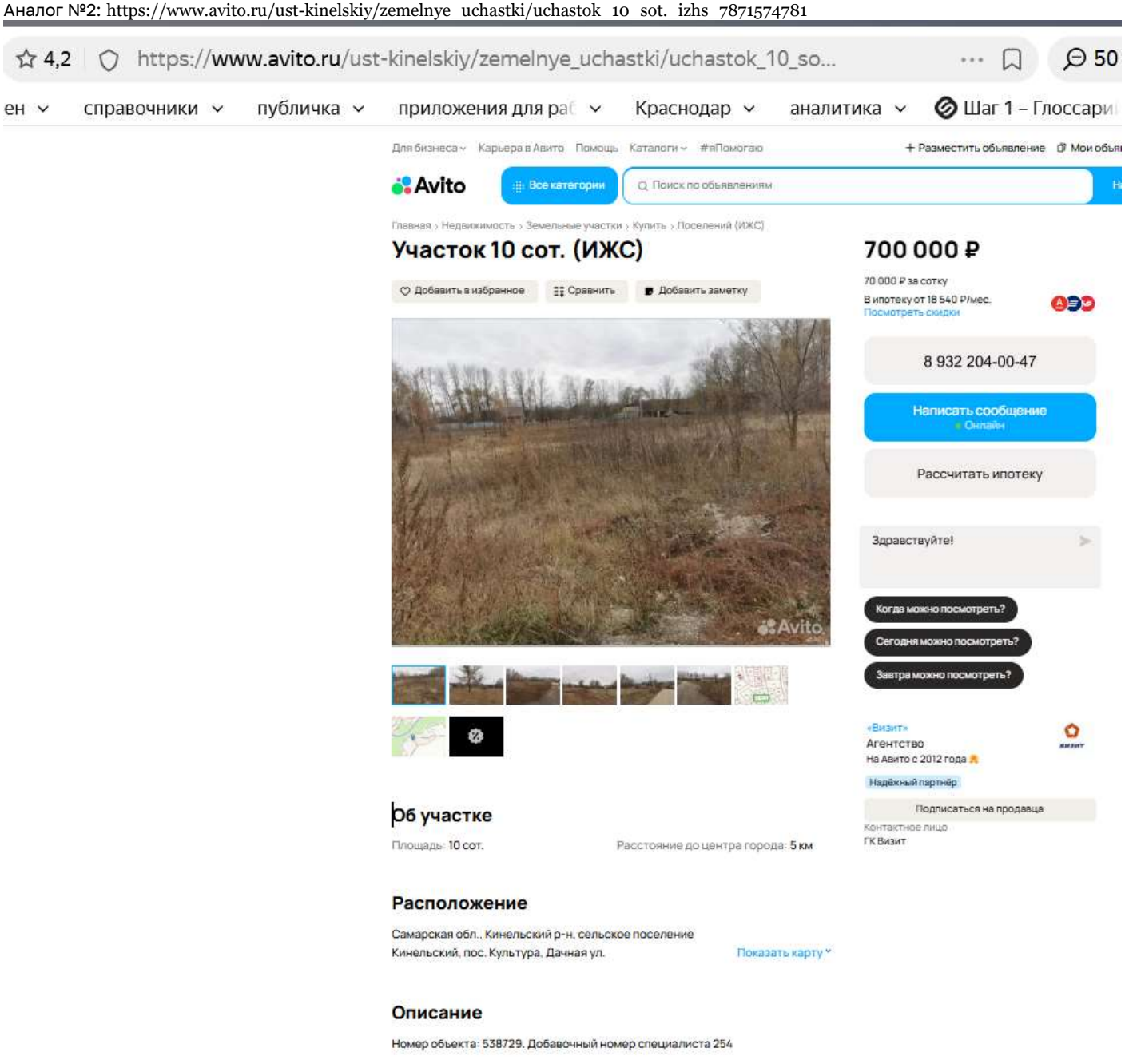
Копии страниц выбранных аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка, используемые в рамках сравнительного подхода.

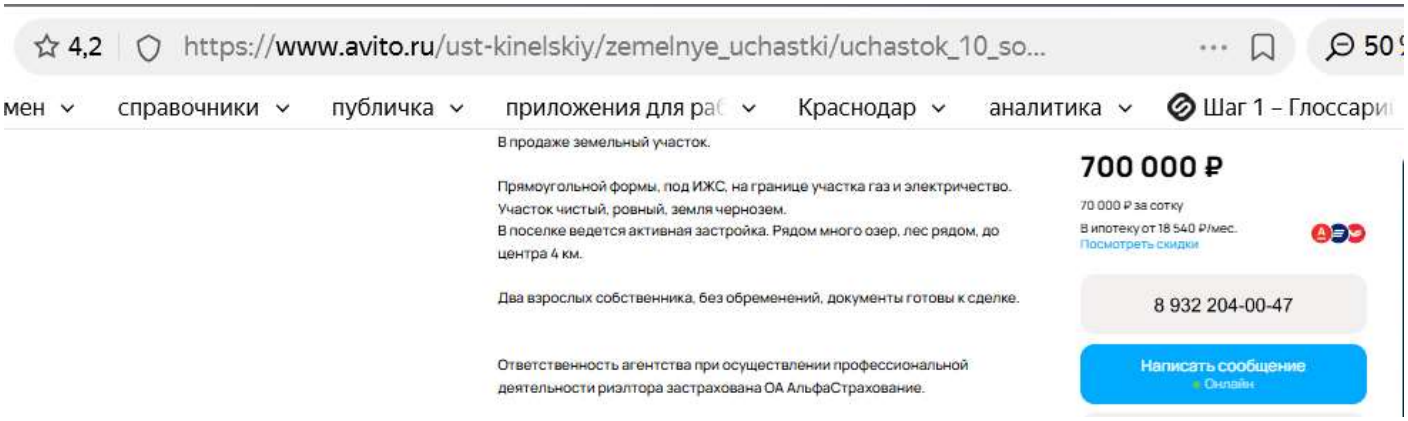
Аналог №1: https://www.avito.ru/ust-kinelskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_3839919148



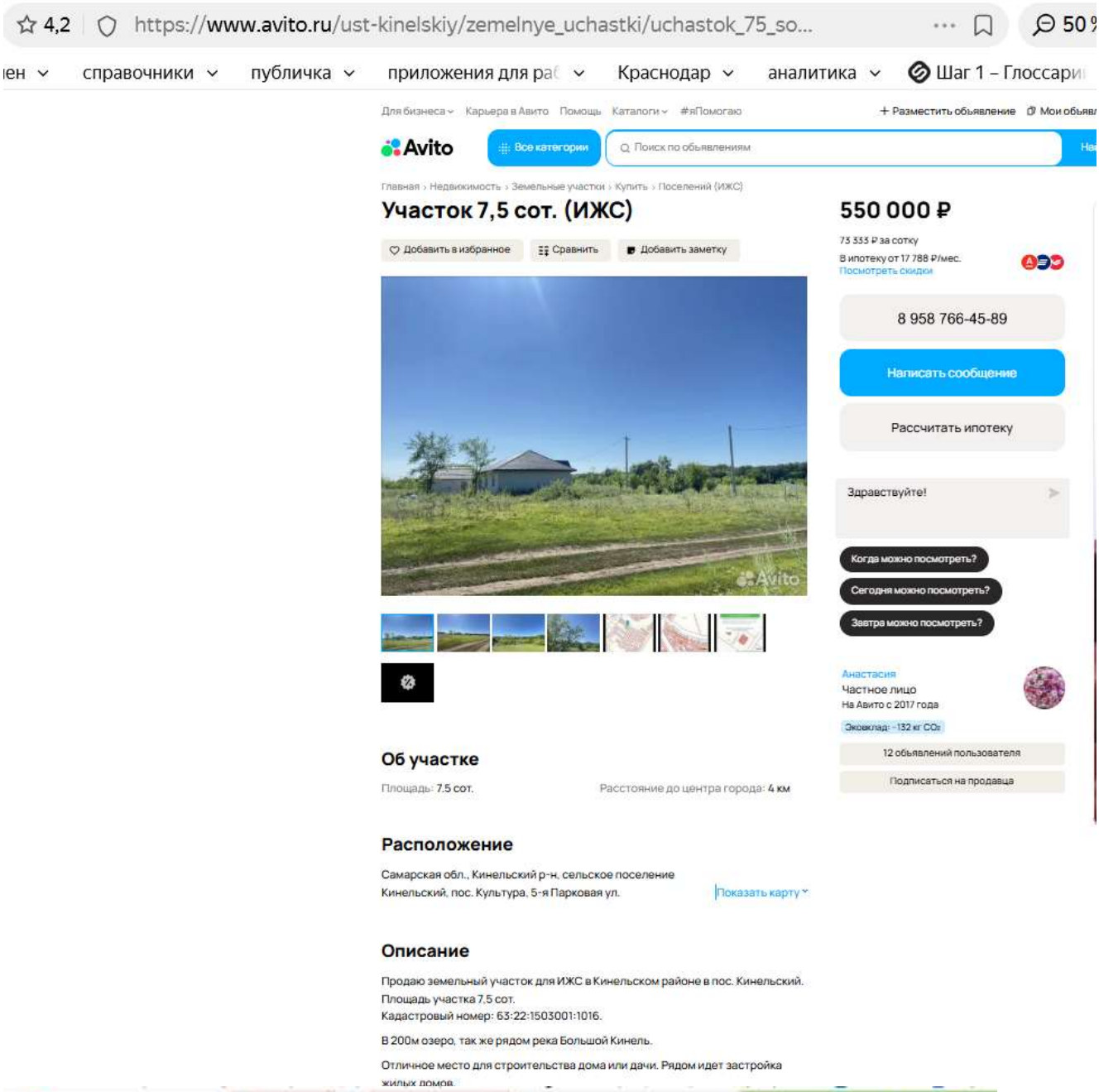

Земельный участок: 63:22:1503001:548
Земельный участок
Земельный участок
Легенда

Аналог №2: https://www.avito.ru/ust-kinelskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_7871574781

