



Общество с ограниченной ответственностью



БЮРО ПО ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 1174/07

Дата составления отчета: 31.08.2026

Объекты оценки:

Жилой дом, общей площадью 36,9 кв. м, кадастровый номер 48:20:0046102:37, расположенный по адресу: Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк, улица Чкалова, дом 6

Земельный участок, общей площадью 600 кв. м, кадастровый номер 48:20:0046102:5, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, г Липецк, ул Чкалова, д 6.

Цель оценки:

Оценка рыночной стоимости имущества для целей реализации

Заказчик оценки:

Акционерное общество «Российский сельскохозяйственный банк» (АО «Россельхозбанк»)

Дата определения стоимости объекта оценки: 27.08.2026

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.

Исх. № 1174/07 от 31.08.2026

Члену правления, заместителю председателя
Правления АО «Россельхозбанк»
Барабанову А.Н.

Уважаемый Андрей Николаевич!

В соответствии с Договором № 32515034152 и задания на оценку №104 от 06.07.2026 г., специалистом ООО «Бюро по оценке имущества» были проведены работы по определению рыночной стоимости объектов недвижимости.

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в виде материалов и сведений в устной и письменной форме, а также иной имеющейся в распоряжении оценщика информации.

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 27.08.2026, составляет округленно:

Рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта. Адрес.	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом, общей площадью 36,9 кв. м, кадастровый номер 48:20:0046102:37, расположенный по адресу: Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк, улица Чкалова, дом 6	1 327 000 (Один миллион триста двадцать семь тысяч) руб. 00 коп. *
2	Земельный участок, общей площадью 600 кв. м, кадастровый номер 48:20:0046102:5, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, г Липецк, ул Чкалова, д 6.	1 241 000 (Один миллион двести сорок одна тысяча) руб. 00 коп.**
Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.		2 568 000 (Два миллиона пятьсот шестьдесят восемь тысяч) руб. 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

(*) НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)»; в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 152,4 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

(**) в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 152,4 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 СРО Ассоциация «РОО» (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 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»

С. А. Черников

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	5
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).	8
2.5.	Ограничения оценки.	8
2.6.	Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.	8
3.	Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения	9
4.	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	9
4.1.	Данные о Заказчике оценки и об Оценщике	9
4.2.	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
5.	Точное описание объектов оценки с указанием количественных и качественных характеристик объектов оценки	10
5.1.	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	10
5.2.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки.	10
5.3.	Анализ местоположения объектов оценки	13
5.4.	Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	15
6.	Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	15
7.	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	16
7.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости	16
7.2.	Обзор макроэкономической ситуации РФ по состоянию на дату оценки	17
7.3.	Основные итоги социально-экономического развития региона местонахождения объекта оценки	Ошибка! Закладка не определена.
7.4.	Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости.	21
7.5.	Обзор рынка недвижимости в сегменте объекта оценки	23
7.6.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже недвижимости в районах, приближенных к местонахождению объектов оценки.	25
7.6.1.	Объявления о продаже земельных участков с улучшениями, от агентств и частных лиц в интернет-источниках.	25
7.6.2.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже сопоставимых земельных участков.	25
7.6.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже домовладений и схожих типов объектов недвижимости.	26
7.7.	Основные выводы по разделу анализ рынка объектов оценки.	27
8.	Анализ ликвидности объектов оценки	28
9.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	28
9.1.	Последовательность определения стоимости объекта оценки	28
9.2.	Описание подходов и методов оценки	28
9.3.	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	29
10.	Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты	29
10.1.	Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом	29
10.1.1.	Определение стоимости земельного участка	30
10.1.2.	Определение рыночной стоимости улучшений земельного участка в рамках сравнительного подхода	35
11.	Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки	41
11.1.	Согласование результатов о рыночной стоимости объекта оценки	43
11.2.	Ограничения и пределы применения полученного результата	43
12.	Декларация качества (заявление о соответствии)	43
13.	Основные термины, сокращения, условные обозначения, единицы	44
14.	Список информационных источников	45
	Приложение 1. Исходные данные, используемые в расчетах	46

1. Основные факты и выводы

Данные об отчете

Данные об объекте оценки и отчете об оценке

Данные об Отчете	
Порядковый номер отчета об оценке	1174/07
Дата составления отчета об оценке	31.08.2026
Дата осмотра	27.08.2026
Дата оценки	27.08.2026
Основание для проведения оценки:	Договор № 32515034152 Задание на оценку №104 от 06.07.2026 г.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Оценка рыночной стоимости имущества для целей реализации

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Идентификация объектов оценки проводилась по данным из документов, предоставленных Заказчиком и на основе результатов внешнего осмотра объекта оценки Помощником Оценщика (см. Приложения к Отчету). Собранные идентификационные данные обобщены в следующих таблицах:

Объекты оценки

№ п/п	Наименование объекта. Адрес.	Текущее назначение	Текущее использование
1	Жилой дом, общей площадью 36,9 кв. м, кадастровый номер 48:20:0046102:37, расположенный по адресу: Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк, улица Чкалова, дом 6	Жилое	По прямому назначению
2	Земельный участок, общей площадью 600 кв. м, кадастровый номер 48:20:0046102:5, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, г Липецк, ул Чкалова, д 6.	Земли населенных пунктов	По прямому назначению

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).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Рыночная стоимость объектов недвижимости, рассчитанная различными подходами

№ п/п	Объект оценки. Адрес	Рыночная стоимость, полученная в каждом из подходов, руб.		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Жилой дом, общей площадью 36,9 кв. м, кадастровый номер 48:20:0046102:37, расположенный по адресу: Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк, улица Чкалова, дом 6	Не применялся	1 327 000	Не применялся
2	Земельный участок, общей площадью 600 кв. м, кадастровый номер 48:20:0046102:5, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, г Липецк, ул Чкалова, д 6.	Не применялся	1 241 000	Не применялся

Источник информации: расчеты Оценщика

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки		
№ п/п	Наименование объекта. Адрес.	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом, общей площадью 36,9 кв. м, кадастровый номер 48:20:0046102:37, расположенный по адресу: Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк, улица Чкалова, дом 6	1 327 000 (Один миллион триста двадцать семь тысяч) руб. 00 коп. *
2	Земельный участок, общей площадью 600 кв. м, кадастровый номер 48:20:0046102:5, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, г Липецк, ул Чкалова, д 6.	1 241 000 (Один миллион двести сорок одна тысяча) руб. 00 коп. **
Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.		2 568 000 (Два миллиона пятьсот шестьдесят восемь тысяч) руб. 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

(*) НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)»; в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 152,4 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС.

(**) в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 152,4 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

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

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

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

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

Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных 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

Основные сведения и данные

Задание на оценку	
Характеристика	Данные
Объект (ы) оценки	Жилой дом, общей площадью 36,9 кв. м, кадастровый номер 48:20:0046102:37, расположенный по адресу: Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк, улица Чкалова, дом 6 Земельный участок, общей площадью 600 кв. м, кадастровый номер 48:20:0046102:5, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, г Липецк, ул Чкалова, д 6.
Состав объекта (ов) оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Жилой дом, общей площадью 36,9 кв. м, кадастровый номер 48:20:0046102:37, расположенный по адресу: Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк, улица Чкалова, дом 6 Земельный участок, общей площадью 600 кв. м, кадастровый номер 48:20:0046102:5, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, г Липецк, ул Чкалова, д 6.
Характеристики объекта оценки и его	Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей содержатся в

Характеристика	Данные
оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	следующих документах, представленных заказчиком: - Задание на оценку №104 от 06.07.2026 г.; - Выписка из ЕГРН от 24.06.2026г. № КУВИ-001/2026-85148408 - Выписка из ЕГРН от 24.06.2026г. № КУВИ-001/2026-85148220 - Технический паспорт по состоянию на 27.10.2003 г. - Акт проверки залогового имущества
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости Вид, номер и дата государственной регистрации права (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреесстр»)	Жилой дом Общая совместная собственность № 48:20:0046102:37-48/073/2018-5 от 04.10.2018 Земельный участок Общая совместная собственность № 48:20:0046102:5-48/073/2018-3 от 04.10.2018
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости, номер и дата государственной регистрации (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреесстр»)	Жилой дом Ипотека в силу закона № 48:20:0046102:37-48/073/2018-7 от 04.10.2018 Запрещение регистрации № 48:20:0046102:37-48/044/2026-21 от 30.03.2026 Запрещение регистрации № 48:20:0046102:37-48/073/2026-25 от 23.07.2026 Земельный участок Ипотека в силу закона № 48:20:0046102:5-48/073/2018-2 от 04.10.2018 Запрещение регистрации № 48:20:0046102:5-48/044/2026-17 от 30.03.2026 Запрещение регистрации № 48:20:0046102:5-48/073/2026-21 от 23.07.2026
Субъект права	Аристова Олеся Сергеевна Аристов Максим Николаевич
Цель оценки	Оценка рыночной стоимости имущества для целей реализации
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
Предпосылки стоимости	Совершение сделки с объектами оценки между определённым продавцом и неопределёнными (гипотетическими) покупателями, в качестве наиболее эффективного определено текущее использование объектов оценки
Дата оценки	27.08.2026
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений не предусмотрено. Общие допущения оценки указаны в п. 3.1. настоящего отчета
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Совместный внешний осмотр с представителем Заказчика. Внутренний осмотр объекта оценки не проводился по причине отсутствия доступа в объект недвижимости
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 письменной форме на бумажном носителе (и/или в форме электронного документа)
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	Совместный внешний осмотр с представителем Заказчика. Внутренний осмотр объекта оценки не проводился по причине отсутствия доступа в объект недвижимости.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	- Задание на оценку №104 от 06.07.2026 г.; - Выписка из ЕГРН от 24.06.2026г. № КУВИ-001/2026-85148408 - Выписка из ЕГРН от 24.06.2026г. № КУВИ-001/2026-85148220 - Технический паспорт по состоянию на 27.10.2003 г. - Акт проверки залогового имущества
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.

Характеристика	Данные
	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	Проведение дополнительных исследований не требуется, определение иных расчетных величин не предусмотрено.

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.

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, иных сведений, имеющихся у оценщика. 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, определяющей 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.

Внутренний осмотр объекта оценки на дату оценки не производился по причине отсутствия доступа в объект недвижимости, был проведен только внешний осмотр. Оценка производится исходя из допущения состояния объекта оценки типу: удовлетворительное, соответствии отделки объекта оценки типу: простая и требует косметического ремонта, коммуникации в соответствии с техническим паспортом и заданием на оценку.

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).

Специальных допущений не предусмотрено.

Ограничения оценки.

Внутренний осмотр объекта оценки на дату оценки не производился по причине отсутствия доступа в объект недвижимости, был проведен только внешний осмотр. Оценка производится исходя из допущения состояния объекта оценки типу: удовлетворительное, соответствии отделки объекта оценки типу: простая и требует косметического ремонта, коммуникации в соответствии с техническим паспортом и заданием на оценку.

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

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

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

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

- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;

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

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

Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО Ассоциация «РОО» в части, не противоречащей, а дополняющей и поясняющей федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, (ФСО № 7), применяются, так как оценщик, подписавший настоящий отчет является членом СРО Ассоциация «РОО».

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

3. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения
При проведения оценки оценщиком были использованы следующие данные:
Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы, предоставленные Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы, предоставленные Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Обзор рынка земельных участков	https://www.cian.ru/ , https://www.avito.ru/ , https://www.move.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://rosstat.gov.ru/	
7	Информация о продаже недвижимости, аналогичной объекту оценки	https://www.cian.ru/ , https://www.avito.ru/ , https://www.move.ru/ и др. источники информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
8	Источники аналитической и статистической информации	Анализ рынка и ценообразующих факторов, справочники 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 считал возможным не приводить весь перечень использованных данных в этом разделе.

4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Данные о Заказчике оценки и об Оценщике

Данные о Заказчике оценки

Характеристики	Данные
Организационно-правовая форма:	Акционерное общество
Полное и сокращённое наименование:	Акционерное общество «Российский сельскохозяйственный банк» (АО «Россельхозбанк»)
Основной регистрационный номер (ОГРН):	10271200342890
ИНН/КПП	7725114488 / 770401001
Местонахождение:	119034, г. Москва, Гагаринский пер., д.3

Данные об Исполнителе

Характеристики	Данные
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное и сокращённое наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро по оценке имущества» (ООО «Бюро по оценке имущества»)
Основной регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения:	1086454002249. Дата присвоения: 15.07.2008 г.
Индивидуальный налоговый номер (ИНН)	6454090278
Юридический адрес:	41200 8 г. Саратов, 3-й Комсомольский проезд, д.17
Фактический адрес:	410017 г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д.101, пом.3
Сведения о страховании	Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности CAO «РЕСО-Гарантия» №922/2943541146 от 12 января 2026 года, Страховая сумма 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей. Срок действия полиса 01.02.2026-31.01.2027 г.

Данные об Оценщике

Характеристики	Данные
Ф.И.О	Караваева Елена Викторовна
Номер контактного телефона	8 (8452) 90-44-48
Почтовый адрес	410017 г. Саратов, ул. им. 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 (8452) 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.

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.

Информация о специалистах, привлекаемых к оценке

Параметры	Описание (значение)
ФИО, квалификация	Караваева Елена Викторовна, оценщик
Степень участия	Выполнение комплекса работ по проведению оценки с составлением отчета об оценке
ФИО, квалификация	Старикова Ирина Николаевна, представитель оценщика
Степень участия	Проведения осмотра объекта оценки

Сторонние специалисты и организации к проведению оценки не привлекались.