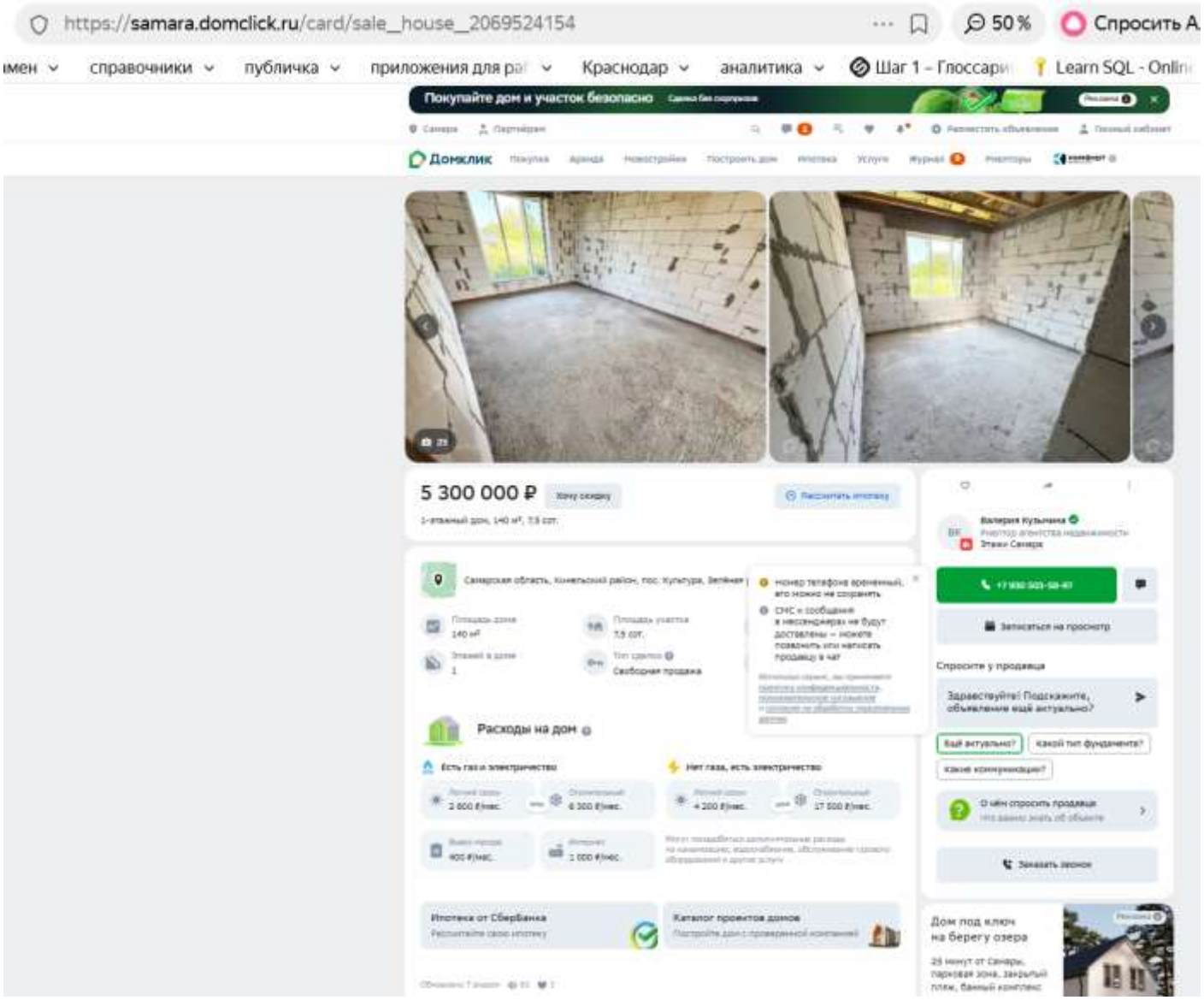




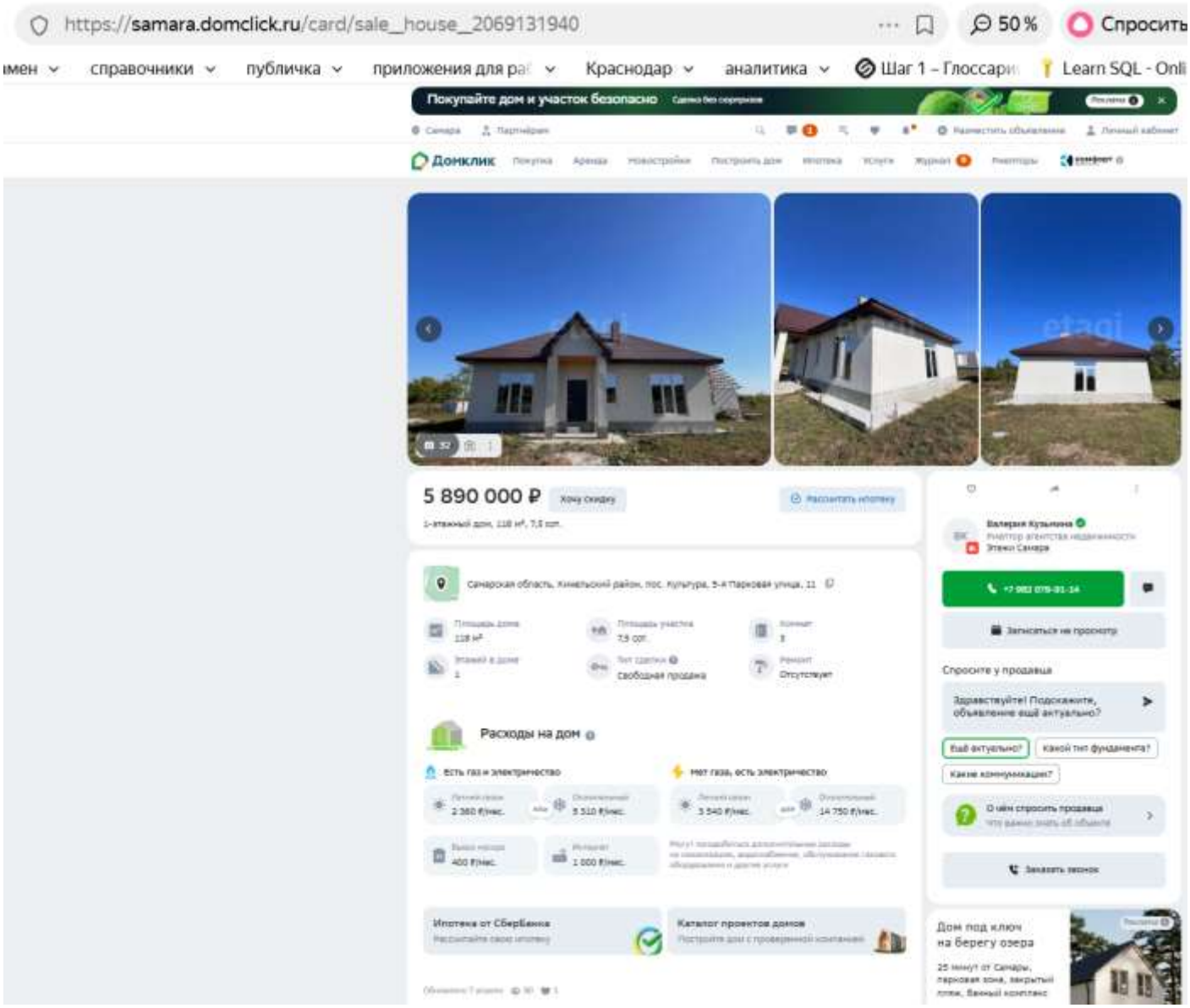
Аналог №3: https://www.avito.ru/ust-kinelskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._izhs_4040596533