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

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

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

- Задание на оценку №104 от 06.07.2026 г.;
- Выписка из ЕГРН от 24.06.2026г. № КУВИ-001/2026-85148408
- Выписка из ЕГРН от 24.06.2026г. № КУВИ-001/2026-85148220
- Технический паспорт по состоянию на 27.10.2003 г.
- Акт проверки залогового имущества

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

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

Сведения об имущественных правах

Данные об объекте Оценки	
Оцениваемые права на объект оценки	Право общей совместной собственности
Собственник	Аристова Олеся Сергеевна Аристов Максим Николаевич
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Жилый дом, общей площадью 36,9 кв. м, кадастровый номер 48:20:0046102:37, расположенный по адресу: Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк, улица Чкалова, дом 6 Земельный участок, общей площадью 600 кв. м, кадастровый номер 48:20:0046102:5, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, г Липецк, ул Чкалова, д 6.
Документы, подтверждающие вид права собственника.	• Задание на оценку №104 от 06.07.2026 г.; • Выписка из ЕГРН от 24.06.2026г. № КУВИ-001/2026-85148408 • Выписка из ЕГРН от 24.06.2026г. № КУВИ-001/2026-85148220 • Технический паспорт по состоянию на 27.10.2003 г. • Акт проверки залогового имущества
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	Информация отсутствует

Данные об объекте Оценки	
Обременения	Жилой дом Ипотека в силу закона № 48:20:0046102:37-48/073/2018-7 от 04.10.2018 Запрещение регистрации № 48:20:0046102:37-48/044/2026-21 от 30.03.2026 Запрещение регистрации № 48:20:0046102:37-48/073/2026-25 от 23.07.2026 Земельный участок Ипотека в силу закона № 48:20:0046102:5-48/073/2018-2 от 04.10.2018 Запрещение регистрации № 48:20:0046102:5-48/044/2026-17 от 30.03.2026 Запрещение регистрации № 48:20:0046102:5-48/073/2026-21 от 23.07.2026

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

Техническое описание объекта оценки согласно сведений, имеющихся у оценщика:					
Наименование	Жилой дом				
Кадастровый номер	48:20:0046102:37				
Адрес	Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк, улица Чкалова, дом 6				
Стены	Рубленые				
Перегородки	-				
Перекрытия	Деревянные утепленные				
Крыша/состояние кровли	Металлическая				
Текущее использование:	Эксплуатируется по прямому назначению				
Год постройки	1968				
Общая площадь, кв. м	36,9				
Жилая площадь, кв. м	26,2				
Кухня, кв. м	4,4				
Группа капитальности	-				
Износ улучшения	-				
Число этажей надземной части	1				
Число этажей подземной части	0				
Инженерные коммуникации	электроснабжение	газоснабжение	канализация	водоснабжение	отопление
	центральное	центральное	отсутствует	Горячая вода – бойлер электрический	Автономное газовое отопление
Наличие перепланировок	н/д				
Состояние внутренних помещений	Простая требует косметического ремонта				
Состояние конструктивных элементов	Удовлетворительное				
Наличие дополнительных улучшений	Отсутствует				
Документы и материалы, использованные оценщиком для определения количественных и качественных характеристик объекта	- Задание на оценку №104 от 06.07.2026 г.; - Выписка из ЕГРН от 24.06.2026г. № КУВИ-001/2026-85148408 - Технический паспорт по состоянию на 27.10.2003 г. Также оценщиком были учтены данные, имеющиеся у оценщика и актуальные на дату оценки.				

*Сведения об износе и устареваниях.

Характеристики объекта оценки <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>


Здание
 Дата обновления информации: 14.08.2026

Действия

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	48-20-0046102-37
Дата присвоения кадастрового номера	28.06.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Липецкая область, г.о. город Липецк, г. Липецк, ул. Чкалова, д. 6
Площадь, кв. м	36,9
Назначение	Жилой дом
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Рубленные
Год завершения строительства	1968

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	382727,17
Дата определения	01.01.2023
Дата вписания	24.12.2023

Ранее присвоенные номера

Экспертный номер	48-20-0046102-0005-20209\Ж\01
Кадастровый номер	48-20-0046102-0005-20209\Ж\01-1
Инвентарный номер	20209\Ж\01-1

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая совместная собственность № 48-20-0046102-37-48/073/2018-5 от 04.10.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 48-20-0046102-37-48/073/2018-7 от 04.10.2018 Запрещение регистрации № 48-20-0046102-37-48/044/2026-21 от 30.03.2026 Запрещение регистрации № 48-20-0046102-37-48/073/2026-25 от 23.07.2026

Расчет физического износа здания:

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 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 21-40%, а состояние соответствующим типу «Удовлетворительное»

Признаков функционального устаревания здания Оценщиком выявлено не было.

Признаков экономического устаревания здания Оценщиком выявлено не было.

Количественные и качественные характеристики земельного участка.

Техническое описание объекта оценки согласно сведений, имеющихся у оценщика:	
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, г Липецк, ул Чкалова, д 6.
Площадь	600 кв. м
Категория земель	Земли населенных пунктов

Техническое описание объекта оценки согласно сведений, имеющихся у оценщика:	
Разрешенное использование участка	для индивидуального домовладения
Кадастровый номер	48:20:0046102:5
Рельеф участка	Участок находится на возвышенности, имеется большой угол наклона
Подъездные пути	Дорога с твердым покрытием
Форма участка	Многоугольная
Документы и материалы, использованные оценщиком для определения количественных и качественных характеристик объекта	Задание на оценку №104 от 06.07.2026 г.; Выписка из ЕГРН от 24.06.2026г. № КУВИ-001/2026-85148220 Также оценщиком были учтены данные, имеющиеся у оценщика и актуальные на дату оценки.

Характеристики объекта оценки по данным <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>


Земельный участок
 Дата обновления информации: 14.05.2026

Действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	48:20:0046102:5
Дата присвоения кадастрового номера	14.01.2003
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Чкалова, д. 6
Площадь, кв. м	600
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для индивидуального домовладения

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	597784.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	18.01.2023

Ранее присвоенные номера

Устойчивый номер	48-48-01/7/2007-3645-472000
------------------	-----------------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая совместная собственность № 48:20:0046102:5-48/073/2018-0 от 04.10.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 48:20:0046102:5-48/073/2018-2 от 04.10.2018 Запрещение регистрации № 48:20:0046102:5-48/044/2026-17 от 30.03.2026 Запрещение регистрации № 48:20:0046102:5-48/073/2026-21 от 23.07.2026

5.3. Анализ местоположения объектов оценки

Объекты оценки: жилой дом с земельным участком по адресу: Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк, улица Чкалова, дом 6

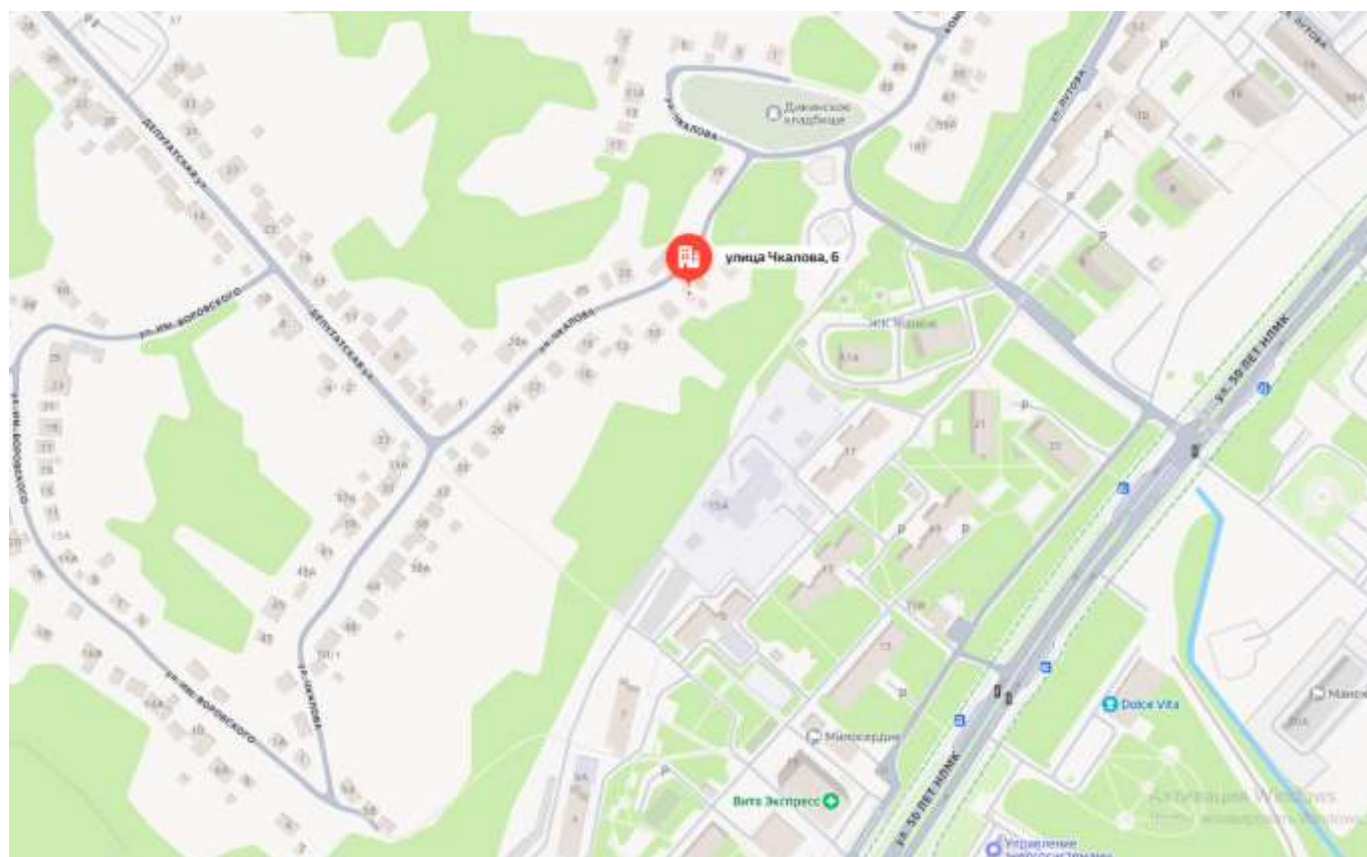
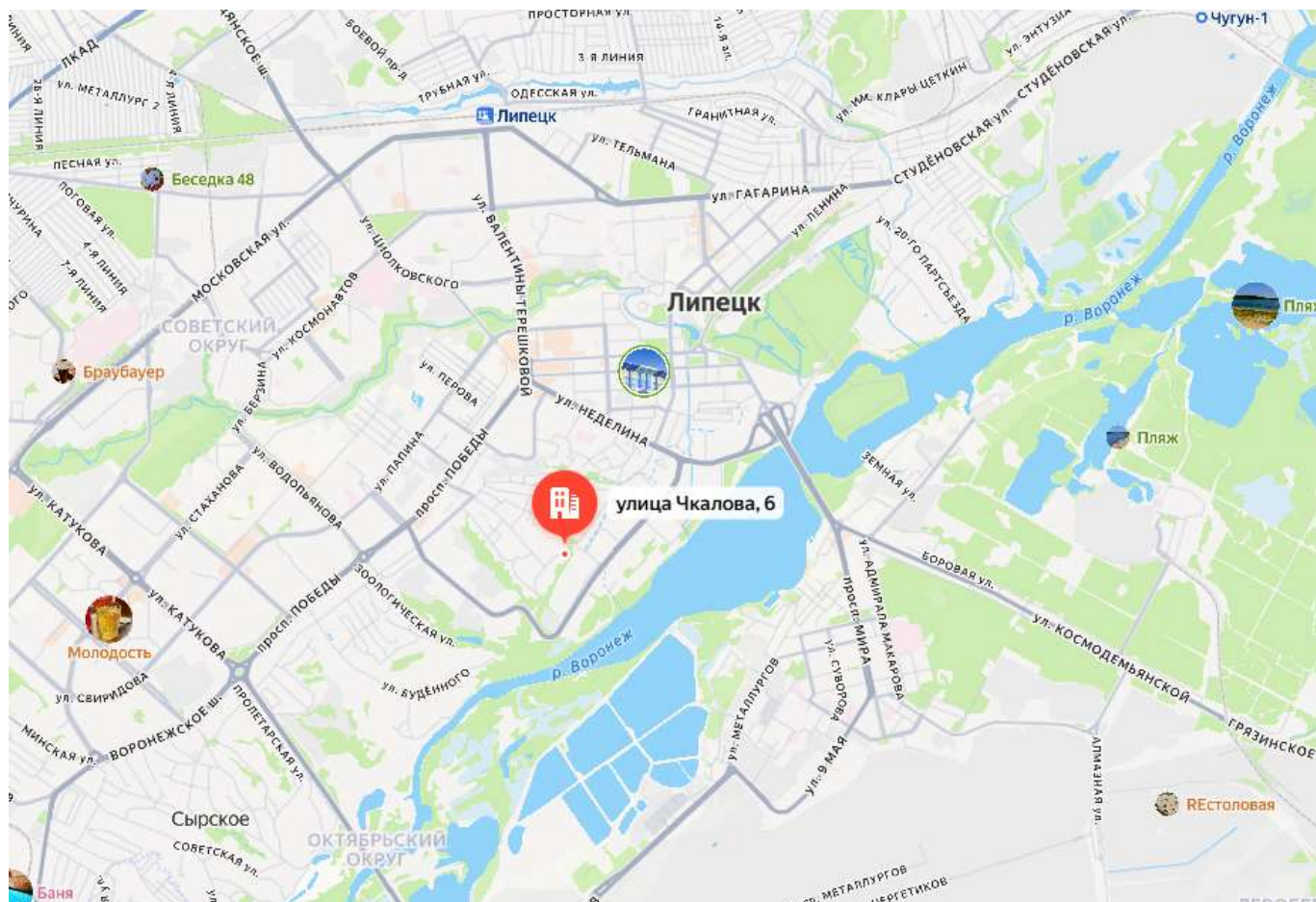
Описание местоположения оцениваемого объекта

Характеристика/показатель	Значение
Адрес	Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк, улица Чкалова, дом 6
Инфраструктура района расположения	Средняя
Транспортная доступность	Хорошая, но в зимний период из-за особенностей рельефа местности (участок находится на возвышенности, имеется большой угол наклона) подъезд затруднен
Подъездные пути	Дорога с твердым покрытием
Экологическая обстановка в районе расположения	Относительно благоприятная
Ближайшая магистраль	Ул. 50 лет НЛМК

Источник информации: анализ Оценщика

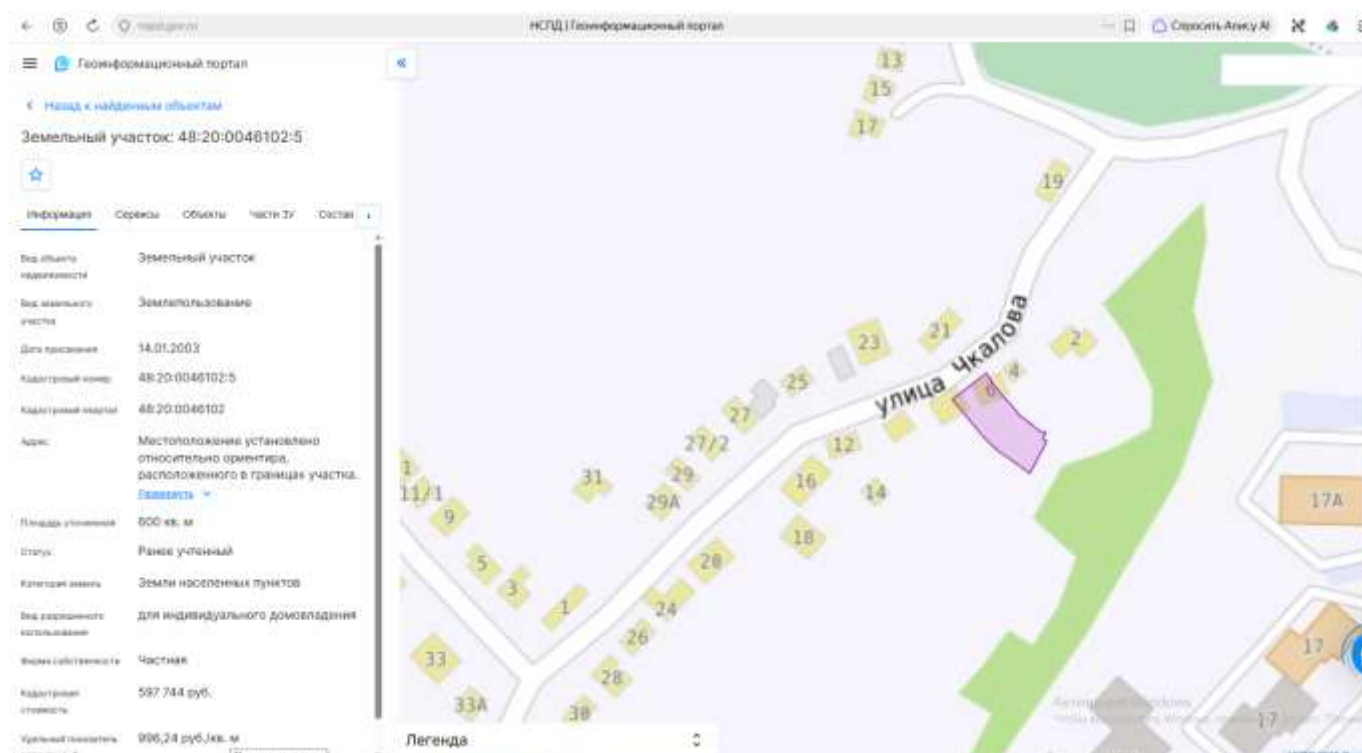
Ближайшее окружение объектов оценки – частные жилые дома с земельными участками.