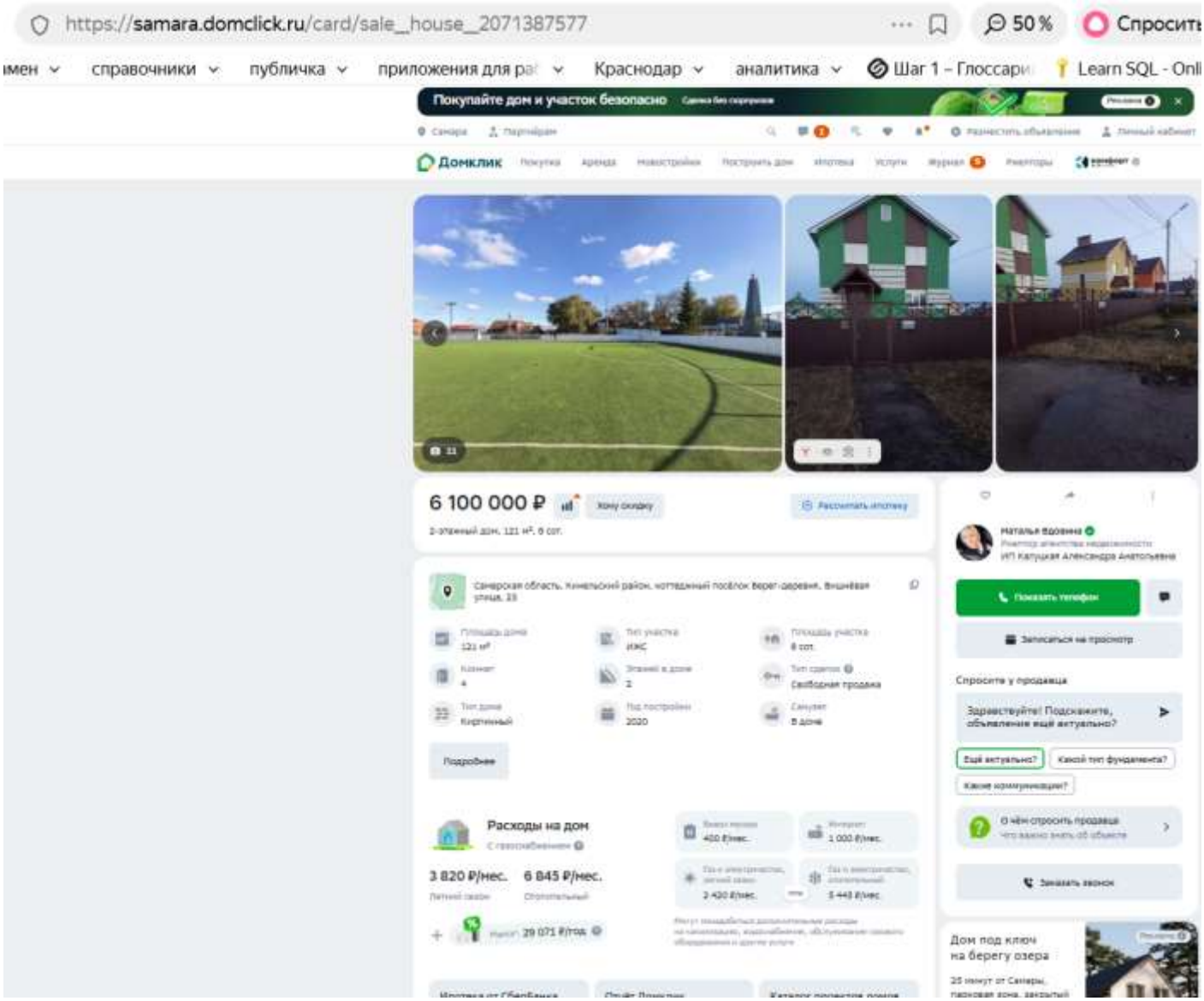
Копии страниц выбранных аналогов для расчета рыночной стоимости улучшений земельного участка (Жилой дом), используемые в рамках сравнительного подхода
Аналог №1: https://samara.domclick.ru/card/sale__house__2069524154



Аналог №2: https://samara.domclick.ru/card/sale__house__2069131940



Аналог №3: https://samara.domclick.ru/card/sale__house__2071387577



Приложение 2. Копии документов, представленных Заказчиком

Приложение № 3
к Договору
об оказании услуг по проведению оценки
от «11» февраля 2026 г. № РК-02/195-26

Задание от 19.03.2026 г. № 16
на проведение оценки

Объект оценки. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Домовладение. Адрес (местоположение): Самарская область, Кинельский р-н, п Культура, ул 5-я Парковая, з/у 10 А 1. Земельный участок Кадастровый номер: 63:22:1503001:982 Площадь, кв.м: 750,0 Категория земель: Земли населенных пунктов Виды разрешенного использования: индивидуальная жилая застройка 2. Жилой дом Кадастровый номер: 63:22:1503001:1004 Площадь, кв.м: 143,0 Количество этажей (в том числе подземных): 1, в том числе подземных 0 Материал стен: Из мелких бетонных блоков Завершение строительства: 2023 г.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	
Характеристики объекта оценки и его частей	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности, 100%
Существующие ограничения права	В соответствии с выпиской ЕГРН
Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости Объекта Оценки для установления торговых условий или иных действий с Объектом оценки (в рамках предпосылок для рыночной стоимости)
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	1. предполагается сделка с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами; 3. дата оценки; 4. предполагаемое использование объекта оценки: наиболее эффективное; 5. добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	Дата проведения внешнего осмотра

Особенности проведения осмотра либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр только внешний. **На фотографиях должно быть отражено**: прилегающая территория, подъездная дорога, фасад и внешние стены жилого дома, наличие ограждения, территория земельного участка, наличие дополнительных хозяйственных построек. **Геолокация/ табличка с адресом (при наличии).**
Срок проведения оценки	В соответствии с Приложением № 1 к Договору
Количество экземпляров Отчета, передаваемых Заказчику	1
Стоимость услуг за проведение оценки	В соответствии с Приложением № 2 к Договору
Допущения, на которых должна основываться оценка	В соответствии с Приложением № 1 к Договору
Специальные допущения	Специальные допущения не установлены
Иные допущения в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки	• Оценщик принимает как достоверные данные о технических характеристиках, состоянии и юридических правах на объект оценки, вывод о которых был сделан на основании документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании данных из доступных оценщику источников (в том числе данных визуального осмотра, если он проводился). Для подтверждения использованных данных в отчете указываются их источники. Исходя из представленной Заказчиком информации, оцениваемое права рассматривались как свободные от каких-либо претензий и обременений, кроме оговоренных в Отчете; • При проведении оценки Оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых прав. • **Неузаконенные перепланировки отсутствуют.** • **Материал стен жилого дома, конструктивные элементы, внутренняя отделка, подведенные коммуникации в соответствии со Сметой/ Договором подряда / Проектом жилого дома, а также по результатам осмотра.**

Ограничения оценки	• В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридической экспертизы правового положения Объекта оценки, строительно-технической, технологической и экологической экспертизы Объекта оценки, и инвентаризации составных частей Объекта оценки. • Выявление скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, но не отраженных в доступных оценщику документах и источниках, выходит за пределы процесса оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма предоставления Отчета об оценке	В соответствии с Приложением №1 к Договору
Форма представления итоговой стоимости	В рублях РФ с округлением
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых экспертов	
Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости Объекта	Не требуется
Сведения о предполагаемых Пользователях результата оценки и Отчета об оценке	• Заказчик оценки (в т.ч. сотрудники заказчика); • Потенциальные и фактические приобретатели объекта оценки; • Органы, осуществляющие регулирование, проверки и надзор за деятельностью заказчика оценки.
Дополнительные исследования и определение иных расчетных величин	Не требуется. При выведении стоимости домовладения выделить стоимость земельного участка.
Специфические требования к Отчету об оценке	Отсутствуют
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Дополнительная информация	

Руководитель
подразделения «Сопровождение и проектная работа с обеспечением»
подразделения «Залоги и оценка»
подразделения «Риски корпоративного бизнеса» У.И. Лисеенко

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.03.2026, поступившего на рассмотрение 19.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

20.03.2026г. № КУВИ-001/2026-37013011	
Кадастровый номер:	63:22:1503001:982

Номер кадастрового квартала:	63:22:1503001
Дата присвоения кадастрового номера:	11.12.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Самарская область, муниципальный район Кинельский, сельское поселение Кинельский, поселок Культура, улица 5-я Парковая, земельный участок №10А
Площадь, м2:	750 +/- 10
Кадастровая стоимость, руб:	438420
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:22:1503001:1004
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	индивидуальная жилая застройка
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Ниденс Алексей Викторович, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" Акционерное общество «ДОМ.РФ»

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

20.03.2026г. № КУВИ-001/2026-37013011	
Кадастровый номер:	63:22:1503001:982

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Евсеев Никита Дмитриевич, 07.05.2002, г. Тольятти Самарская обл., Российская Федерация, СНИЛС 178-207-676 98 паспорт серия 36 22 №153777, выдан 09.08.2022, ГУ МВД РОССИИ ПО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ evseevnikit@gmail.com
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 63:22:1503001:982-63/473/2023-7 16.01.2023 14:13:52
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

5.1	вид:	Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:	16.01.2023 14:13:52
	номер государственной регистрации:	63:22:1503001:982-63/473/2023-8
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	240 месяцев
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АО «Банк ДОМ.РФ», ИНН: 7725038124, ОГРН: 1037739527077
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 13.01.2023
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.03.2026г. № КУВИ-001/2026-37013011			
Кадастровый номер:	63:22:1503001:982		

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

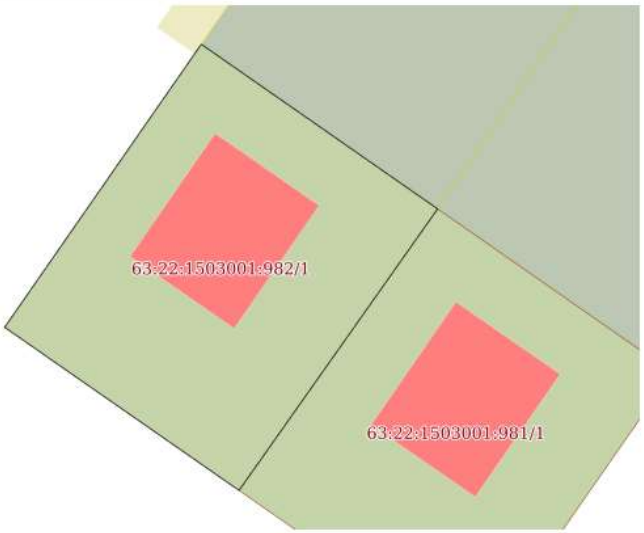
Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.03.2026г. № КУВИ-001/2026-37013011			
Кадастровый номер:	63:22:1503001:982		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.03.2026, поступившего на рассмотрение 19.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

20.03.2026г. № КУВИ-001/2026-37012594	
Кадастровый номер:	63:22:1503001:1004

Номер кадастрового квартала:	63:22:1503001
Дата присвоения кадастрового номера:	13.10.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Самарская область, Кинельский р-н, п Культура, ул 5-я Парковая, з/у 10 А
Площадь, м2:	143.1
Назначение:	Жилой дом
Наименование:	Жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2023
Кадастровая стоимость, руб:	5636714.87
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:22:1503001:982
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 6307248184797988005552810540001975443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 18.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

20.03.2026г. № КУВИ-001/2026-37012594	
Кадастровый номер:	63:22:1503001:1004

Получатель выписки:	Нидиис Алексей Викторович, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" Акционерное общество «ДОМ.РФ»

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 6307248184797988005552810540001975443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 18.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

20.03.2026г. № КУВИ-001/2026-37012594	
Кадастровый номер:	63:22:1503001:1004

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Евсеев Никита Дмитриевич, 07.05.2002, г. Тольятти Самарская обл., Российская Федерация, СНИЛС 178-207-676 98 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 36 22 №153777, выдан 09.08.2022, ГУ МВД России по Самарской области evseevnikit@gmail.com, Самарская обл, г. Тольятти, б-р Приморский, д. 48, кв. 155
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 63:22:1503001:1004-63/084/2023-1 13.10.2023 07:29:06
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 63977c6b1b479700000555201b0000197b43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 18.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 4

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

20.03.2026г. № КУВИ-001/2026-37012594	
Кадастровый номер:	63:22:1503001:1004

11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 63977c6b1b479700000555201b0000197b43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 18.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

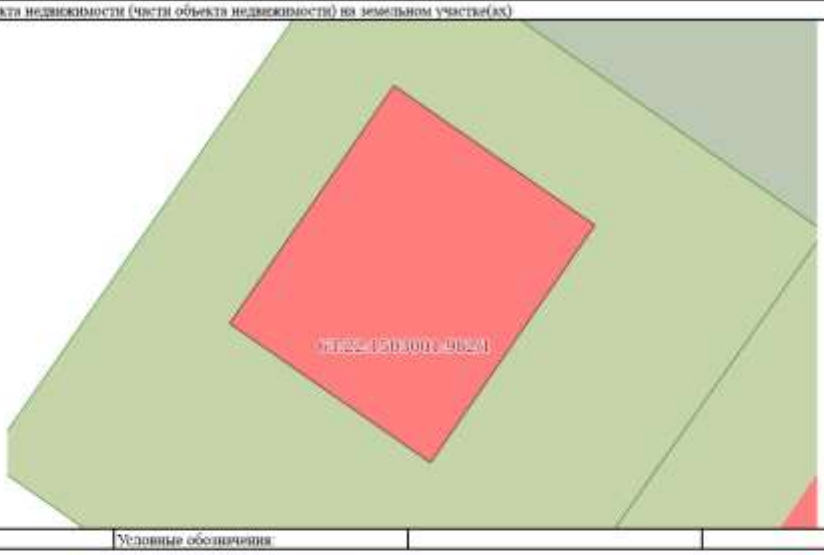
Раздел 4 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
20.03.2026г. № КУВИ-001/2026-37012594			
Кадастровый номер	63:22:1503001:1004		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:200	Условные обозначения		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: [illegible]
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 18.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Самара **13.01.2023 г.**

Мы, гр. **Бондарев Александр Николаевич** , 27.09.1975г.р., место рождения: г. Кинель , Куйбышевская область, гражданство РФ, пол: мужской, паспорт 36 20 864663, выданный 21.10.2020г. ГУ МВД России по Самарской области, код подразделения 630-043, СНИЛС 125-714-825 55, зарегистрированный по адресу: обл. Самараская, р-н Кинельский, п. Кинельский, ул. Набережная уч-к 60А, именуемый в дальнейшем «**Продавец**»

Гр. **Евсеев Никита Дмитриевич ,** 07.05.2002 г.р., место рождения: г. Тольятти, Самарская обл. , гражданство РФ, пол: мужской, паспорт 36 22 153777, выданный 09.08.2022г. ГУ МВД России по Самарской области, код подразделения 630-033, СНИЛС 178-207-676 98, зарегистрированный по адресу: обл Самарская, г Тольятти, б-р Приморский д. 48, кв. 155, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», совместно при упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.**Продавец продал, а Покупатель купил в собственность**:

– **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК,** площадью 750 +/- 10 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальная жилая застройка, расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская область, муниципальный район Кинельский, сельское поселение Кинельский, поселок Культура, улица 5-я Парковая, земельный участок №10А кадастровый номер 63:22:1503001:982 (далее – Земельный участок).

2.Отчуждаемый земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, на основании Договора купли-продажи от 22.06.2022 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области № 63:22:1503001:982-63/096/2022-5 от 27.06.2022 г.

3. Указанный земельный участок ранее не отчуждался, не заложен, в споре, под арестом и запретом не состоит. Продавец продал, а Покупатель купил земельный участок, свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент подписания договора Продавец и Покупатель не могли знать.

4. Указанный Земельный участок Продавец продает «Покупателю» по цене **300 000 (Триста тысяч) рублей**. Оплата производится в следующем порядке:

4.1.1. Денежные средства в размере **60 000,00 (Шестьдесят тысяч) рублей** в счет оплаты за приобретаемый Земельный участок оплачено Покупателем Продавцу за счет собственных средств наличными до подписания настоящего Договора, при этом подписывая настоящий Договор стороны подтверждают распиской, что указанная сумма Продавцом получена.

4.1.2. Денежные средства в размере **240 000,00 (Двести сорок тысяч) рублей** в счет оплаты за приобретаемый Земельный участок выплачиваются Покупателем за счет кредитных средств, предоставляемых по **Кредитному договору № 0072-00010/ИКР-23РБ от 13.01.2023 г**. (далее по тексту – Кредитный договор), заключенному между **Евсеевым Никитой Дмитриевичем, Евсеевым Владиславом Дмитриевичем** (далее - Заемщик) и Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование – АО «БАНК ДОМ.РФ») (местонахождение и почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, лицензия на осуществление банковской деятельности от 19.12.2018 № 2312) (далее по тексту – Кредитор/Банк) в г. Самара. Погашение кредита и уплата процентов, начисленных за пользование кредитом, осуществляются путем ежемесячных платежей в порядке, предусмотренном Кредитным договором.

Стороны пришли к соглашению, что кредитные средства в размере **240 000,00 (Двести сорок тысяч) рублей** Покупатель оплачивает Продавцу в безналичном порядке в форме расчетов по покрытому безотзывному аккредитиву, открываемому Заказчиком не позднее даты выдачи Заемных средств Кредитором на следующих условиях:

1) банком-эмитентом и исполняющим банком выступает: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10

2) получатель средств: Продавец - **Бондарев Александр Николаевич**;

3) реквизиты: р/счет № 42307810654035005167, в ПОВОЛЖСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, БИК 043601607, кор счет 30101810200000000607.

4) аккредитив открывается на сумму: **240 000 (Двести сорок тысяч) рублей** без НДС;

5) Срок действия аккредитива 120 (Сто двадцать) дней (включительно);

6) исполнение аккредитива осуществляется при условии предоставления получателем денежных средств по аккредитиву следующих документов:

Продавец: _____ Покупатель: _____

- Нотариально удостоверенная копия или копия, заверенная Продавцом настоящего Договора, подписанного Сторонами собственноручно;

- Выписки из ЕГРН на земельный участок, подтверждающая государственную регистрацию права общей совместной собственности Покупателя и ипотеки в пользу Банка (при отсутствии иных ограничений (обременений). Под Банком понимается АО «Банк ДОМ.РФ»;

При необходимости несения дополнительных расходов, связанных с оплатой комиссии или иных платежей за услуги банка по перечислению денежных средств, соответствующие расходы оплачиваются Покупателем.

5. С момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Земельный участок, последний считается находящимся в залоге (ипотеки) у Банка в соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Покупателя на Земельный участок одновременно подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона, залогодержателем данного залога будет являться Банк, залогодателем – Покупатель.

6. По соглашению Сторон залог Земельного участка в пользу Продавца, предусмотренный п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации, не возникает.

7. Расторжение Договора, а также признание его недействительным осуществляется по основаниям и в соответствии с условиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

В случае расторжения настоящего Договора по любой причине настоящим Покупатель поручает Продавцу осуществить возврат денежных средств Покупателя (собственных и кредитных) (за вычетом пеней, штрафов и неустоек, начисленных в соответствии с условиями Договора) путем перечисления их на текущий счет Покупателя № 40817810100720032871, открытый в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Самара, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения настоящего Договора с обязательным уведомлением Банка о возврате средств не менее чем за 7 (Семь) рабочих дней до их отправки

8. Порядок государственной регистрации недвижимости и сделок с ней, а также добровольность нотариального удостоверения сделки Сторонам известны. Право собственности у Покупателя возникает с момента государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

9. Расходы по регистрации перехода права собственности на основании «Договора» в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, оплачивает Покупатель.