Рисунок 1. Расположение объекта оценки на карте



Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 2. Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте

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

Качественный анализ местоположения

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

Источник информации: анализ Оценщика

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

6. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

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

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

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

Анализ участка как незастроенного.

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

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

Юридическая разрешенность. Земельный участок, расположен в районе, где преобладают земли ИЖС и ЛПХ назначения.

Следовательно, по определению наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является использование согласно назначения: Индивидуальное жилищное строительство.

Финансовая осуществимость. Этот критерий предполагает оценку рыночного спроса на допустимое использование. Рассматриваемый участок правилами зонирования предназначен для использования согласно назначения: Индивидуальное жилищное строительство, есть возможность оформления права на регистрацию проживания, обеспечен необходимыми коммуникациями. Расположение относительно путей сообщения удовлетворительное, имеется подъезд (Дорога с твердым покрытием). 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 использование Индивидуальное жилищное строительство.

Из выше перечисленного можно сделать вывод о наилучшем и наиболее эффективном использовании незастроенного участка – Индивидуальное жилищное строительство.

Анализ участка с имеющейся застройкой.

На рассматриваемом участке на данный момент расположен объект недвижимости: Жилой дом.

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

Физически возможное использование. Строительные характеристики здания делают физически осуществимым вариант использования как Жилой дом.

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

Сдача в аренду.

Ведение подсобного хозяйства.

В современных условиях ведение подсобного хозяйства на участках сопоставимого назначения 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, расп. на земельном участке категории Земли населенных пунктов с разрешенным использованием Индивидуальное жилищное строительство. В результате анализа характеристик объекта и положений законодательства 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, т.е. как Жилой дом.

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.

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 определенных 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.

Обзор макроэкономической ситуации РФ по состоянию на дату оценки

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

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%).

bf.arsagera.ru		
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%

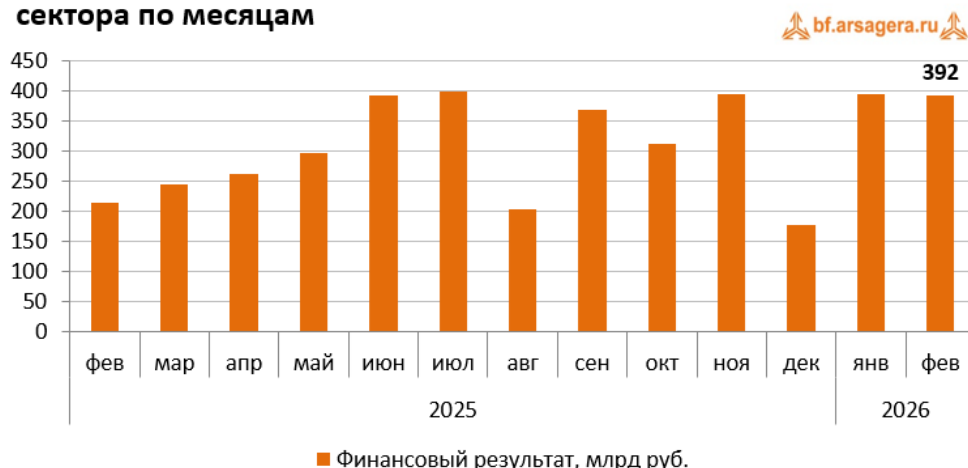
Что касается доли убыточных организаций, то она выросла на 5,1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до уровня 38,0%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

bf.arsagera.ru		
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.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



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.



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.

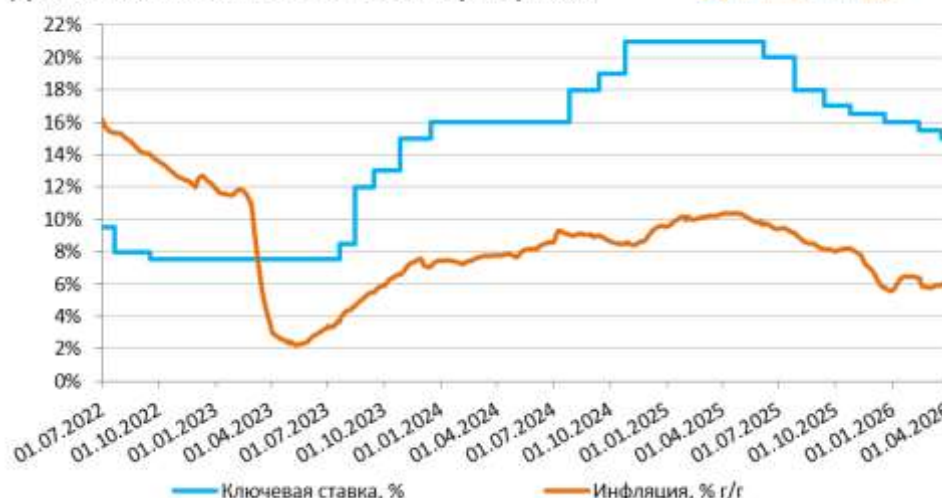
Динамика официального курса доллара США в 2025-2026 гг.



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.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



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	Справочно:		
	Январь-февраль 2026 г.	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/>

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости.

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

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

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

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

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

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

В зависимости от состояния земельного участка рынок недвижимости можно разделить:

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

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

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

- 1) поселений;
- 2) сельскохозяйственного назначения (с/х);
- 3) 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 улучшения, 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:

- *активные рынки недвижимости.*

В зависимости от степени готовности:

- *готовые объекты.*

Земельный участок

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

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

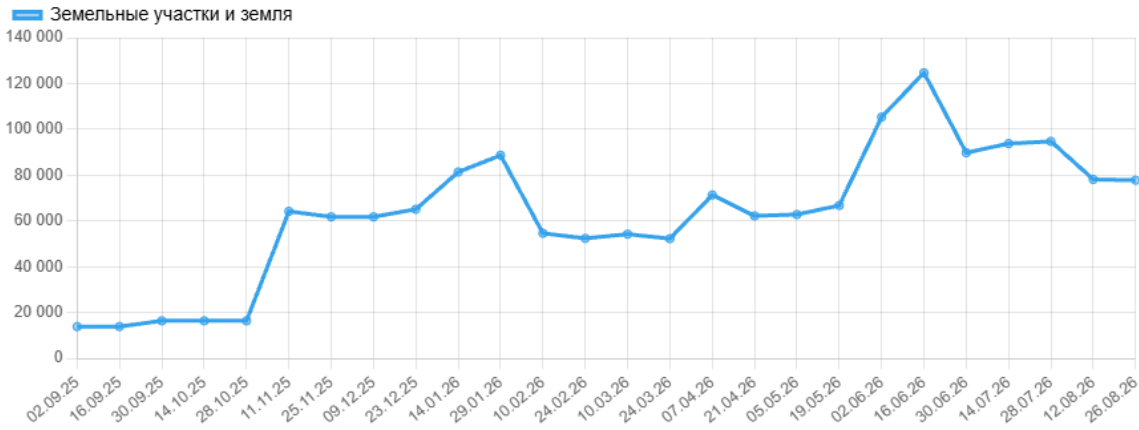
Таким образом, после проведенных исследований, Оценщик пришел к выводу, что оцениваемое улучшение, имеющее зарегистрированное разрешенное использование как: Жилой дом, относится к готовым объектам жилой недвижимости, с условной доходностью, широко распространенные объекты с активным рынком недвижимости.

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

*Источник информации: <http://realty.web-3.ru/definitions/market/>
<https://studfiles.net/preview/7416685/page:10/>*

Обзор рынка недвижимости в сегменте объекта оценки

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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 26.08.2026)
Земельные участки и земля (сотку)	77 790 руб.	+ 63 860 руб. За сотку	50 000 ... 55 000 000 руб. за объект

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
26 августа 2026	77789.9	-0.47%
12 августа 2026	78152.2	-21.24%
28 июля 2026	94753.7	+1.01%
14 июля 2026	93796.9	+4.26%
30 июня 2026	89805.3	-38.83%
16 июня 2026	124677.8	+15.5%
02 июня 2026	105355	+36.6%
19 мая 2026	66793.2	+5.91%
05 мая 2026	62847.6	+0.97%
21 апреля 2026	62237.6	-14.65%
07 апреля 2026	71352.3	+26.71%
24 марта 2026	52293.5	-3.75%
10 марта 2026	54256.4	+3.38%
24 февраля 2026	52424.3	-4.22%
10 февраля 2026	54636.4	-62.33%
29 января 2026	88692.2	+8.26%
14 января 2026	81366.8	+19.96%
23 декабря 2025	65124.6	+5.07%
09 декабря 2025	61825.9	+0%
25 ноября 2025	61825.9	-3.82%
11 ноября 2025	64188.8	+74.38%
28 октября 2025	16443.4	+0%
14 октября 2025	16443.4	+0%
30 сентября 2025	16443.4	+15.29%
16 сентября 2025	13930	+0%
02 сентября 2025	13930	

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

Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 26.08.2026)
Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках (объект)	4 233 333 руб.	- 2 371 747 руб. За объект	270 000 ... 12 000 000 руб. за объект

Даты	Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках, за объект, руб.	Изменение
26 августа 2026	4233333.3	+0%
12 августа 2026	4233333.3	-23.14%
28 июля 2026	5213030.3	+5.05%
14 июля 2026	4950000	-4.45%
30 июня 2026	5170322.6	-7.57%
16 июня 2026	5561481.5	+0%
02 июня 2026	5561481.5	-2.18%
19 мая 2026	5682592.6	+1.5%
05 мая 2026	5597307.7	+13.1%
21 апреля 2026	4864166.7	-2.74%
07 апреля 2026	4997391.3	-4.48%
24 марта 2026	5221136.4	+12.03%
10 марта 2026	4593250	+2.53%
24 февраля 2026	4477105.3	-2.13%
10 февраля 2026	4572500	-10.71%
29 января 2026	5062142.9	+4.07%
14 января 2026	4855952.4	-31.75%
23 декабря 2025	6397500	-22.46%
09 декабря 2025	7834333.3	+3.68%
25 ноября 2025	7545806.5	+5.6%
11 ноября 2025	7122903.2	+10.22%
28 октября 2025	6395218.8	-15.62%
14 октября 2025	7394281.3	-6.24%
30 сентября 2025	7855709.7	+15.92%
16 сентября 2025	6605080	+0%
02 сентября 2025	6605080	

Источник информации: <https://lipetsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-domov/>

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.

Объявления о продаже земельных участков с улучшениями, от агентств и частных лиц в интернет-источниках.

При анализе рынка продажи земельных участков с улучшениями, 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/>.

Интернет-портал «ДомКлик» <https://domclick.ru/>

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

Сайт бесплатных объявлений о продаже недвижимости <https://realty.yandex.ru/>

Необходимо отметить, по итогам изучения представленной вышеуказанными источниками информации было выявлено, что лица, размещающие объявления о продаже объектов недвижимости зачастую дублируют объявление о продаже одного и того же объекта на различных площадках. Соответственно, объекты-дубли уже учтенных объектов были исключены из выборки после уточнения характеристик, изложенных в объявлении.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже сопоставимых земельных участков.

На дату проведения оценки на рынке продаж земельных участков категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Индивидуальное жилищное строительство, расположенных в непосредственной близости от объектов оценки было выявлено достаточное количество объявлений

При проведении анализа цен предложений продажи земельных участков в сегменте объекта оценки, 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, вид разрешенного использования: 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 (ИЖС и ЛПХ) и сопоставимы по основным ценообразующим факторам. В частности, имеют единый состав основных ценообразующих факторов.

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

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

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

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

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	Липецкая обл., Липецк, Крымский пер.	1 850 000,00	1 000,00	1 850,00	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_8213032254?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YT_oyOntzOjEzOjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJzSVJSSDdqZm9rU2pGejY1Ijt9gE2ooT8AAAA
2	Липецк, Октябрьский, мкр. Дикое, ул. Имени Кирова, 27А	1 700 000,00	848,00	2 004,72	https://lipetsk.cian.ru/sale/suburban/330778540/?mlSearchSessionGuid=db9240e37998c3583f4c371b73ed8e71&context=4.bNjpB_xkjdkQ.YUzx9_T7cFqIF2XWcT3FEcIVO9RQu9Narvs6i3drcyx_5x1D6H1Of9_roEDxAOTCuMWpOLxcllPPxZAnHA1g
3	Липецк, ул. Чкалова, 2	3 100 000,00	1400,0	2 214,29	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_2153877825?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YT_oyOntzOjEzOjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJzSVJSSDdqZm9rU2pGejY1Ijt9gE2ooT8AAAA

4	Липецкая обл., Липецк, ул. Чкалова	4 450 000,00	1500,0	2 966,67	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2095257020?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YT_oYOntzOjEzOjJsb2NhbFBYw9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4ljtzOjE2OiJzSVJSSDdqZm9rU2pGejY1Jt9gE2ooT8AAAA
5	Липецкая обл., Липецк, мкр-н Дикое	1 500 000,00	1 220,00	1 229,51	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_122_sot_izhs_7695951024?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YT_oYOntzOjEzOjJsb2NhbFBYw9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4ljtzOjE2OiJzSVJSSDdqZm9rU2pGejY1Jt9gE2ooT8AAAA
6	Липецкая обл., Липецк, Депутатская ул., 36	3 900 000,00	800,00	4 875,00	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_7925517427?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AOD_YTo_xOntzOjEzOjJsb2NhbFBYw9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4ljtzOjE2OiJzSVJSSDdqZm9rU2pGejY1Jt9gE2ooT8AAAA
7	Липецкая обл., Липецк, 2-я Крымская ул.	3 978 000,00	700,00	5 682,86	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_2116435180?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YTo_yOntzOjEzOjJsb2NhbFBYw9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4ljtzOjE2OiJzSVJSSDdqZm9rU2pGejY1Jt9gE2ooT8AAAA
8	Липецкая область, Липецк, Октябрьский, мкр. Дикое, ул. Чкалова, 19	3 000 000,00	600,00	5 000,00	https://lipetsk.cian.ru/sale/suburban/267782346/?mlSearchSessionGuid=db9240e37998c3583f4c371b73ed8e71&context=4.IZt_FT2UrG4.1B1qo4uiSxPba0FWUCmT0Tb4iN7MHMfkMacCzxZHQwe4SB53FZ-zht9J0WYN8ggMe3fD0pJK2SACc8CdZIHs

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
600,0-1500,0	1 230	5 683	3 228

Источник информации: расчеты Оценщика

В выборке учтены земельные участки ИЖС и ЛПХ поскольку фактически не было выявлено зависимости цены от принадлежности к вышеуказанным назначениям, что позволяет сделать вывод о сопоставимости вышеуказанных назначений земельных участков.