10. Содержание ст. 170, 179, 256, 460, 469, 475, 477, 551, 556 ГК РФ Сторонам известно.

11. Стороны договорились, что настоящий **договор является передаточным актом**.

12. Продавец гарантирует, что заключает настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне не выгодных для себя условиях и настоящий договор не является для него кабальной сделкой.

13. До подписания настоящего договора Покупатель осмотрел земельный участок, ему известна качественная характеристика и правовой режим отчуждаемого имущества. При передаче и осмотре земельного участка не оговоренных договором недостатков Покупателем не обнаружено.

14. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

15. Настоящий договор составлен и подписан Сторонами в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ:

Продавец _____

Покупатель_____

Продавец: _____ Покупатель: _____

Документ подписан электронной подписью

Сертификат: 7AACE2DE00040006D299
Владелец: ЕВСЕЕВ НИКИТА ДМИТРИЕВИЧ
Действителен: с 13.01.2023 по 13.01.2024

Документ подписан электронной подписью

Сертификат: 72F70E5900040006D29C
Владелец: БОНДАРЕВ АЛЕКСАНДР НИКОЛАЕВИЧ
Действителен: с 13.01.2023 по 13.01.2024

Полная стоимость кредита (займа) (по тексту – ПСК (ПСЗ)) на дату заключения Договора о предоставлении денежных средств **12,289 (ДВЕНАДЦАТЬ ЦЕЛЫХ ДВЕСТИ ВОСЕМЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧНЫХ) ПРОЦЕНТОВ ГОДОВЫХ**	**ПСК (ПСЗ)** на дату заключения Договора о предоставлении денежных средств **10 014 175 (ДЕСЯТЬ МИЛЛИОНОВ ЧЕТЫРНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ СТО СЕМЬДЕСЯТ ПЯТЬ) РУБЛЕЙ 91 (ДЕВЯНОСТО ОДНА) КОПЕЙКА**	**Примерный размер среднемесячного платежа Заемщика** на дату заключения Договора о предоставлении денежных средств **66 725 (ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ ТЫСЯЧ СЕМЬСОТ ДВАДЦАТЬ ПЯТЬ) РУБЛЕЙ 73 (СЕМЬДЕСЯТ ТРИ) КОПЕЙКИ**

Заемщик вправе обратиться к Кредитору в любой момент в течение времени действия Договора о предоставлении денежных средств с требованием (по тексту - Требование) об изменении его условий, предусматривающим приостановление исполнения Заемщиком своих обязательств по Договору о предоставлении денежных средств либо уменьшение размера Ежемесячных платежей на срок, определенный Заемщиком (льготный период), но не более срока, определенного Федеральным законом от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительсхом кредите (займе)» (по тексту – Закон № 353-ФЗ), при наступлении условий, на основании которых у Заемщика возникает указанное право по № Закону 353-ФЗ, а именно: (1) размер кредита (займа), предоставленного по кредитному договору (договору займа), не превышает максимальный размер кредита (займа), установленный Правительством РФ для кредитов (займов), по которому Заемщик вправе обратиться с требованием к Кредитору о предоставлении льготного периода. Максимальный размер кредита (займа) для кредитов (займов), по которому Заемщик вправе обратиться с требованием к кредитору о предоставлении льготного периода, может быть установлен Правительством РФ с учетом региональных особенностей; (2) условия такого кредитного договора (договора займа) ранее не изменялись по Требованию Заемщика (одного из заемщиков) (вне зависимости от перехода прав (требований) по указанному договору к другому кредитору), а также не изменялись по Требованию Заемщика (одного из заемщиков) условия первоначального кредитного договора (договора займа), прекращенного в связи с заключением с Заемщиком (одним из заемщиков) нового кредитного договора (договора займа), обязательства по которому обеспечены тем же предметом ипотеки, что и обязательства по первоначальному кредитному договору (договору займа); (3) предметом ипотеки является жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания Заемщика, или право требования участника долевого строительства в отношении жилого помещения, которое будет являться единственным пригодным для постоянного проживания Заемщика жилым помещением, вытекающее из договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Законом № 214-ФЗ. При этом не учитывается право Заемщика на владение и пользование иным жилым помещением, находящимся в общей собственности, если соразмерная его доле общая площадь иного жилого помещения не превышает норму предоставления площади жилого помещения, установленную ч. 2 ст. 50 Жилищного кодекса РФ; (4) Заемщик на день направления Требования находится в трудной жизненной ситуации.

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ КРЕДИТНОГО ДОГОВОРА № 0072-00010/ИКР-23РБ

(Заемные средства предоставлены в рамках ипотечного кредитного продукта «Льготная ипотека на индивидуальное жилищное строительство своими силами» по постановлению Правительства РФ от 23.04.2020 № 566)

г. Самара «13» января 2023 г.

Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (далее и везде по тексту - Кредитор), с одной стороны, и Евсеев Никита Дмитриевич, Евсеев Владислав Дмитриевич (данные которого (-ых) указаны ниже, являющиеся солидарными заемщиками на условиях солидарной ответственности) с другой стороны (далее и везде по тексту совместно и по отдельности (если заемщиков несколько)- Заемщик), подписав настоящие индивидуальные условия (далее – Индивидуальные условия), заключили настоящий Договор о предоставлении денежных средств, состоящий из Индивидуальных условий и Общих условий предоставления, обслуживания и погашения жилищных кредитов (займов), размещенных на сайте Кредитора https://domrfbank.ru/ (по тексту – Общие условия) в совокупности, о нижеследующем (при этом все термины, указанные с заглавной буквы, но не определенные в Индивидуальных условиях, имеют значение, определенное в Общих условиях):

п/п	Условие договора кредита, обеспеченного ипотекой	Содержание условия договора кредита, обеспеченного ипотекой
1	2	3
1.	Сумма кредита или лимит кредитования и порядок его изменения	**6 000 000 (шесть миллионов) рублей 00 копеек** (по тексту – Сумма заемных средств).

В случае сшива договора не заполняется:

Подпись Заемщика: Евсеев Н.Д./(_____) Евсеев В.Д./(_____)

От имени Кредитора: Харькова Евгения Викторовна/(_____)

п/п	Условие договора кредита, обеспеченного ипотекой	Содержание условия договора кредита, обеспеченного ипотекой
1	2	3
2.	Срок действия договора кредита, обеспеченного ипотекой, и срок возврата кредита	– Срок действия Договора о предоставлении денежных средств: с даты его заключения и до полного исполнения Заемщиком обязательств по Договору о предоставлении денежных средств. – Срок возврата кредита: в соответствии с пп. 7.2-7.4 Индивидуальных условий. При этом вся сумма Заемных средств должна быть возвращена не позднее последнего дня Срока пользования заемными средствами. – Срок пользования заемными средствами – это период: – с даты, следующей за датой фактического предоставления Заемных средств; и по 13-е число 240-ого (двести сорокового) календарного месяца (обе даты включительно), если иное не предусмотрено Договором о предоставлении денежных средств.
3.	Валюта, в которой предоставляется кредит	Российский рубль.
4.	Процентная ставка (процентные ставки) в процентах годовых, а при применении переменной процентной ставки – порядок ее определения, ее значение на дату заключения договора кредита, обеспеченного ипотекой	4.1. 11,8 (одиннадцать целых восемь десятых) процентов годовых с даты предоставления Заемных средств по дату фактического возврата Заемных средств (включительно), но не более Предельного размера процентной ставки (в т.ч. с учетом применения положений Договора о предоставлении денежных средств (если предусмотрены) об увеличении/ уменьшении процентной ставки при выполнении/ невыполнении указанных в Договоре о предоставлении денежных средств условий), если Договором о предоставлении денежных средств не предусмотрено иное. 4.2. Процентная ставка составляет 7,8 (семь целых восемь десятых) процентов годовых с первого числа календарного месяца, следующего за календарным месяцем, в котором Кредитору (или его уполномоченному представителю) Заемщиком предъявлен Документ о регистрации ипотеки Земельного участка, по дату фактического возврата Заемных средств (включительно). К данной процентной ставке применимы положения Договора о предоставлении денежных средств (если предусмотрены) об увеличении/ уменьшении процентной ставки при выполнении/ невыполнении указанных в Договоре о предоставлении денежных средств условий. 4.3. Процентная ставка увеличивается на 0,8 (ноль целых восемь десятых) процентного (-ых) пункта (-ов), но не более Предельного размера процентной ставки (в т.ч. с учетом применения положений Договора о предоставлении денежных средств (если предусмотрены) об увеличении/ уменьшении процентной ставки при выполнении/ невыполнении указанных в Договоре о предоставлении денежных средств условий), (по тексту – Внеплановый пересчет процентной ставки) в период ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательства по Личному страхованию (в случае отсутствия у Кредитора информации об оплаченной премии по Договору личного страхования/ о заключении нового Договора личного страхования и уплате страховой премии по нему) с первого календарного дня второго календарного месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщик не предоставил Кредитору новый Договор личного страхования и/или документ об оплате страховой премии по нему, и действует по дату фактического возврата Заемных средств (включительно), если Договором о предоставлении денежных средств не предусмотрено иное. В случае отказа Заемщика от заключения Договора личного страхования или его расторжения (при наличии в Договоре о предоставлении денежных средств обязательства Заемщика по заключению Договора личного страхования) до фактического предоставления Заемных средств процентная ставка на дату предоставления Заемных средств устанавливается с учетом увеличения на числовое значение процентного (-ых) пункта (-ов), указанное в предыдущем абзаце, но не более Предельного размера процентной ставки (в т.ч. с учетом применения положений Договора о предоставлении денежных средств (если предусмотрены) об увеличении/ уменьшении процентной ставки при выполнении/ невыполнении указанных в Договоре о предоставлении денежных средств условий). В случае исполнения Заемщиком обязанности по представлению документов, подтверждающих наличие действующего (-их) Договора (-ов) страхования, указанного (-ых) в настоящем пункте, и уплату страховых премий по нему (ним),