Таким образом из приведенной выше таблицы, с учетом сопоставимости ИЖС и ЛПХ, стоимость предложений за 1 кв. м сопоставимого земельного участка в районе местоположения объекта оценки, находится в диапазоне 1 230,0-5 683,0 руб. за 1 кв. м.

Средняя стоимость предложения за 1 кв. м сопоставимого земельного участка в районе местоположения объекта оценки, составляет 3 228,0 руб. 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.

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

На дату проведения оценки на рынке продаж сопоставимых с объектом оценки объектов недвижимости было выявлено достаточное количество объявлений,

При проведении анализа цен предложений продажи объектов недвижимости, выявлено несколько предложений по продаже земельных участков с улучшениями.

Таким образом, Оценщиком выявлено 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 улучшений земельного участка в составе объекта оценки, в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, для расчетов стоимости объекта оценки были выбраны наиболее подходящие по своим параметрам и со схожими характеристиками с объектом оценки объекты-аналоги.

Большинство выявленных предложений объектов-аналогов расположенных в районе расположения объектов оценки, включают в состав объекта, объект недвижимости (ОКС) и земельный участок.

К расчетам принимались объекты-аналоги в составе объекта недвижимости, расположенных на земельном участке, с выделением земельного участка из состава объекта в процессе проведения расчета рыночной стоимости объекта недвижимости.

По мнению Оценщика, важнейшими ценообразующими факторами сравнения Объекта оценки – Жилой дом, с объектами-аналогами являются следующие факторы:

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

Таким образом, для расчетов 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 основным ценообразующим факторам. В частности, имеют единый состав основных ценообразующих факторов.

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

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

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

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

Результаты выборки объявлений о продаже домовладений из общедоступных источников информации.¹

№, п/	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, 1 кв.м., руб.	Источник информации.
-------	----------------	-----------------	----------------	--------------------------	----------------------

¹ Скрин копии использованных в данной выборке объявлений доступны по ссылке #ссылка_выборка

п					
1	Липецкая обл., Липецк, 2-я Крымская ул.	3 978 000,00	70,0	56 828,57	https://www.avito.ru/lipetsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_71_m_na_uchastke_6_sot.2116081753?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOSzh2RDBSaHBXaUJGaTJnIj9oDsXgj8AAAA
2	Липецкая обл., Липецк, Верхняя ул., 80А	5 100 000,00	79,2	64 393,94	https://www.avito.ru/lipetsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_792_m_na_uchastke_7_sot.4470470458?context=H4sIAAAAAAAAAwEfaODYToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Липецкая обл., Липецк, Урожайная ул., 11	2 850 000,00	49,0	58 163,27	https://www.avito.ru/lipetsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_49_m_na_uchastke_2_sot.8220031625?context=H4sIAAAAAAAAAwEfaODYToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
4	Липецкая область, Липецк, Октябрьский, мкр. Дикое, ул. Имени Кирова, 30А	5 490 000,00	59,00	93 050,85	https://lipetsk.cian.ru/sale/suburban/328892346/?mlSearchSessionGuid=aeebee5b15fdeae16fefbb0e243b5f1&context=4.Om4Pp2Kad50.2xHu7AZTJICgu6NkeW3WD9yzsygRnagqyRT7kG4tkAhrycl4mJ_6KBzD6LiwxSPoE4KmrJpEXxSuAq2lyYM
5	Липецкая область, Липецк, Октябрьский, мкр. Дикое, Пригородная ул., 40	3 800 000,00	54	70 370,37	https://lipetsk.cian.ru/sale/suburban/329604053/?mlSearchSessionGuid=aeebee5b15fdeae16fefbb0e243b5f1&context=4.5vE32mtuJ94.l-0bmVE9UH7MYJOZKYZsbRA_AHpyvWdDxskTLI2xij_IOj1JG0OpUZrAXi4hk3GrxLYZjlhEr4IYXSGTWgc
6	Липецкая область, Липецк, Октябрьский, мкр. Дикое, ул. 2-я Крымская, 4	4 600 000,00	71,7	64 156,21	https://lipetsk.cian.ru/sale/suburban/319690156/?mlSearchSessionGuid=aeebee5b15fdeae16fefbb0e243b5f1&context=4.9_q3pN75Jdw.iWvx8WgCyJ9cL_EtKFf1SFfOL96vHnzKfRp9pW0yj6fUre87uUFMUEY8RC6QzTUvn2nksD2r1kc_mRhy9-H0
7	Липецкая обл., Липецк, ул. Чкалова, 49	3 000 000,00	55	54 545,45	https://www.avito.ru/lipetsk/doma_dachi_kottedzhi/dolya_dom_55_m_na_uchastke_6_sot.4873803869?context=H4sIAAAAAAAAAwEfaODYToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Вывод по выборке объявлений о продаже жилой недвижимости из общедоступных источников информации.

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
49,0-79,2	54 545	93 051	65 930

Источник информации: расчеты Оценщика

Как видно из приведенной выше таблицы, стоимость предложений за 1 кв. м. домовладений в районах, приближенных к объекту оценки, лежит в диапазоне 54 545,0-93 051,0 руб/кв.м.

Средняя стоимость предложения за 1 кв. м. домовладений в районах, приближенных к объекту оценки, составляет 65 930,0 руб.

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

Основные выводы по разделу анализ рынка объектов оценки.

Рынок продажи земельных участков:

1. Рынок продажи сопоставимых с объектом оценки земельных участков 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 сопоставимых земельных участков, 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 домовладений:

1. Рынок продажи сопоставимых объектов недвижимости в районах приближенных к объекту оценки, достаточно развит и активен. По результатам анализа выявлено достаточное количество объектов-аналогов.

2. На рынке отмечается значительное расхождение в стоимости 1 кв. м. объектов недвижимости, что 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 прочих материалов (кирпич, газо-, пено-, керамзитобетонные блоки и т.п.) и деревянные..

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

8. Анализ ликвидности объектов оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации² 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:

Жилая недвижимость пользуется стабильным спросом на рынке, что обуславливается их ограниченным предложением.

Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим 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 3 до 6 месяцев.

9. 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

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)

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);

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 недвижимости в сегменте объекта оценки достаточно активный, информации о продаже аналогичной объектам оценки недвижимости достаточно для применения сравнительного подхода.

Поэтому, методы сравнительного подхода можно применить для определения стоимости объектов оценки.

² Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

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.

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.

Вывод о выборе подхода либо отказа от использования подхода.

Объект оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Жилой дом	Имеется возможность применить иной подход для определения стоимости объектов оценки. Применение данного подхода исказит итоговый результат стоимости	Имеются все сведения для применения данного подхода. Применен метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.	Имеется возможность применить иной подход для определения стоимости объектов оценки. Применение данного подхода исказит итоговый результат стоимости
Земельный участок			

Таким образом, в настоящем отчете стоимость объектов оценки, определяется сравнительным подходом, как наиболее в данном случае информационно обеспеченным и наиболее отвечающим цели оценки.

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

Определение стоимости объектов оценки 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 объекта капитального строительства 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.

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

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

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

Сравнительная характеристика объекта оценки – земельного участка и аналогов

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Дата предложения	III квартал 2026 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, г Липецк, ул Чкалова, д 6	Липецкая обл., Липецк, Крымский пер.	Липецк, Октябрьский, мкр. Дикое, ул. Имени Кирова, 27А	Липецк, ул. Чкалова, 2
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение/Разрешенное использование	для индивидуального домовладения	под индивидуальные жилые дома	под индивидуальные жилые дома	под индивидуальные жилые дома
Вид передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь, кв.м.	600	1 000	848	1 400
Доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.)	Оценивается как условно - свободный	По границе	По границе	По границе
Топография, форма	С изъятиями	С изъятиями	С изъятиями	С изъятиями
Наличие улучшений/ухудшений (в том числе наличие на ЗУ ж/д путей)	Оценивается как условно - свободный	Отсутствуют	Ветхий дом	Отсутствуют
Источник информации		https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_8213032254?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBvaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OiJzSVJSDDdqZm9rU2pGejY1Jjt9gE2ooT8AA	https://lipetsk.cian.ru/sale/suburban/330778540/?mlSearchSessionGuid=db9240e37998c3583f4c371b73ed8e71&context=4.bNjpBxkjdQ.YUzx_9_T7cFqIF2XWcT3FEcIVO9RQu9Narvs6i3drcyx5x1D6H1Of9_roEDxAOTCuMWpOLxclPPxZAnHA1g	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_2153877825?context=H4sIAAAAAA AAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBvaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OiJzSVJSDDdqZm9rU2pGejY1Jjt9gE2ooT8AAAA
Контактный телефон		89386662207	89802532008	89881913453
Стоимость предложения, руб.		1 850 000	1 700 000	3 100 000
Стоимость 1 кв.м., руб.		1 850	2 005	2 214

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости – земельного участка в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость 1 кв.м., руб.		1 850	2 005	2 214
Дата предложения	III квартал 2026 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		1 850	2 005	2 214
Цена предложения/сделки (торг)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-8,70%	-8,70%	-8,70%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		1 689	1 830	2 022
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		1 689	1 830	2 022
Местоположение (преобладающий тип локальной застройки; расположение относительно красной линии; расположение относительно областного центра, в том числе расстояние до обл. центра и т.д.)	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.		1 689	1 830	2 022
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		1 689	1 830	2 022

Площадь зем. участков кв.м.	600	1 000	848	1 400
Корректировка, %		8,52%	5,69%	14,52%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		1 833	1 934	2 315
Наличие улучшений/ухудшений (в том числе наличие на ЗУ ж/д путей)	Оценивается как условно - свободный	Отсутствуют	Ветхий дом	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	11,11%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		1 833	2 149	2 315
Доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.)	Оценивается как условно - свободный	По границе	По границе	По границе
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		1 833	2 149	2 315
<i>Σ корректировки абсолютной</i>		17,22%	25,50%	23,22%
Скорректированная цена, руб.		1 833	2 149	2 315
Коэффициент соответствия объекту оценки		5,808	3,921	4,307
Вес объекта-аналога		0,4138	0,2794	0,3068
Взвешенные цены		758	600	710
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	2 069			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	1 241 400			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления, руб.	1 241 000			

В результате выполненных расчетов, получена величина рыночной стоимости объекта недвижимости (земельный участок), составляющая с учетом округления:
1 241 000

(Один миллион двести сорок одна тысяча) руб. 00 коп.*

(*) в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 152,4 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.

Отличие от цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Не секрет, что сделки купли-продажи осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Помимо запаса на торг в цене предложения всегда заложена комиссия риэлтора, в ряде риэлтерских компаний достигающая 15% от суммы сделки.

Корректировка применяется по данным справочника оценщика Лейфера Л.А. (Справочник оценщика и судебного эксперта -2025. Земельные участки. Издательства: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2025 г.).

**Значения скидки на торг, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**

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%

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Торг		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-8,70%	-8,70%	-8,70%

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.

Местоположение. Объекты сопоставимы по данному параметру. Корректировка не вносилась.

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.

Объект оценки и аналоги имеют сопоставимое назначение, стоимость аналогов не корректируется.

Категория земельного участка

Объекты сопоставимы по данному параметру.

Корректировка не вносилась.

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 применяется по данным справочника оценщика Лейфера Л.А. (Справочник оценщика и судебного эксперта -2025. Земельные участки. Издательства: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2025 г.).

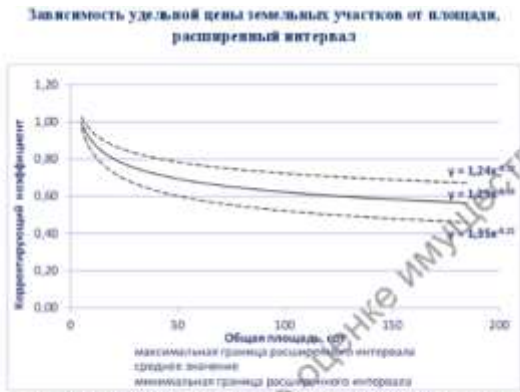


Рис. 21. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России. Расширенный интервал.

Таблица 58. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади (сот)⁹.

Среднее значение	Доверительный интервал	
	$y = 1.31x^{-0.18}$	$y = 1.26x^{-0.18}$
1.29x ^{-0.18}	Расширенный интервал	
	$y = 1.35x^{-0.21}$	$y = 1.24x^{-0.17}$

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь зем. участков кв.м.	600	1 000	848	1 400
Корректировка, %		8,52%	5,69%	14,52%

Наличие коммуникаций
Объекты сопоставимы по данному параметру.
Корректировка не вносилась.

Наличие улучшений
Корректировка применяется по данным справочника оценщика Ассоциации «СтатРиелт».

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – на 01.07.2026 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 13.07.2026 г.)

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

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

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,77	0,95	0,90

Примечание:

* - учитывает снос ветхих зданий (строений, сооружений, коммуникаций), а также выравнивание рельефа площади застройки после сноса до среднерыночного состояния участка, свободного от застройки.

Расчистка от деревьев (кустарников) и планировка (изменение естественного рельефа перед новым строительством) — работа, относящаяся к особенностям конкретного участка — учитывается дополнительно (т.е. не учтена данной корректировкой).

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

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

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие улучшений/ухудшений (в том числе наличие на ЗУ ж/д путей)	Оценивается как условно - свободный	Отсутствуют	Ветхий дом	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	11,11%	0,00%

Расчет весовых коэффициентов

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

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S₁ – сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

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

В результате произведенных расчетов, величина рыночной стоимости объекта недвижимости - Земельный участок, общей площадью 600 кв. м, кадастровый номер 48:20:0046102:5, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, г Липецк, ул Чкалова, д 6., составляет с учетом округления:

1 241 000

(Один миллион двести сорок одна тысяча) руб. 00 коп.*

Определение рыночной стоимости улучшений земельного участка в рамках сравнительного подхода

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.

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.

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	III квартал 2026 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Адрес	Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк, улица Чкалова, дом 6	Липецкая обл., Липецк, 2-я Крымская ул.	Липецкая обл., Липецк, Верхняя ул., 80А	Липецкая обл., Липецк, Урожайная ул., 11
Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Общая площадь жилого дома, кв.м.	36,9	70,0	79,2	49,0
Передаваемые имущественные права на улучшение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь зем. участка, соток	6,00	5,57	7,00	2,00
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Год постройки основного здания	1968	н/д	1963	1960
Материал стен	Рубленые	Кирпичный	Кирпичный	Шлакоблок
Коммуникации	Канализация (выгребная яма), водоснабжение (центральное), отопление (газовое), электричество	Канализация (выгребная яма), водоснабжение (центральное), отопление (газовое), электричество	Канализация (выгребная яма), водоснабжение (центральное), отопление (газовое), электричество	Канализация (выгребная яма), водоснабжение (центральное), отопление (газовое), электричество
Состояние фасада/конструктивных элементов здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Уровень отделки	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта
Наличие мебели	Оценивается как условно - свободный	Нет	Нет	Нет
Источник информации		https://www.avito.ru/lipetsk/doma_dachi_kotttedzhi/dom_71_m_na_uchastke_6_sot.2116081753?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJOSzh2RDBsaHBXaUJGaTJnIj9oDsxgj8AAAA	https://www.avito.ru/lipetsk/doma_dachi_kotttedzhi/dom_792_m_na_uchastke_7_sot.4470470458?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/lipetsk/doma_dachi_kotttedzhi/dom_49_m_na_uchastke_2_sot.8220031625?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Контактный телефон			89326931917	89881912004
Стоимость предложения, руб.		3 978 000	5 100 000	2 850 000

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости (квартира) в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общие корректировки к единому объекту				
Стоимость предложения, руб.		3 978 000	5 100 000	2 850 000
Дата предложения	III квартал 2026 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		3 978 000	5 100 000	2 850 000
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.		3 978 000	5 100 000	2 850 000
Расчетная стоимость 1 сотки зем. участка для сравнения, руб.		206 900	206 900	206 900
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		206 900	206 900	206 900
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.		206 900	206 900	206 900
Площадь зем. участка, соток	6,00	5,57	7,00	2,00
Корректировка, %		1,20%	-2,44%	19,22%
Скорректированная ст-ть, руб.		209 376	201 859	246 661
Коммуникации	Канализация (выгребная яма), водоснабжение (центральное), отопление (газовое), электричество	Канализация (выгребная яма), водоснабжение (центральное), отопление (газовое), электричество	Канализация (выгребная яма), водоснабжение (центральное), отопление (газовое), электричество	Канализация (выгребная яма), водоснабжение (центральное), отопление (газовое), электричество
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		209 376	201 859	246 661
Стоимость улучшений за вычетом стоимости земельного участка, руб.		2 811 773	3 686 984	2 356 679
Корректировки к жилому дому				
Ст-ть 1 кв.м. жилого дома/коттеджа, руб.		40 168	46 553	48 095
Цена предложения/сделки (торг)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		36 151	41 898	43 286
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.		36 151	41 898	43 286
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.		36 151	41 898	43 286
Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		36 151	41 898	43 286
Общая площадь жилого дома, кв.м.	36,9	70,0	79,2	49,0
Корректировка, %		5,93%	7,12%	2,59%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		38 296	44 879	44 405
Материал стен	Рубленые	Кирпичный	Кирпичный	Шлакоблок

Корректировка, %		-20,00%	-20,00%	-11,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		30 637	35 903	39 520
Наличие кухонной мебели и бытовой техники	Оценивается как условно - свободный	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		30 637	35 903	39 520
Тип внутренней отделки помещений (без отделки/ простая/ улучшенная/ "бизнес" или "премиум") / Состояние внутренней отделки (требуется ремонт/ удовлетворительное/ хорошее/ отличное)	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		30 637	35 903	39 520
<i>Σ корректировки абсолютной</i>		35,93%	37,12%	23,59%
Скорректированная цена, руб.		30 637	35 903	39 520
Коэффициент соответствия объекту оценки		2,783	2,694	4,240
Вес объекта-аналога		0,2864	0,2773	0,4363
Взвешенные цены		8 774	9 955	17 244
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	35 973			
Рыночная стоимость жилого дома/коттеджа, руб.	1 327 404			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	1 241 400			
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	2 568 804			
Стоимость здания, округленно, руб.	1 327 000			
Стоимость ЗУ, округленно, руб.	1 241 000			
Итоговая стоимость округленно, руб	2 568 000			

В результате выполненных расчетов, получена величина рыночной стоимости объекта недвижимости (жилой дом), составляющая с учетом округления:

1 327 000 (Один миллион триста двадцать семь тысяч) руб. 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)»; в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 152,4 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

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 земельном участке объектов аналогов не производится, поскольку в текущий момент оценщиком выделяется стоимость земельного участка в предположении условно-свободного использования. Инженерные коммуникации, при этом, включаются в стоимость улучшений на этом земельном участке и рассчитываются отдельно.

Корректировка на площадь земельного участка объектов-аналогов.

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

Корректировка применяется по данным справочника оценщика Лейфера Л.А. (Справочник оценщика и судебного эксперта -2025. Земельные участки. Издательства: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2025 г.).

Зависимость удельной цены земельных участков от площади.
расширенный интервал

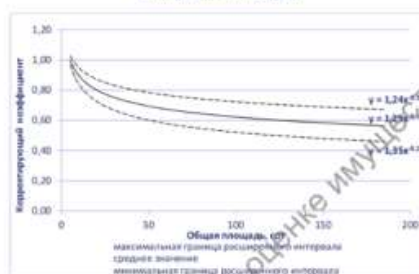


Рис. 21. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России.
Расширенный интервал.

Таблица 58. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади (сот)⁹

Среднее значение	Доверительный интервал
$y = 1.29x^{-0.18}$	$y = 1.24x^{-0.18}$
	Расширенный интервал
	$y = 1.35x^{-0.21}$
	$y = 1.26x^{-0.18}$

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь зем. участка, соток	6,00	5,57	7,00	2,00
Корректировка, %		1,20%	-2,44%	19,22%

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.

Корректировка применяется по данным справочника оценщика Лейфера Л.А. (Справочник оценщика и судебного эксперта -2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Издательства: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2025 г.).

Таблица 469. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Дачи	10,7%	7,8% 13,6%
2. Дома	10,0%	7,1% 12,8%
3. Таунхаусы	9,7%	7,2% 12,2%
4. Коттеджи	10,2%	7,3% 13,1%

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения/сделки (торг)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%

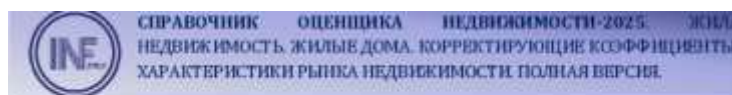
Назначение объекта

Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка не вносилась.

Корректировка на состояние внутренней отделки

Корректировка применяется по данным справочника оценщика Лейфера Л.А. (Справочник оценщика и судебного эксперта -2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Издательства: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2025 г.).



Матрицы коэффициентов

Таблица 229. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

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

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние внутренней отделки	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на наличие неотделимых улучшений

Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка не вносилась.

Корректировка на износ дома

Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка не вносилась.

Корректировка на материал стен

Для расчета корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости - 2025». Под редакцией Лейфера Л.А. «Жилые дома» Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2025г..

Таблица 198. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог			
объект оценки	кирпичные стены	кирпичные стены	монолитные стены	блочные стены	деревянные стены
	кирпичные стены	1,00	1,05	1,11	1,25
	монолитные стены	0,95	1,00	1,05	1,19
	блочные стены	0,90	0,95	1,00	1,13
	деревянные стены	0,80	0,84	0,89	1,00

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Материал стен	Рубленые	Кирпичный	Кирпичный	Шлакоблок
Корректировка, %		-20,00%	-20,00%	-11,00%

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 - 2025». Под редакцией Лейфера Л.А. «Жилые дома» Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2025г..

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь жилого дома, кв.м.	36,9	70,0	79,2	49,0
Корректировка, %		5,93%	7,12%	2,59%

Расчет весовых коэффициентов

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

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S₁ – сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

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

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

2 568 000

(Два миллиона пятьсот шестьдесят восемь тысяч) руб. 00 коп., НДС не облагается

11. 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. Первые 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-бальной 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:

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:

$$W_{ij} = (P_{aij})^{1/n}, \text{ где } a_{ij} - \text{важность критерия (индекса)}$$

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 критериям³.

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.

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.

³ 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.

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:

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 36,9 кв. м, кадастровый номер 48:20:0046102:37, расположенный по адресу: Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк, улица Чкалова, дом 6	Не применялся	1 327 000	Не применялся	1 327 000 (Один миллион триста двадцать семь тысяч) руб. 00 коп. *
2	Земельный участок, общей площадью 600 кв. м, кадастровый номер 48:20:0046102:5, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, г Липецк, ул Чкалова, д 6.	Не применялся	1 241 000	Не применялся	1 241 000 (Один миллион двести сорок одна тысяча) руб. 00 коп.**
Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.					2 568 000 (Два миллиона пятьсот шестьдесят восемь тысяч) руб. 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

(*) НДС не облагается согласно п. п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)», в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 152,4 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

(**) в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 152,4 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

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.

12. Декларация качества (заявление о соответствии)

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

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

С уважением,
оценщик ООО «Бюро по оценке имущества»

_____ Каравеева Е.В.

13. 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 предположениях 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 помещения 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).

14. 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 26 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 "Оценка недвижимости (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 СРО Ассоциация «РОО».

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, 11200 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.

Копии представленных оценщику документов

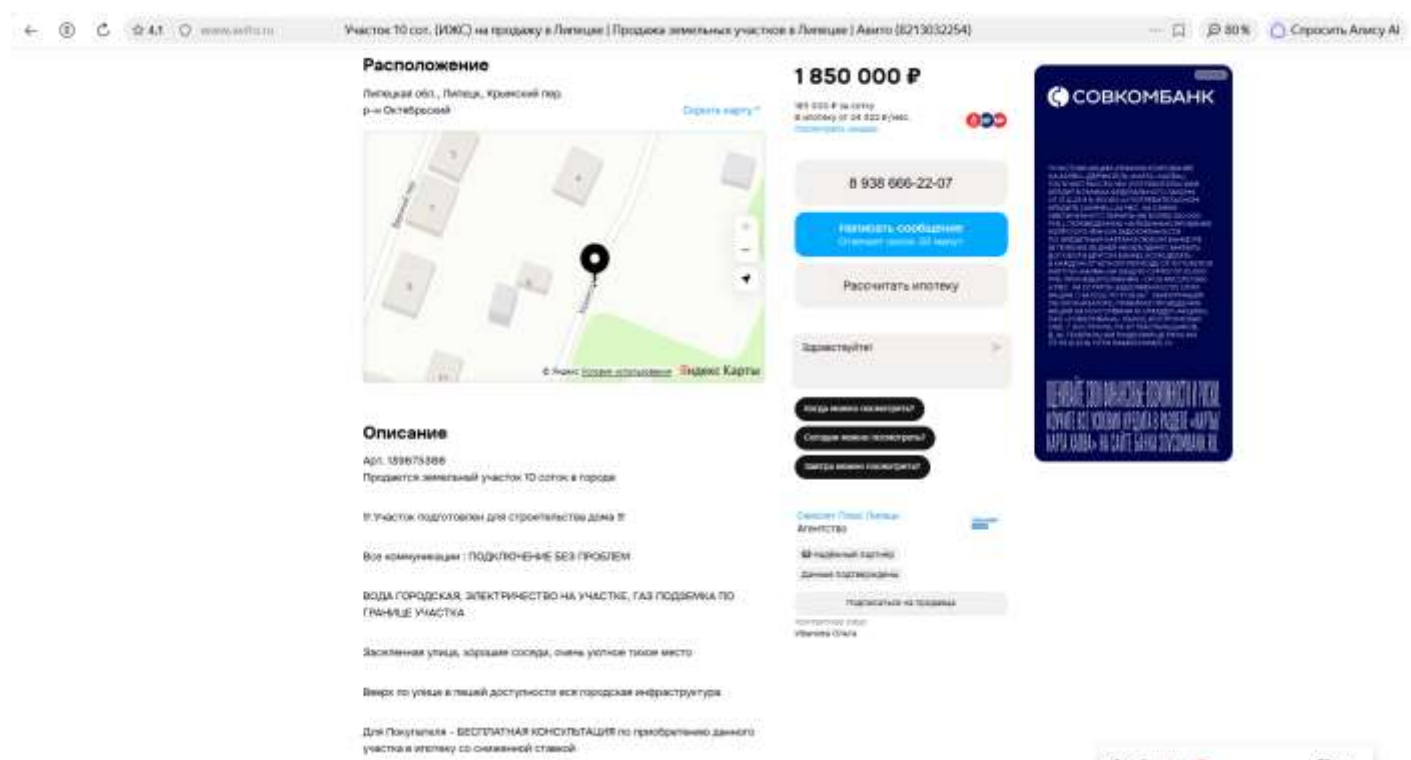
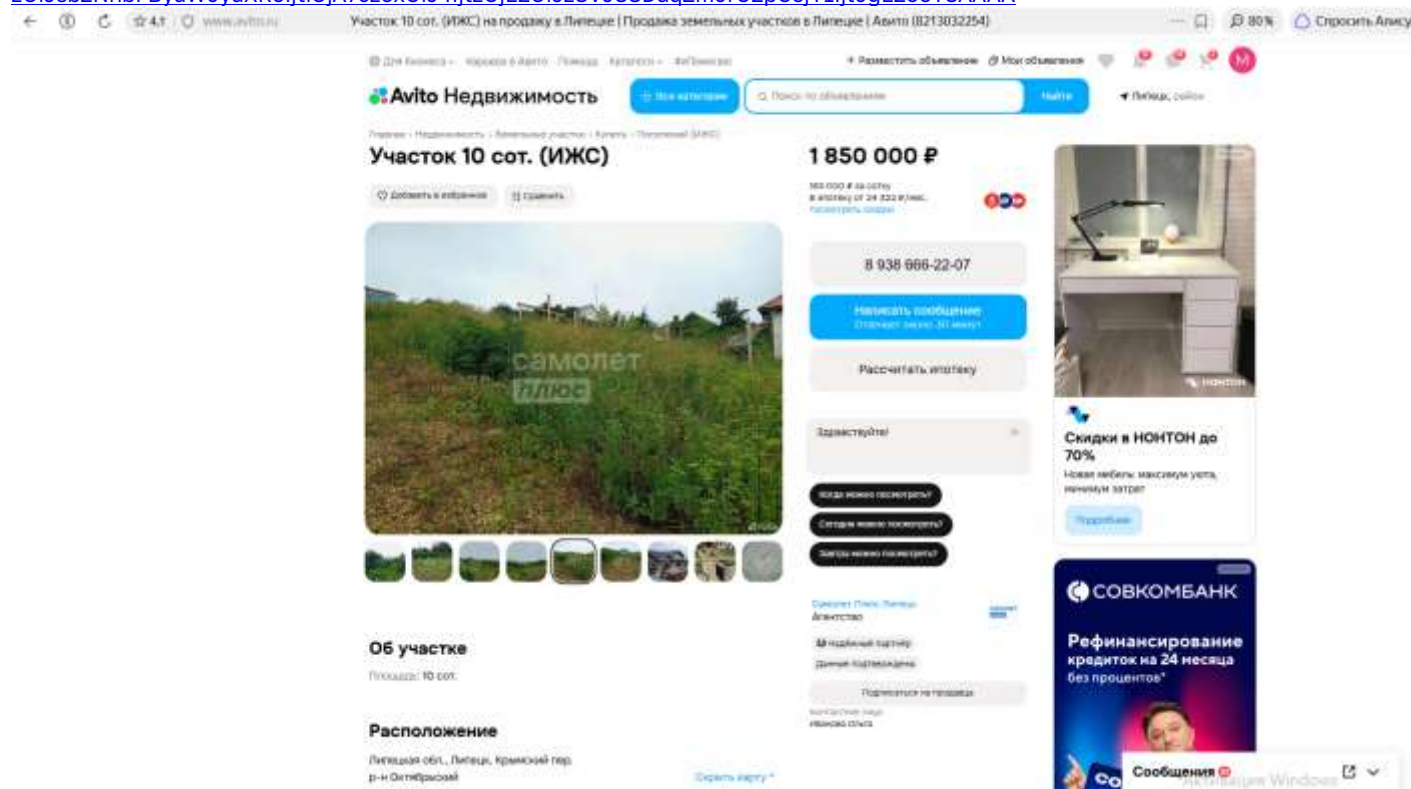
- Задание на оценку №104 от 06.07.2026 г.;
- Выписка из ЕГРН от 24.06.2026г. № КУВИ-001/2026-85148408
- Выписка из ЕГРН от 24.06.2026г. № КУВИ-001/2026-85148220
- Технический паспорт по состоянию на 27.10.2003 г.
- Акт проверки залогового имущества

Приложение 1. Исходные данные, используемые в расчетах

Копии страниц выбранных аналогов для расчета рыночной стоимости улучшений земельного участка (жилой дом), используемые в рамках сравнительного подхода.