В случае сшива договора не заполняется:

Подпись Заемщика: Евсеев Н.Д./(_____) Евсеев В.Д./(_____)

От имени Кредитора: Харькова Евгения Викторовна/(_____)

п/п	Условие договора кредита, обеспеченного ипотекой	Содержание условия договора кредита, обеспеченного ипотекой
1	2	3
		процентная ставка за пользование Заемными средствами с первого календарного дня календарного месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщик исполнил обязанность по наличию указанного (-ых) в настоящем пункте действующего (-их) Договора (-ов) страхования и документа, подтверждающего оплату периода (-ов) страхования по нему (ним), (включительно) уменьшается на числовое значение процентного (-ых) пункта (-ов), на которое производилось увеличение процентной ставки в соответствии с первым абзацем настоящего пункта, в случае увеличения процентной ставки по основаниям, указанным в первом абзаце настоящего пункта, по дату фактического возврата кредита включительно, если иное не предусмотрено Договором о предоставлении денежных средств. 4.4. Процентная ставка увеличивается до и не более Предельного размера процентной ставки (в т.ч. с учетом применения положений Договора о предоставлении денежных средств (если предусмотрены) об увеличении/ уменьшении процентной ставки при выполнении/ невыполнении указанных в Договоре о предоставлении денежных средств условий) с первого числа (включительно) 13 (тринадцатого) календарного месяца с даты заключения Договора о предоставлении денежных средств при невыполнении Заемщиком обязательства, указанного в б) подпункта 3) пункта 6.1.28 Общих условий. 4.5. **Предельный размер процентной ставки** – размер ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации на дату заключения Договора о предоставлении денежных средств, увеличенной на 4,5 (четыре целых пять десятых) процентных пункта.
5.	Информация об определении курса иностранной валюты, в случае если валюта, в которой осуществляется перевод денежных средств кредитором третьему лицу, указанному заемщиком при предоставлении кредита, отличается от валюты, в которой предоставлен кредит	Не применимо.
6.	Указание на изменение суммы расходов заемщика при увеличении используемой в договоре кредита, обеспеченном ипотекой, переменной процентной ставки кредита на один процентный пункт начиная со второго очередного платежа на ближайшую дату после предполагаемой даты заключения договора кредита, обеспеченного ипотекой	Не применимо.

В случае сшива договора не заполняется:

Подпись Заемщика: Евсеев Н.Д./(_____) Евсеев В.Д./(_____)

От имени Кредитора: Харькова Евгения Викторовна/(_____)

п/п	Условие договора кредита, обеспеченного ипотекой	Содержание условия договора кредита, обеспеченного ипотекой
1	2	3
7.	Количество, размер и периодичность (сроки) платежей заемщика по договору кредита, обеспеченному ипотекой, или порядок определения этих платежей	7.1. На дату заключения Договора о предоставлении денежных средств размер Ежемесячного платежа составляет 65 367 (шестьдесят пять тысяч триста шестьдесят семь) рублей 00 копеек 7.2. Платеж за Первый процентный период равен начисленным за Первый процентный период процентам за пользование Заемными средствами и подлежит внесению в Дату первого платежа (определение которого приводится в последнем пункте настоящей графы Индивидуальных условий. 7.3. В последующие Процентные периоды (кроме Последнего процентного периода) Заемщик осуществляет платежи по возврату Заемных средств и уплате начисленных процентов в виде Ежемесячных платежей. 7.4. Датой исполнения обязательств Заемщика по уплате Ежемесячных платежей является Дата платежа (определение которой приводится в последнем пункте настоящей графы Индивидуальных условий). Датой исполнения обязательств в полном объеме является дата поступления на счет Кредитора либо внесения в кассу Кредитора платежа за Последний процентный период, включающий сумму Остатка основного долга, неуплаченных процентов, начисленных по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно) за пользование Заемными средствами, Просроченных платежей, а также сумм неустойки (при наличии). В случае совпадения даты полного исполнения обязательств с Нерабочим днем датой полного исполнения обязательств является первый рабочий день, следующий за Нерабочим днем, при этом подлежащие уплате проценты начисляются за фактическое количество дней пользования Остатком основного долга. 7.5. В случае совпадения плановой даты исполнения обязательств Заемщика по Договору о предоставлении денежных средств с Нерабочим днем датой исполнения обязательств является первый рабочий день, следующий за Нерабочим днем. 7.6. Размер Ежемесячного платежа рассчитывается по следующей формуле (по тексту - Формула): Размер Ежемесячного платежа=ООД ×ПС/(1-(1+ПС)^(-(ПП-1))), где: ООД – Остаток основного долга (Заемных средств); ПС – величина, равная 1/12 (одной двенадцатой) от годовой процентной ставки, установленной в соответствии с Договором о предоставлении денежных средств; ПП – количество Процентных периодов, оставшихся до окончания Срока пользования заемными средствами. При расчете Ежемесячного платежа на дату выдачи Заемных средств ПП соответствует Сроку пользования заемными средствами (в месяцах) минус 1 (один). Расчет размера Ежемесячного платежа производится с точностью до рубля (согласно Графику платежей), при этом округление производится по математическим правилам. Размер Ежемесячного платежа рассчитывается на дату предоставления Заемных средств и пересчитывается по Формуле в случае изменения процентной ставки на условиях Договора о предоставлении денежных средств (при наличии таких условий) или осуществления частичного досрочного исполнения обязательств по возврату Заемных средств в порядке, установленном Договором о предоставлении денежных средств. 7.7. В случае если размер Ежемесячного платежа превышает полный фактический объем обязательств Заемщика, то такой платеж определяется равным полному фактическому объему обязательств Заемщика на дату очередного платежа и учитывается в качестве платежа за Последний процентный период. 7.8. **Дата первого платежа:** - если Заемные средства предоставлены ранее Согласованного числа: Согласованное число месяца, в котором были предоставлены Заемные средства; - если Заемные средства предоставлены в Согласованное число или позднее Согласованного числа: Согласованное число месяца, следующего за месяцем предоставления Заемных средств.

В случае сшива договора не заполняется:

Подпись Заемщика: Евсеев Н.Д./(_____) Евсеев В.Д./(_____)

От имени Кредитора: Харькова Евгения Викторовна/(_____)

п/п	Условие договора кредита, обеспеченного ипотекой	Содержание условия договора кредита, обеспеченного ипотекой
1	2	3
		Дата платежа – Согласованное число месяца, следующего за месяцем Даты первого платежа, и далее каждого следующего месяца. **Согласованное число** – 13-е число календарного месяца.
8.	Порядок изменения количества, размера и периодичности (сроков) платежей заемщика при частичном досрочном возврате кредита	8.1. При частичном досрочном исполнении Заемщиком обязательств по возврату Заемных средств в соответствии с п. 5.16 Общих условий по выбору Заемщика производится: 8.1.1. уменьшение размера Ежемесячных платежей без изменения их периодичности и количества (без сокращения Срока пользования Заемными средствами); либо 8.1.2. уменьшение количества Ежемесячных платежей без изменения их периодичности и размера (сокращение Срока пользования Заемными средствами). В случае если Заемщик не выбрал вариант частичного досрочного погашения, то уменьшается количество Ежемесячных платежей (сокращается Срок пользования Заемными средствами).