Аналог №1:

https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_8213032254?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIzSVJSDDdqZm9rU2pGejY1Jt9gE2oot8AAAA



Аналог №2:

https://lipetsk.cian.ru/sale/suburban/330778540/?mlSearchSessionGuid=db9240e37998c3583f4c371b73ed8e71&context=4.bNjpBxkjdQ_YUzx9_T7cFqIF2XWcT3FEcIVO9RQu9Narvs6i3drcyx5x1D6H1Of9_roEDxAOTCuMWpOLxcllPPxZanHA1g

← 4.1 www.avito.ru Участок 20 сот. (ИЖС) на продажу в Липецке | Продажа земельных участков в Липецке | Авито (2153877825)

Для Бизнеса — Карьера в Авито — Помощь — Категории — Вспомогательное + Разместить объявление Мои объявления

Avito Недвижимость Все категории Поиск по объявлениям Липецк, район

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

Участок 20 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить

3 100 000 ₽
150 000 ₽ за сотку
в ипотеку от 30 091 ₽/мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

8 988 191-34-53

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Запрашивать можно посмотреть?

Еще
Частное лицо
На Авито с 2010 года
Знаком
[Подписаться на продавца](#)








Об участке
Площадь: 20 сот.

Расположение
Липецкая обл., Липецк, ул. Чкалова, 2
р-н Октябрьский [Скрыть карту](#)








Об участке
Площадь: 20 сот.

Расположение
Липецкая обл., Липецк, ул. Чкалова, 2
р-н Октябрьский [Скрыть карту](#)



Описание
Продается ровный участок в районе микрорайона. В собственности 14 сот. Есть градостроительный план.

Скидки в НОНТОН до 70%
Новая мебель: максимум уюта, минимум затрат
[Подробнее](#)

В ЧЕСТЬ 1 СЕНТЯБРЯ УЧИМ НА ПРАВА БЕСПЛАТНО
Автошкола «Лидер» Липецк
Липецк! В честь 1 сентября!
Рассылаем обучение на права категории «В»!
[Подробнее](#)

Сообщения

← 4.1 www.avito.ru Участок 20 сот. (ИЖС) на продажу в Липецке | Продажа земельных участков в Липецке | Авито (2153877825)

Для Бизнеса — Карьера в Авито — Помощь — Категории — Вспомогательное + Разместить объявление Мои объявления

Avito Недвижимость Все категории Поиск по объявлениям Липецк, район

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

Участок 20 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить

3 100 000 ₽
150 000 ₽ за сотку
в ипотеку от 30 091 ₽/мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

8 988 191-34-53

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Запрашивать можно посмотреть?

Еще
Частное лицо
На Авито с 2010 года
Знаком
[Подписаться на продавца](#)








Об участке
Площадь: 20 сот.

Расположение
Липецкая обл., Липецк, ул. Чкалова, 2
р-н Октябрьский [Скрыть карту](#)



Описание
Продается ровный участок в районе микрорайона. В собственности 14 сот. Есть градостроительный план.

Скидки в НОНТОН до 70%
Новая мебель: максимум уюта, минимум затрат
[Подробнее](#)

В ЧЕСТЬ 1 СЕНТЯБРЯ УЧИМ НА ПРАВА БЕСПЛАТНО
Автошкола «Лидер» Липецк
Липецк! В честь 1 сентября!
Рассылаем обучение на права категории «В»!
[Подробнее](#)

Сообщения

Копии страниц выбранных аналогов для расчета рыночной стоимости жилого дома, используемые в рамках сравнительного подхода.

Аналог №1:

https://www.avito.ru/lipetsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_71_m_na_uchastke_6_sot._2116081753?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OjIJSzZ2RDBSaHBXaUJGaTJnIj9oDsxgj8AAAAA

Дом 71 м² на участке 6 сот. на продажу в Липецке | Купить дом в Липецке | Avito (2116081753)

Дом 71 м² на участке 6 сот.

3 978 000 ₽

56.029 м² в м²
в ипотеку от 45 107 ₽/мес.
Посмотреть график

Позвонить через Avito

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Особенности

О доме

Количество комнат: 4
Площадь дома: 71 м²
Площадь участка: 6 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич
Санузел: в доме
Ремонт: косметический
Парковка: парковочное место
Транспортная доступность: асфальтированная дорога

Без комиссии
Частное лицо
На Avito с 2021 года

Не служивший пользователем

Подключиться на правах

Подключить

Дом 71 м² на участке 6 сот. на продажу в Липецке | Купить дом в Липецке | Avito (2116081753)

О доме

Количество комнат: 4
Площадь дома: 71 м²
Площадь участка: 6 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич
Санузел: в доме
Ремонт: косметический
Парковка: парковочное место
Транспортная доступность: асфальтированная дорога

Расположение

Липецкая обл., Липецк, 2-я Крайняя ул. р-н Октябрьский

Описание

Уважаемые покупатели! Дом 70 кв.м. отдельно стоящий. Ждет своего хозяина, пропитан положительной энергией. Участок 6,57 в собственности. Все коммуникации в действии. Расположен в центре города. Тихое, уютное место, свежий воздух, так необходим для здоровья. Новая крыша, котел, трубы, 3-канальны изолированы, зал, коридор, кухня, санузел. В доме газ, туалет, вода-выход на улицу, погреб. На участке слива-полив с курной ямой, клубника, земляника, малина, яблоня. Комнатные яны, готовы к употреблению. Жду и надеюсь на правильный выбор от Вас. Со всеми удобствами, вода/газ/погреб/участок в собственности/можно на 1-ком.квартиру или общежитие, молодёжку с вашей доплатой 3 978 000р. Торг уместен.

3 978 000 ₽

56.029 м² в м²
в ипотеку от 45 107 ₽/мес.
Посмотреть график

Позвонить через Avito

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Без комиссии
Частное лицо
На Avito с 2021 года

Не служивший пользователем

Подключиться на правах

Подключить

Аналог №2:

https://www.avito.ru/lipetsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_792_m_na_uchastke_7_sot._4470470458?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAO_D_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA

← 4.1 www.avito.ru Дом 79,2 м² на участке 7 сот. на продажу в Липецке | Купить дом в Липецке | Авито (4470470458)

Главная / Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Купить / Дом

Дом 79,2 м² на участке 7 сот.

Добавить в избранное Сравнить



64 304 ₽ за м²
в месяц от 57 830 ₽/мес.
Платить по карте

8 932 693-19-17

Написать сообщение
Оценить

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

За что можно посмотреть?

Самое Полное Липецк
Агентство

Наблюдать за объектом
Данные подделываются

Подключитесь к продавцу

Контакты: Павел
Павлович Сидор

Особенности

3 эта в доме Центр водоснабжения Центр отопление Карпиз

О доме

Количество комнат: 6
Площадь дома: 79,2 м²
Площадь участка: 7 сот.
Этажей в доме: 3
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Год постройки: 1953
Материал стен: кирпич

Ремонт: требует ремонта
Электричество: есть
Отопление: центральное
Водоснабжение: центральное
Газ в доме
Канализация: нет
Условия продажи: возможна ипотека

Альфа Банк

Эквайринг с кэшбэком до 10 000 ₽

СОВКОМБАНК

Рефинансирование кредитов на 24 месяца без процентов

Сообщения

← 4.1 www.avito.ru Дом 79,2 м² на участке 7 сот. на продажу в Липецке | Купить дом в Липецке | Авито (4470470458)

Индекс Карты

Описание

Арт. 470470458

Предлагается одноэтажный, двухкомнатный дом в центральной части города.

Предлагается вашему вниманию просторный кирпичный дом, расположенный на тихой и уютной улице Верхней. Этот дом станет идеальным выбором для тех, кто ценит комфорт, удобство и спокойствие городской жизни.

Преимущества расположения:

Школе доступность: Школы, детские сады, магазины, аптеки, клубы и автобусные остановки находятся рядом, что делает этот район идеальным для семей с детьми и всех, кто предпочитает жить в удобстве.

Асфальтированная улица: Удобство подъезда и прогулки обеспечены в любое время года.

Дом расположен на участке площадью 7 соток.

Достаточно места для отдыха, огорода и хозяйственных построек.

Гарем и хозяйственные Ухожены на участке.

Небольшой огорода: Возможность выращивать собственные овощи и фрукты.

Кирпичный дом: Надежность и долговечность конструкции.

Требуется ремонт: Отличная возможность воплотить свои дизайнерские идеи и создать дом своей мечты.

Газовое отопление: Экономичность и комфорт в холодное время года.

Центральное водоснабжение: Постоянный доступ к воде без необходимости устанавливать насосы.

Электричество: Все коммуникации проведены и готовы к использованию.

Санузел в доме: Удобство и комфорт проживания.

Количество собственников: 2 взрослых.

Этот дом ждет своих новых владельцев, готовых вложить в него новую жизнь и сделать его своим уютным гнездышком. Не упустите шанс стать обладателем замечательного жилья в одном из лучших районов города!

Для дополнительной информации и организации просмотра обращайтесь

64 304 ₽ за м²
в месяц от 57 830 ₽/мес.
Платить по карте

8 932 693-19-17

Написать сообщение
Оценить (111 раз)

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

За что можно посмотреть?

Самое Полное Липецк
Агентство

Наблюдать за объектом
Данные подделываются

Подключитесь к продавцу

Контакты: Павел
Павлович Сидор

СОВКОМБАНК

Рефинансирование кредитов на 24 месяца без процентов

Платежи по картам — в один
Рефинансируйте кредиты на 24 месяца

Подобрать

Аналог №3:

https://www.avito.ru/lipetsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_49_m_na_uchastke_2_sot_8220031625?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYXW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

← 4.1 www.avito.ru Дом 49 м² на участке 2 сот. на продажу в Липецке | Купить дом в Липецке | Авито (8220031625)

Дом Бизнеса — Карьера в Авито — Помощь — Каналы — Вайпоказы — + Разместить объявление — Мои объявления

Avito Недвижимость Все категории Поиск по объявлениям Липецк, район

Главная / Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Купить / Дома

Дом 49 м² на участке 2 сот.

Добавить в избранное Сравнить

2 850 000 ₽ 38 163 ₽ за м² в ипотеку от 32 317 ₽/мес. [Посмотреть ипотеку](#)

8 988 191-20-04

Написать сообщение Отправит на мобильный телефон

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

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

Свой дом на продажу Агентство На Авито с 2012 года Надежный партнер Данные подтверждены Есть сообщество в ВК Подписаться на продавца

Особенности

- 5-этажный дом
- 5-этажное строение
- Улицы: водоснабжение
- Дорога
- 2-асфальт, дорожка
- 2-быстрая продажа

О доме

Количество комнат: 2
Площадь дома: 49 м²
Площадь участка: 2 сот.
Отапливаемый дом: 1

Внешние удобства: есть
Отопление: газовое
Водоснабжение: центральное
Газ в доме

Альфа Банк
Лучший банк для бизнеса

Подключить

В ЧЕСТЬ 1 СЕНТЯБРЯ УЧИМ НА ПРАВА

← 4.1 www.avito.ru Дом 49 м² на участке 2 сот. на продажу в Липецке | Купить дом в Липецке | Авито (8220031625)

Год постройки: 1990
Материал стен: кирпич
Состояние: в доме
Помещ.: рабочий кабинет

Транспортная доступность: асфальтированные дороги, инфраструктура: магазины, аптека, детский сад, школа

2 850 000 ₽ 38 163 ₽ за м² в ипотеку от 32 317 ₽/мес. [Посмотреть ипотеку](#)

8 988 191-20-04

Написать сообщение Отправит на мобильный телефон

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

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

Свой дом на продажу Агентство На Авито с 2012 года Надежный партнер Данные подтверждены Есть сообщество в ВК Подписаться на продавца

Расположение

Липецкая обл., Липецк, Хромышев ул., 11 р-н Октябрьский

Скрыть карту

Описание

Дом по цене однушки в центре города.

Продается дом площадью 49 м² на участке 200 м².

Построен в 1990 году из кирпича.

Дом требует ремонта, что позволяет воплотить собственные дизайнерские идеи. Центральное водоснабжение, канализация - заглубленной ямой, отопление газовое. Имеется санузел внутри.

Развитая инфраструктура. Центральный рынок и шаговой доступности.

Быстрый выход на сделку.

В ЧЕСТЬ 1 СЕНТЯБРЯ УЧИМ НА ПРАВА БЕСПЛАТНО

Автомобиль «Липецк» Липецк

Липецк! В честь 1 сентября! Развиваем обучение на права категории «В»

Подпишитесь

Активация Windows

Сообщения

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 104 от 06.07.2026 г.