В случае сшива договора не заполняется:

Подпись Заемщика: Евсеев Н.Д./(_____) Евсеев В.Д./(_____)

От имени Кредитора: Харькова Евгения Викторовна/(_____)

6

п/п	Условие договора кредита, обеспеченного ипотекой	Содержание условия договора кредита, обеспеченного ипотекой
1	2	3
9.	Способы исполнения заемщиком денежных обязательств по договору кредита, обеспеченному ипотекой	Исполнение обязательств по Договору о предоставлении денежных средств может быть осуществлено Заемщиком следующими способами: 1) в случае если Кредитором является кредитная организация, в том числе в результате передачи прав по Договору о предоставлении денежных средств (и на Закладную при ее наличии): а) безналичным списанием Кредитором денежных средств со счета, предназначенного для исполнения обязательств по Договору о предоставлении денежных средств, и реквизиты которого предоставлены Заемщику Кредитором или его уполномоченным представителем, на счет Кредитора на основании разовых или долгосрочных распоряжений (данный вариант не применим при заключении договора займа); б) внесением наличных денежных средств в кассу Кредитора (по месту нахождения Заемщика, если касса Кредитора расположена по месту нахождения Заемщика); в) списанием по поручению Заемщика денежных средств с любого из счетов Заемщика, открытых у Кредитора, в счет погашения задолженности по Договору о предоставлении денежных средств. В случае списания средств в валюте, отличной от валюты Заемных средств, Кредитор вправе конвертировать денежные средства в валюту обязательства по курсу Кредитора на день совершения операции. г) списанием Кредитором на основании заранее данного акцепта Заемщика (без предоставления дополнительного распоряжения) полностью или частично денежных средств в погашение задолженности, возникшей из обязательств Заемщика перед Кредитором по Договору о предоставлении денежных средств. Настоящим Заемщик ☒ **предоставляет** ☐ **не предоставляет** Кредитору (АО «Банк ДОМ.РФ» (ИНН 7725038124) право и дает свое согласие (заранее данный акцепт) на списание без его дополнительного распоряжения со следующего(-их) счета(-ов) (в валюте кредита), открытого(-ых) у Кредитора: 40817810100720032871, в течение срока действия соответствующего(их) договора(-ов) банковского счета, на основании которого(-ых) был(-и) открыт(-ы) вышеуказанный(-е) счет(-а), денежных средств полностью или частично в погашение задолженности (в том числе суммы задолженности по кредиту, процентов, комиссий, штрафов, неустоек), возникшей из обязательств Заемщика перед Кредитором по Договору о предоставлении денежных средств и имеющейся на дату списания Кредитором денежных средств со счета(-ов) на основании заранее данного акцепта Заемщика. 2) В случае если Кредитором является некредитная организация, в том числе в результате передачи прав по Договору о предоставлении денежных средств (и на Закладную при ее наличии): а) безналичным перечислением денежных средств со счетов Заемщика на счет Кредитора по распоряжениям Заемщика; б) безналичным перечислением денежных средств без открытия счета на счет Кредитора по распоряжениям Заемщика; в) внесением наличных денежных средств в кассу Кредитора (при ее наличии) (по месту нахождения Заемщика, если касса Кредитора расположена по месту нахождения Заемщика); По тексту Договора о предоставлении денежных средств применяются также следующие термины с учетом их определения: **Счет** – банковский счет № 40817810100720032871, открытый на имя Заемщика: Евсеев Никита Дмитриевич у Кредитора.
9.1.	Бесплатный способ исполнения заемщиком обязательств по договору кредита, обеспеченному ипотекой	Бесплатным способом исполнения Заемщиком обязательств по Договору о предоставлении денежных средств является: – внесение денежных средств на Счет Заемщика, открытый у Кредитора, через кассу Кредитора; либо – безналичный перевод денежных средств со счета, открытого у Кредитора, на Счет.

В случае сшива договора не заполняется:

Подпись Заемщика: Евсеев Н.Д./(_____) Евсеев В.Д./(_____)

От имени Кредитора: Харькова Евгения Викторовна/(_____)

п/п	Условие договора кредита, обеспеченного ипотекой	Содержание условия договора кредита, обеспеченного ипотекой
1	2	3
10.	Указание о необходимости заключения заемщиком иных договоров, требуемых для заключения или исполнения договора кредита, обеспеченного ипотекой	10.1. Договор дистанционного банковского обслуживания с целью обеспечения возможности доступа Заемщика, в т.ч. к Графику платежей (заключается с Кредитором бесплатно); 10.2. договор банковского счета в целях открытия Счета (заключается с Кредитором бесплатно); 10.3. Договор (-ы) страхования в сроки и на условиях, указанных в Общих условиях: – Договор имущественного страхования – Договор личного страхования
11.	Указание о необходимости предоставления обеспечения исполнения обязательств по договору кредита, обеспеченному ипотекой, и требования к такому обеспечению	11.1. Заемщик предоставляет (обеспечивает предоставление) Кредитору обеспечение исполнения обязательств по Договору о предоставлении денежных средств в виде залога Предмета ипотеки, соответствующего нижеуказанным требованиям (характеристикам). 11.2. **Предмет ипотеки** – – земельный участок по адресу: Российская Федерация, Самарская область, муниципальный район Кинельский, сельское поселение Кинельский, поселок Культура, улица 5-я Парковая, земельный участок №10А, площадью 750,0 кв. метров, имеющий кадастровый номер 63:22:1503001:982, категория земель «Земли населенных пунктов», разрешенное использование «индивидуальная жилая застройка» (по тексту – Земельный участок); и – строящийся жилой дом, расположенный на Земельном участке, общей (проектной) площадью 130 кв. метров, (по тексту – Жилой дом, а при совместном упоминании с Земельным участком – Предмет ипотеки). 11.3. **Обеспечение по Договору о предоставлении денежных средств следующее:** а) Предмет ипотеки, находящийся в залоге у Кредитора в силу закона (с даты государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки в ЕГРН).
12.	Цели использования заемщиком кредита, обеспеченного ипотекой (при включении в договор кредита, обеспеченного ипотекой, условия об использовании заемщиком кредита на определенные цели)	12.1. Приобретение Земельного участка стоимостью 300 000 (триста тысяч) рублей 00 копеек рублей путем заключения следующего договора между Залогодателем и Продавцом: договора купли-продажи (по тексту – Договор приобретения земельного участка). **Продавец** – Бондарев Александр Николаевич и приобретение Домокомплекта у Собственника Домокомплекта, а также материалов для самостоятельного (то есть без привлечения третьих лиц) строительства Жилого дома на Земельном участке. 12.2. **Залогодатель** – Евсеев Никита Дмитриевич. Режим собственности, в который приобретается Предмет ипотеки - собственность Залогодателя.
13.	Ответственность заемщика за ненадлежащее исполнение условий кредита, обеспеченного ипотекой, размер неустойки (штрафа, пени) или порядок их определения	13.1. При нарушении сроков возврата Заемных средств и уплаты начисленных за пользование Заемными средствами процентов Кредитор начисляет, а Заемщик уплачивает неустойку в виде пеней в размере 1/366 (одна триста шестьдесят шестая) от размера ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации в процентах годовых, действующей на дату заключения Договора о предоставлении денежных средств, от суммы Просроченного платежа за каждый календарный день просрочки до даты поступления Просроченного платежа на счет Кредитора (включительно).

В случае сшива договора не заполняется:

Подпись Заемщика: Евсеев Н.Д./(_____) Евсеев В.Д./(_____)

От имени Кредитора: Харькова Евгения Викторовна/(_____)

п/п	Условие договора кредита, обеспеченного ипотекой	Содержание условия договора кредита, обеспеченного ипотекой
1	2	3
14.	Условие об уступке кредитором третьим лицам прав (требований) по договору кредита, обеспеченному ипотекой, с указанием согласия или запрета заемщика на уступку кредитором третьим лицам прав (требований) по договору кредита, обеспеченному ипотекой	Кредитор имеет право уступить права (требования) по Договору о предоставлении денежных средств третьим лицам, включая некредитные организации: ☒ да (согласен на уступку); ☐ нет (запрещаю уступку).
15.	Услуги, оказываемые кредитором заемщику за отдельную плату и необходимые для заключения договора кредита, обеспеченного ипотекой (при наличии), их цена или порядок ее определения (при наличии), а также подтверждение	При схеме расчетов между Залогодателем и Продавцом по Договору приобретения: – с использованием аккредитива - открытие аккредитива (-ов) для проведения расчетов по сделке в соответствии с тарифами Кредитора для физических лиц. Заемщик подтверждает, что соглашается на оказание таких услуг, подписывая заявление на открытие аккредитива.
16.	Способ обмена информацией между кредитором и заемщиком	16.1. Если Договором о предоставлении денежных средств не предусмотрено иное, обмен информацией между Заемщиком и Кредитором может осуществляться любым из следующих способов: 16.1.1. для информации, направляемой Кредитором, посредством: – телефонной, факсимильной, почтовой связи и/или при личной передаче Заемщику посредством личной явки Заемщика в подразделение Кредитора по месту получения Заемных средств, электронной почты, СМС-сообщений и пуш-уведомлений, а также посредством размещения в Личном кабинете заемщика/ Интернет-банке. 16.1.2. для информации, направляемой Заемщиком, путем: 1) направления по почте/ курьерской доставкой заказным письмом с уведомлением о вручении либо личным вручением Кредитору; либо 2) размещения в Личном кабинете заемщика/ Интернет-банке (при наличии технической возможности у Кредитора); 3) направления по электронной почте для случаев, прямо определенных Договором о предоставлении денежных средств. 16.2. В случае обмена информацией между Кредитором и Заемщиком посредством почтовой связи такая информация должна быть направлена по почтовому адресу/ адресу фактического проживания Сторон, указанному в Договоре о предоставлении денежных средств. Уведомление/ сообщение будет считаться направленным надлежащим образом, если оно доставлено по почтовому адресу/ адресу фактического проживания Сторон, указанному (-ым) в Договоре о предоставлении денежных средств.

17. Во всем, что не предусмотрено Индивидуальными условиями, Стороны руководствуются Общими условиями.
18. **Параметры Договора о предоставлении денежных средств:**
Заемные средства предоставляются в соответствии с Договором о предоставлении денежных средств:
– по Схеме «до регистрации»;
19. Права Кредитора по Договору о предоставлении денежных средств, а также право залога Предмета ипотеки:
– удостоверяются Закладной с момента государственной регистрации ипотеки после ввода Предмета ипотеки (Жилого дома) в эксплуатацию.
20. **Порядок предоставления Заемных средств:**

В случае сшива договора не заполняется:

Подпись Заемщика: Евсеев Н.Д./(_____) Евсеев В.Д./(_____)

От имени Кредитора: Харькова Евгения Викторовна/(_____)

20.1. Заемные средства предоставляются единовременно
в порядке, указанном в п. 4.1 Общих условий, и при выполнении условий, указанных в:
в соответствии с пп. 4.1.1, 4.1.2.4, 4.1.2.6.2 Общих условий.

21. Подписанием Договора о предоставлении денежных средств Заемщик подтверждает, что уведомлен о значении показателя долговой нагрузки до заключения Договора о предоставлении денежных средств при принятии Кредитором решения о предоставлении Заемных средств Заемщику.

22. Договор о предоставлении денежных средств составлен и подписан в 2 (Двух) экземплярах (1 (Один) экземпляр – для Кредитора, 1 (Один) экземпляр – для Заемщика), имеющих одинаковую юридическую силу. Экземпляр Заемщика предоставляется для осуществления государственной регистрации и возвращается заявителю после завершения процедуры осуществления государственной регистрации прав.

23. **Местонахождение, реквизиты и подписи Сторон**

23.1. **Кредитор:**
Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (АО «Банк ДОМ.РФ»)
Адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.
телефон: +7 (495) 775-86-86
ОГРН: 1037739527077
ИНН: 7725038124
КПП: 770401001
БИК: 044525266
к/с 30101810345250000266 в ГУ Банка России по ЦФО,
в лице Харьковой Евгении Викторовны, действующего (-ей) на основании Доверенности № б/н, от «08» июля 2022 г., которую удостоверил (-а) Кынтикова Зинаида Андреевна, зарегистрированной в реестре за № 63/63-н/63-2022-4-1388.

от имени Кредитора: _____ /Харькова Евгения Викторовна/

23.2. **Заемщик:**
Евсеев Никита Дмитриевич, дата рождения «07» мая 2002 г., паспорт гражданина РФ (серия, номер): 3622, 153777, выдан ГУ МВД РОССИИ ПО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ «09» августа 2022 г., код подразделения 630-033, зарегистрированный (-ая)/фактически проживающий (-ая) по адресу: обл Самарская, г Тольятти, б-р Приморский д. 48, кв. 155,
Адрес для получения корреспонденции:
обл Самарская, г Тольятти, б-р Приморский д. 48, кв. 155
Телефоны:
домашний:
служебный:
мобильный: +7 9372133141
мобильный (для смс-информирования): +7 9372133141
e-mail: evseevnikit@gmail.com

_____
(Ф.И.О. полностью, подпись)

Евсеев Владислав Дмитриевич, дата рождения «16» октября 1997 г., паспорт гражданина РФ (серия, номер): 3617, 431848, выдан ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ В ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОМ РАЙОНЕ ГОР. САМАРЫ «27» ноября 2017 г., код подразделения 630-003, зарегистрированный (-ая)/фактически проживающий (-ая) по адресу: обл Самарская, г Тольятти, б-р Приморский д. 48, кв. 155
Адрес для получения корреспонденции:
обл Самарская, г Тольятти, б-р Приморский д. 48, кв. 155
Телефоны:
домашний:
служебный:
мобильный: +7 9272148492
мобильный (для смс-информирования): +7 9272148492
e-mail: D5965833@gmail.com

_____
(Ф.И.О. полностью, подпись)

В случае сшива договора не заполняется:

Подпись Заемщика: Евсеев Н.Д./(_____) Евсеев В.Д./(_____)

От имени Кредитора: Харькова Евгения Викторовна/(_____)

Смета

г.Самара

дата составления 24.12.2022 г.
дата подписания 24.12.2022 г.

Местонахождение (адрес земельного участка):	Российская Федерация, Самарская область, муниципальный район Кинельский, сельское поселение Кинельский, поселок Культура, улица 5-я Парковая, земельный участок №10А
Кадастровый номер земельного участка:	63:22:1503001:982

Общая стоимость строительства:	7500 000 (Семь миллионов пятьсот тысяч) рублей
В том числе за счет собственных средств:	1740 000 (один миллион семьсот сорок тысяч) рублей

ЗАЕМЩИК **Евсеев Никита Дмитриевич** / _____
ФИО полностью подпись

Приложение 3. Данные об исполнителе

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности оценщика,
заключенный договора на проведение оценки № 922/2943541146

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2943620978

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Караваева Елена Викторовна
(фамилия, имя и отчество)

ИНН 645116366809
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
«26» января 2021г., регистрационный № 010503

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

Выдано 29 сентября 2025 года.

Президент Ю.В. Козырь

0003751

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
о профессиональной переподготовке

Севостьянова Елена Викторовна
за время обучения в период
с 02 сентября 2019 года по 29 февраля 2020 года
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Частном учреждении «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от
29 февраля 2020 года
данному специалисту присвоена квалификация оценщик (эксперт по оценке имущества)
и дает право на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки имущества

Директор
Секретарь

2020/030-9611

29 февраля 2020 года

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035569-1 « 22 » декабря 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Севостьяновой Елене Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » декабря 20 23 г. № 328

Директор А.С. Буянин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 22 » декабря 20 26 г.

021614 - КА1

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Карпенин
Андрей Александрович
Российская Федерация
" 29 " августа 1988 г. русский
г. Саратов
и
Севостьянова
Елена Викторовна
Российская Федерация
" 25 " января 1988 г. русская
г. Саратов
заключили брак 13 сентября 2023 г.
о чем 2023 года сентября месяца 13 числа
составлена запись акта о заключении брака № [illegible]

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Карпенин
жене Карпенина

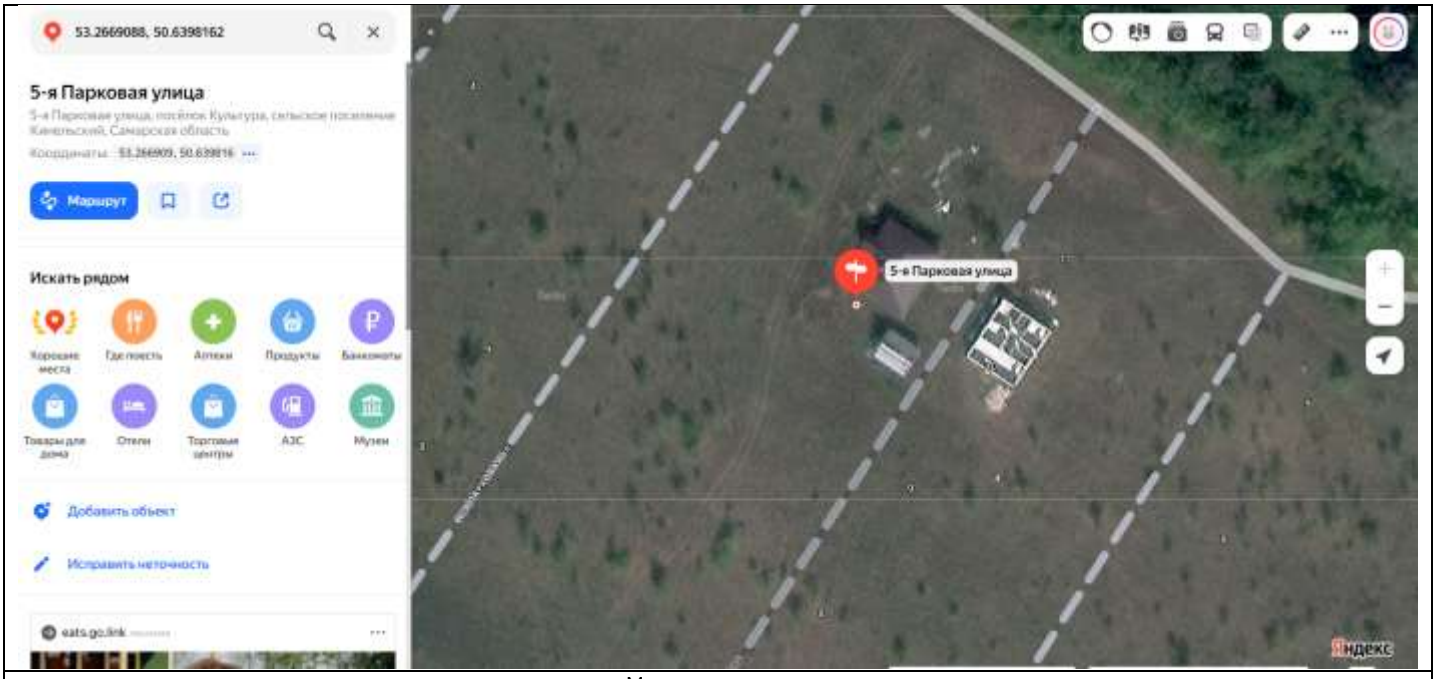
" 13 " сентября 2023 г.

Приложение 4. Фотографии оцениваемого объекта

Подъездные пути	Подъездные пути
Подъездные пути	Подъездные пути
Объект оценки	Объект оценки
Объект оценки	Объект оценки

Объект оценки	Объект оценки
Объект оценки	Объект оценки
Объект оценки	Объект оценки
Объект оценки	Объект оценки

Объект оценки	Объект оценки
Объект оценки	Объект оценки
Объект оценки	Объект оценки
Объект оценки	Объект оценки



Местоположение

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

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