Заказчик направляет Исполнителю Задание для проведения оценки объекта оценки «недвижимое имущество» (Задание на оценку) в рамках Договора № 32515034152 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости акций (долей), движимого и недвижимого имущества, прав аренды, прав требований по договорам долевого участия, ставок арендной платы, актуализации оценки рыночной стоимости акций (долей), движимого и недвижимого имущества, прав аренды, прав требований по договорам долевого участия, ставок арендной платы и подтверждению рыночной стоимости акций (долей), движимого и недвижимого имущества, прав аренды, прав требований по договорам долевого участия, ставок арендной платы и информационно-консультационные услуги для нужд АО «Россельхозбанк»:

№ п/п	Адрес (-а) (местоположение) имущества должника АО «Россельхозбанк»	Вид (дома, квартиры, административные здания, нежилые помещения, земельные участки, прочее)	Площадь, кв.м	Этажность, конструктивные особенности	Права на объект (-ы) оценки	Примечание (дополнительная информация, в том числе права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав)
1.	Российская Федерация, г. Липецк, ул. Чкалова, д.6	Жилый дом, кадастровый номер 48:20:0046102:37	36,9	Кол-во этажей: 1, в том числе подземных 0. Материал наружных стен: рубленные. Год завершения строительства: 1968.	Ипотека в силу закона	В доме имеются инженерные коммуникации: газо, водо, электро-снабжение, автономное газовое отопление, горячая вода – бойлер электрический. Внутренняя отделка комнат простая и требует косметического ремонта. В результате внешнего, визуального осмотра установлено наличие одно- этажного капитального строения с дефектами фасадной части стен и фундамента в виде трещин, излома и эрозии кирпичной кладки, а также многочисленные дефекты и осыпания облицовочного слоя стен. Кровля покрыта металлическими листами, присутствует коррозия (ржавчина) на 100 % площади крыши здания, фронтон деревянный, со следами износа в следствии погодных осадков. Территория с фасадной части улицы огорожена «металлопрофилем» с цветом имитации дерева. Актуальная информация о зарегистрированных лицах отсутствует. В доме проживает созаемщик Аристов М.С. Обременения/ограничения указаны в выписке ЕГРН. Требуется фактический выезд на местонахождение объекта.

		Земельный участок, кадастровый номер 48:20:0046102:5	600,0 +/- 9,0	Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для индивидуального домовладения.	На придворовой части располагается капитальное строение (небольшая постройка, состоящая из 2- х комнат) в аварийном состоянии и непригодное к проживанию; инженерные коммуникации отсутствуют, также присутствуют легкие постройки для хозяйственного назначения. Объект расположен в городской черте, однако в зимний период из-за особенностей рельефа местности (участок находится на возвышенности), ввиду большого угла наклона, подъезд к земельному участку затруднен. Обременения/ограничения указаны в выписке ЕГРН.
--	--	--	------------------	--	--

Результат оказания услуг: отчет об оценке рыночной стоимости имущества

Дата определения стоимости (дата оценки) объекта оценки:

Адрес передачи отчета: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 10, стр. 2.

Представитель регионального филиала: -

Заказчик:

 / Косминин А.А.

А.С. [illegible]

А.Т. [illegible]

А.С. [illegible]

А.Н. [illegible]

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



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.06.2026, поступившего на рассмотрение 24.06.2026, 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: 6	
24.06.2026г. № КУВН-001/2026-85148408	
Кадастровый номер:	48:20:0046102:37
Номер кадастрового квартала:	48:20:0046102
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: Инвентарный номер 20209/ж/01-1; Кадастровый номер 48:20:046102:0005:20209/ж/01-1; Условный номер 48:20:046102:0005:20209/Ж/01
Адрес:	Российская Федерация, Ленинская область, городской округ город Ленинск, город Ленинск, улица Чкалова, дом 6
Площадь:	36.9
Назначение:	Жилой дом
Наименование:	Индивидуальный жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Рубленые
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1968
Кадастровая стоимость, руб.:	382727.17
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	48:20:0046102:5
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 8289714818478789600151219184001879448	
Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ	
РОСКАДАСТР	
Действителен с 24.12.2025 по 10.01.2027	
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: 6
24.06.2024г. № КУВН-001/2026-85148408			
Кадастровый номер:		48:20:0046102:37	
Виды разрешенного использования:		жилое	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		дата завершения кадастровых работ: 27.10.2003	
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, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Иванов Денис Сергеевич, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК", 7725114488	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83897148184787896600101219184001879440 Выдано: ГОСУДАРСТВЕННО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСРЕЕСТР Действителен с 24.12.2023 по 10.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	--	-------------------	--

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.06.2026г. № КУВМ-001/2026-85148408			
Кадастровый номер:		48:20:0046102:37	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Аристова Олеся Сергеевна, 10.12.1987, гор. Тамбов Тамбовская обл., Российская Федерация, СНИЛС 112-844-339 38 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 68 18 №032187, выдан 01.08.2018, УМВД России по Тамбовской области Аристов Максим Николаевич, 09.07.1989, дер. Епанчино Краснинского р-на Липецкой обл., Российская Федерация, СНИЛС 148-506-493 83 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 42 09 №619039, выдан 20.05.2010, Территориальным пунктом УФМС России по Липецкой области в Краснинском районе
	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	Общая совместная собственность 48:20:0046102:37-48:073/2018-5 04.10.2018 17:01:20
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	предмет:	Здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк, улица Чкалова, дом 6, площадью 36,9 кв.м., с кадастровым номером 48:20:0046102:37	
	дата государственной регистрации:	30.03.2026 14:30:28	
	номер государственной регистрации:	48:20:0046102:37-48:044/2026-21	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		Сертификат: 8289714818478789600101219184001879440 Выдано: ПОЛНОМОЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАСТР Действителен с 24.12.2023 по 10.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6		
24.06.2024г. № КУВН-001/2026-85148408		
Кадастровый номер:		48:20:0046102:37
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Октябрьское РОСП г. Липецка УФССП России по Липецкой области, № 2795480815/4802 (50620/26/48002-ИП), выдан 17.03.2026, Октябрьское РОСП г. Липецка УФССП России по Липецкой области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	вид:	Ипотека в силу закона
	предмет:	Здание, расположенное по адресу: Липецкая область, г. Липецк, Октябрьский, ул. Чкалова, д. 6, площадью 36,9 кв.м., с кадастровым номером 48:20:0046102:37
	дата государственной регистрации:	04.10.2018 17:01:20
	номер государственной регистрации:	48:20:0046102:37-48/073/2018-7
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.10.2018 на 360 месяцев
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725114488, ОГРН: 1027700342890
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объектов недвижимости, выдан 17.09.2018
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

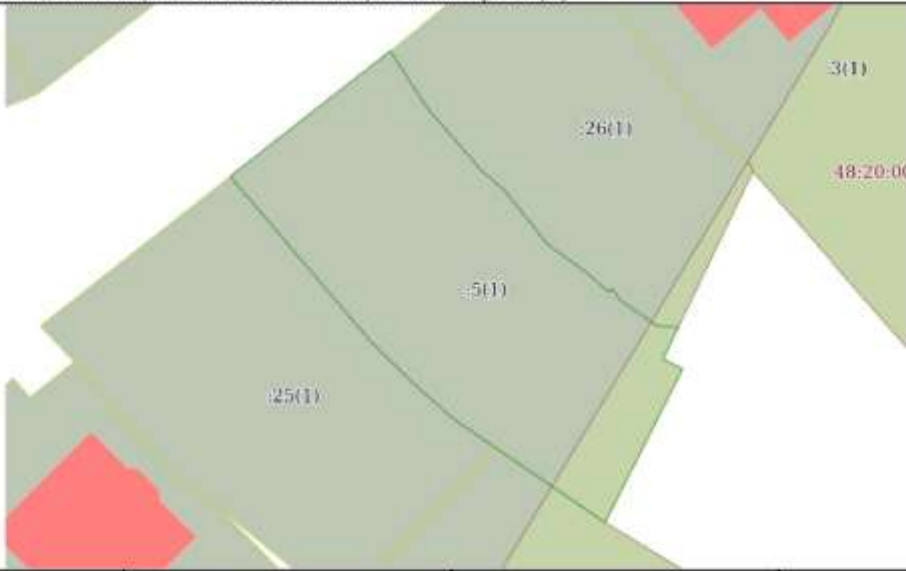
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		Сертификат: 8289714818436596600101219184001879440 Выдано: ПОДПИСНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНЬЯ РОССТАСТР Действителен с 24.12.2023 по 10.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 5

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6		
24.06.2024г. № КУВН-001/2026-85148408		
Кадастровый номер:		48:20:0046102:37
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

				ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 83897148184787896600101219184001879448			
		Выходные: 00\ПРИНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		РОССТАСТ			
		Действителен с 24.12.2023 по 10.01.2027		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.06.2026г. № КУВН-001/2026-85148408			
Кадастровый номер:		48:20:0046102:37	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8389714818438789660101219184001879448 Выдана: ГОУПРИНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2023 по 10.01.2027	инициалы, фамилия

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



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.06.2026, поступившего на рассмотрение 24.06.2026, 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: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
24.06.2026г. № КУВН-001/2026-85148220			
Кадастровый номер:	48:20:0046102:5		
Номер кадастрового квартала:	48:20:0046102		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.01.2003		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 48-48-01/7/2007-3645-472000		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая обл. г. Липецк, ул. Чапаева, д. 6.		
Площадь:	600 +/- 9		
Кадастровая стоимость, руб.:	597744		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	48:20:0046102:37		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального домовладения		
Сведения о кадастровом инженере:	Короткая Наталья Павловна, дата завершения кадастровых работ: 12.03.2013		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
24.06.2024г. № КУВН-001/2026-85148220			
Кадастровый номер:		48:20:0046102-5	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 48:20-6.493 от 24.06.2019, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Постановление №10 от 14.03.2002 САНПИН 2.1.4.111-02 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», вид/наименование: Границы зон санитарной охраны третьего пояса для водозаборов: №3, расположенного по адресу: г.Липецк, Лебедянского ш., владение 6; №5, расположенного по адресу: г.Липецк, ул. Катюкова, влад. 3; №7, расположенного по адресу: г.Липецк, ш. Чаплыгинское, влад. 2, тип: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, номер: 1, дата решения: 26.02.2010, номер решения: 5/11, наименование ОГВ/ОМСУ: Начальник управления В.И. Чунихин Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 48:20-6.2046 от 16.06.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: 1. Размещение складов горюче-смазочных материалов, хлораммиакатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод в пределах третьего пояса ЗСО, допускается при : -использовании защищенных подземных вод: -условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения; -наличии согласования в установленном законодательством РФ порядке с учетом геологического заключения. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова осуществлять при соблюдении требований градостроительного, санитарного и природного законодательства. Запрещена закладка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли. , вид/наименование: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5 "Сырский-1", расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катюкова, владение 3 (третий пояс), тип: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, решение: 1. дата решения: 03.03.2018, номер решения: 222, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ, источник официального опубликования: "Собрание законодательства РФ", 12.03.2018, N 11, ст. 1636. 2. дата решения: 26.05.2020, номер решения: 01-03/190, наименование ОГВ/ОМСУ: Управление жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области, источник официального опубликования: "Липецкая газета", N 65, 02.06.2020 Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 48:13-6.5227 от 19.02.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В шестой подзоне запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц (В соответствии с Постановлением Правительства №1460, от 02.12.2017г., пп. е), п.2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон и в соответствии с "Проектом акта	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8289714818478789660151219184001879443 Выдано: ПОДПИСНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАСТ Действителен с 24.12.2023 по 10.01.2027	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
24.06.2024г. № КУВН-001/2026-85148220			
Кадастровый номер:		48:20:0046102-5	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута		об установлении приаэродромной территории аэродрома Липецк", утвержденным Приказом Росавиации от 22.02.2022г. №111-П), вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома «Липецк». Шестая подзона, тип: Охранная зона транспорта, решения: 1. дата решения: 19.03.1997, номер решения: 60-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ, источник официального опубликования: "Собрание законодательства РФ", 24.03.1997, N 12, ст. 1383 2. дата решения: 08.05.2020, номер решения: 461-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация), источник официального опубликования: favt.gov.ru 3. дата решения: 22.02.2022, номер решения: 111-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация), источник официального опубликования: favt.gov.ru Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 48:13-6-5267 от 25.02.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах 4 подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. (В соответствии с Постановлением Правительства №1460, от 02.12.2017г., пп. г), и 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон и в соответствии с "Проектом акта об установлении приаэродромной территории аэродрома Липецк", утвержденным Приказом Росавиации от 22.02.202г. № 111-П), вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома «Липецк». Четвертая подзона, тип: Охранная зона транспорта, решения: 1. дата решения: 19.03.1997, номер решения: 60-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ, источник официального опубликования: "Собрание законодательства РФ", 24.03.1997, N 12, ст. 1383 2. дата решения: 08.05.2020, номер решения: 461-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация), источник официального опубликования: favt.gov.ru 3. дата решения: 22.02.2022, номер решения: 111-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация), источник официального опубликования: favt.gov.ru Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 48:00-6-644 от 28.03.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В питой подзоне приаэродромной территории аэродрома Липецк запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», не относящиеся к инфраструктуре аэропорта, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов, исходя из их радиуса максимального поражения: - запрещено размещение магистральных газопроводов (в т.ч. сооружений на них); - запрещено размещение арсеналов, баз и складов ракет и боеприпасов до наружных проволоочных ограждений охранного	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 8289714818438596600151219184001879443	
		Выдано: 07.07.2020 ПРАВОБАЯ КОМПАНИЯ	
		РОСАСТАП	
		Действителен с 24.12.2020 по 10.01.2027	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
24.06.2024г. № КУВН-001/2026-85148220			
Кадастровый номер:		48:20:0046102-5	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута		периметра аэропорта на расстоянии менее 15 км: - запрещено размещение складов нефти, магистральных нефтепроводов, нефтепродуктопроводов и сооружений на них на расстоянии менее 200 м до территории аэропорта (от оси трубопровода или ограждения сооружения). В границах 5 подзона ограничивается размещение опасных производственных объектов I – II классов опасности. Выбор места размещения новых опасных производственных объектов I и II классов опасности и реконструкцию существующих опасных производственных объектов I и II классов опасности в границах пятой подзоны необходимо выполнять при соблюдении промышленной безопасности опасного производственного объекта, а также с учетом максимально возможных зон поражения при возникновении аварии на опасном производственном объекте I и II классов опасности. вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома "Липецк". Пятая подзона, тип: Охранная зона транспорта, решения: 1. дата решения: 19.03.1997, номер решения: 60-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ, источник официального опубликования: "Собрание законодательства РФ", 24.03.1997, N 12, ст. 1383 2. дата решения: 08.05.2020, номер решения: 461-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация), источник официального опубликования: favt.gov.ru 3. дата решения: 22.02.2022, номер решения: 111-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация), источник официального опубликования: favt.gov.ru Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 48:00-6.586 от 26.02.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В третьей подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории (в соответствии с Постановлением Правительства №1460, от 02.12.2017г., пп. а), п.2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон и в соответствии с "Проектом акта об установлении приаэродромной территории аэродрома Липецк", утвержденным Приказом Росавиации от 22.02.2022г. №111-П), вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома «Липецк». Третья подзона, тип: Охранная зона транспорта, решения: 1. дата решения: 19.03.1997, номер решения: 60-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ, источник официального опубликования: "Собрание законодательства РФ", 24.03.1997, N 12, ст. 1383 2. дата решения: 08.05.2020, номер решения: 461-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация), источник официального опубликования: favt.gov.ru 3. дата решения: 22.02.2022, номер решения: 111-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация), источник официального опубликования: favt.gov.ru	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3289714818478799600151218184001879448 Выходные: 00\Б\ПРИНО-ПРАВОВАЯ\КОПИ\48220\001 РОСКАДАСТР Даты создания: с 24.12.2023 по 10.01.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 5

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
24.06.2026г. № КУВН-001/2026-85148220			
Кадастровый номер:		48:20:0046102:5	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 82897148184787896600101219184001879448 Выдана: ПОДПИСНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАСТ Действителен с 24.12.2023 по 10.01.2027		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
24.06.2024г. № КУВН-001/2026-85148220			
Кадастровый номер:		48:20:0046102-5	

ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.11.2016; реквизиты документа-основания: постановление Управления энергетикой, тарифов и жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области от 26.02.2010 № 5/11 выдан: Начальник управления В.И. Чунихин. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.11.2016; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; решение о согласовании охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 08.02.2022 № ЛП-31-676/22 выдан: Верхне-Донское управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 31.12.2019; реквизиты документа-основания: постановление Управления энергетикой, тарифов и жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области от 26.02.2010 № 5/11 выдан: Начальник управления В.И. Чунихин. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.08.2020; реквизиты документа-основания: постановление "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон" от 03.03.2018 № 222 выдан: Правительство РФ; приказ "Об утверждении корректировки проекта зоны санитарной охраны с пересмотром установленных в нем границ зоны санитарной охраны и составляющих ее поясов эксплуатируемого АО "ЛГЭК" водозабора N 5 "Сырский-1", расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катужова, владение 3, и об установлении границ и режима зоны санитарной охраны для водозабора N 5 "Сырский-1" АО "ЛГЭК", г. Липецк, ул. Катужова, владение 3, на период с 2020 года по 2031 год" от 26.05.2020 № 01-03/190 выдан: Управление жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.06.2024; реквизиты документа-основания: "Воздушный кодекс Российской Федерации" от 19.03.1997 № 60-ФЗ выдан: Правительство РФ ; приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Липецк» от 08.05.2020 № 461-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); приказ О внесении изменения в

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8289714818478789600151219184001879448 Выдано: ПОДПИСНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАСТ Действителен с 24.12.2023 по 10.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
24.06.2024г. № КУВН-001/2026-85148220			
Кадастровый номер:		48:20:0046102-5	
		приложение к Приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 8 мая 2020г. № 461-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Липецк" от 22.02.2022 № 111-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.09.2024; реквизиты документа-основания: "Воздушный кодекс Российской Федерации" от 19.03.1997 № 60-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Липецк» от 08.05.2020 № 461-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); приказ О внесении изменения в приложение к Приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 8 мая 2020г. № 461-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Липецк" от 22.02.2022 № 111-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.12.2024; реквизиты документа-основания: "Воздушный кодекс Российской Федерации" от 19.03.1997 № 60-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Липецк» от 08.05.2020 № 461-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); приказ О внесении изменения в приложение к Приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 8 мая 2020г. № 461-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Липецк" от 22.02.2022 № 111-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 17.09.2025; реквизиты документа-основания: "Воздушный кодекс Российской Федерации" от 19.03.1997 № 60-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Липецк» от 08.05.2020 № 461-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); приказ О внесении изменения в приложение к Приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 8 мая 2020г. № 461-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Липецк" от 22.02.2022 № 111-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация).	
Получатель выписки:		Ивинов Денис Сергеевич, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК", 7725114488	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8289714818478789600151219184001879443 Выдано: ПОДПИСНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАНДРТ Действителен с 24.12.2023 по 10.01.2027	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
24.06.2026г. № КУВН-001/2026-85148220			
Кадастровый номер:		48:20:0046102:5	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Аристова Олеся Сергеевна, 10.12.1987, гор. Тамбов Тамбовская обл., Российская Федерация, СНИЛС 112-844-339 38 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 68 18 №032187, выдан 01.08.2018, УМВД России по Тамбовской области Аристов Максим Николаевич, 09.07.1989, дер. Епанчино Краснинского р-на Липецкой обл., Российская Федерация, СНИЛС 148-506-493 83 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 42 09 №619039, выдан 20.05.2010, Территориальным пунктом УФМС России по Липецкой области в Краснинском районе
	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	Общая совместная собственность 48:20:0046102:5-48/073/2018-3 04.10.2018 16:22:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - для индивидуального домовладения, расположенный по адресу: Липецкая обл, г Липецк, ул. Чкалова, д 6, площадью 600 кв.м., с кадастровым номером 48:20:0046102:5	
	дата государственной регистрации:	30.03.2026 14:30:28	
	номер государственной регистрации:	48:20:0046102:5-48/044/2026-17	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
24.06.2024г. № КУВН-001/2026-85148220			
Кадастровый номер:		48:20:0046102:5	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Октябрьское РОСП г. Липецка УФССП России по Липецкой области, № 2795480815/4802 (50620/26/48002-ИП), выдан 17.03.2026, Октябрьское РОСП г. Липецка УФССП России по Липецкой области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4	4.1	вид:	Ипотека в силу закона
		предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - для индивидуального домовладения, расположенный по адресу: Липецкая обл, г Липецк, ул Чкалова, д 6, площадью 600 кв.м., с кадастровым номером 48:20:0046102:5
		дата государственной регистрации:	04.10.2018 16:22:00
		номер государственной регистрации:	48:20:0046102:5-48/073/2018-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.10.2018 на 360 месяцев
		лицо, в пользу которого установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725114488, ОГРН: 1027700342890
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объектов недвижимости, выдан 17.09.2018
		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: 82897148184367896600151219184001879448 Выдана: ПОЛИГРАФИКО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАНДРТ Действителен с 24.12.2023 по 10.01.2027	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 24		
24.06.2024г. № КУВН-001/2026-85148220		
Кадастровый номер:		48:20:0046102:5
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

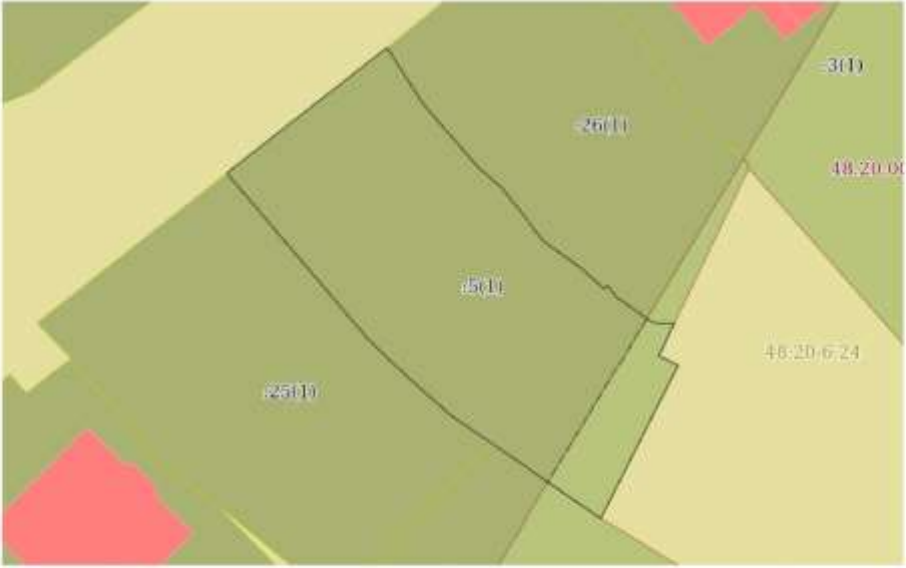
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 82897148184787896600101219184001879448 Выходные: 00\ПРИНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДСТР Действителен с 24.12.2023 по 10.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

Лист 11

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
24.06.2024г. № КУВН-001/2026-85148220			
Кадастровый номер:		48:20:0046102:5	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8389714818438789660101210184001879440 Выдана: ПОЛНОМОЩНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСРЕЕСТР Действителен с 24.12.2023 по 10.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
24.06.2026г. № КУВН-001/2026-85148220			
Кадастровый номер:		48:20:0046102:5	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400	Основные обозначения:		

Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 82897148184387896600101219184001879440 Выдано: ГОУПРИНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДАСТ Действителен с 24.12.2023 по 10.01.2027	Инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
24.06.2026г. № КУВН-001/2026-85148220			
Кадастровый номер:		48:20:0046102:5	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	51°57.2'	16.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	147°9.4'	5.44	данные отсутствуют	48:20:0046102:26(1)	Липецкая обл., Воловский район, д. Новопавловка, ул. Центральная, дом №47
3	1.1.3	1.1.4	139°1.8'	6.74	данные отсутствуют	48:20:0046102:26(1)	Липецкая обл., Воловский район, д. Новопавловка, ул. Центральная, дом №47
4	1.1.4	1.1.5	131°9.9'	2.54	данные отсутствуют	48:20:0046102:26(1)	Липецкая обл., Воловский район, д. Новопавловка, ул. Центральная, дом №47
5	1.1.5	1.1.6	141°19.4'	5.58	данные отсутствуют	48:20:0046102:26(1)	Липецкая обл., Воловский район, д. Новопавловка, ул. Центральная, дом №47
6	1.1.6	1.1.7	125°32.3'	3.61	данные отсутствуют	48:20:0046102:26(1)	Липецкая обл., Воловский район, д. Новопавловка, ул. Центральная, дом №47
7	1.1.7	1.1.8	131°27.2'	2.63	данные отсутствуют	48:20:0046102:26(1)	Липецкая обл., Воловский район, д. Новопавловка, ул. Центральная, дом №47
8	1.1.8	1.1.9	40°36.1'	0.37	данные отсутствуют	48:20:0046102:26(1)	Липецкая обл., Воловский район, д. Новопавловка, ул. Центральная, дом №47
9	1.1.9	1.1.10	142°32.9'	1.18	данные отсутствуют	48:20:0046102:26(1)	Липецкая обл., Воловский район, д. Новопавловка, ул. Центральная, дом №47
10	1.1.10	1.1.11	125°1.8'	3.68	данные отсутствуют	48:20:0046102:26(1)	Липецкая обл., Воловский район, д. Новопавловка, ул. Центральная, дом №47
11	1.1.11	1.1.12	92°3.5'	1.67	данные отсутствуют	48:20:0046102:26(1)	Липецкая обл., Воловский район, д. Новопавловка, ул. Центральная, дом №47
12	1.1.12	1.1.13	205°34.6'	2.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	117°8.5'	1.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	206°47.2'	13.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8289714818478789660151219184001879448 Выдана: ПОДПИСНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАСТР Действителен с 24.12.2023 по 10.01.2027	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 14

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 24	
24.06.2026г. № КУВН-001/2026-85148220							
Кадастровый номер:				48:20:0046102:5			
1	2	3	4	5	6	7	8
15	1.1.15	1.1.16	304°20.5'	10.74	данные отсутствуют	48:20:0046102:28(1)	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	304°16.3'	4.1	данные отсутствуют	48:20:0046102:25(1)	Липецкая обл., Усманинский район, с. Октябрьское, ул. Советская, дом №27; г. Липецк, ул. Чкалова, дом №8; Липецкая обл., Липецкий район, г. Липецк, мкр.15, д.36, кв.79
17	1.1.17	1.1.18	311°45.8'	4.76	данные отсутствуют	48:20:0046102:25(1)	Липецкая обл., Усманинский район, с. Октябрьское, ул. Советская, дом №27; г. Липецк, ул. Чкалова, дом №8; Липецкая обл., Липецкий район, г. Липецк, мкр.15, д.36, кв.79
18	1.1.18	1.1.19	314°32.3'	4.39	данные отсутствуют	48:20:0046102:25(1)	Липецкая обл., Усманинский район, с. Октябрьское, ул. Советская, дом №27; г. Липецк, ул. Чкалова, дом №8; Липецкая обл., Липецкий район, г. Липецк, мкр.15, д.36, кв.79
19	1.1.19	1.1.1	319°34.9'	17.61	данные отсутствуют	48:20:0046102:25(1)	Липецкая обл., Усманинский район, с. Октябрьское, ул. Советская, дом №27; г. Липецк, ул. Чкалова, дом №8; Липецкая обл., Липецкий район, г. Липецк, мкр.15, д.36, кв.79

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8389714818478789660151219184001879448 Выходные ПОДПИСНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНЬИ РОССТАНДАРТ Действителен с 24.12.2023 по 10.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
24.06.2026г. № КУВН-001/2026-85148220			
Кадастровый номер:		48:20:0046102.5	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-48				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	416519.28	1324348.26	Закрепление отсутствует	0.1
2	416529.43	1324361.23	Закрепление отсутствует	0.1
3	416524.86	1324364.18	Закрепление отсутствует	0.1
4	416519.77	1324368.6	Закрепление отсутствует	0.1
5	416518.1	1324370.51	Закрепление отсутствует	0.1
6	416513.74	1324374	Закрепление отсутствует	0.1
7	416511.64	1324376.94	Закрепление отсутствует	0.1
8	416509.9	1324378.91	Закрепление отсутствует	0.1
9	416510.18	1324379.15	Закрепление отсутствует	0.1
10	416509.24	1324379.87	Закрепление отсутствует	0.1
11	416507.13	1324382.88	Закрепление отсутствует	0.1
12	416507.07	1324384.55	Закрепление отсутствует	0.1
13	416504.5	1324383.32	Закрепление отсутствует	0.1
14	416503.69	1324384.9	Закрепление отсутствует	0.1
15	416491.25	1324378.62	Закрепление отсутствует	0.1
16	416497.31	1324369.75	Закрепление отсутствует	0.1
17	416499.62	1324366.36	Закрепление отсутствует	0.1
18	416502.79	1324362.81	Закрепление отсутствует	0.1
19	416505.87	1324359.68	Закрепление отсутствует	0.1
1	416519.28	1324348.26	Закрепление отсутствует	0.1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3289714818438596600151219184001879448 Выходные: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАСТ Действителен с 24.12.2023 по 10.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
24.06.2026г. № КУВН-001/2026-85148220			
Кадастровый номер:		48:20:0046102.5	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 48:20:0046102.5/1	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 82897148184387896600101219184001879440 Выдана: ГОУПРИНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАКАСТ Действителен с 24.12.2023 по 10.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
24.06.2026г. № КУВ11-001/2026-85148220			
Кадастровый номер:		48:20:0046102:5	

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
48:20:0046102:5/1	69	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; решение о согласовании охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 08.02.2022 № Л1-31-676/22 выдан: Верхне-Донское управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору; Содержание ограничения (обременения): Ограничения установлены согласно правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009г. № 160. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещений распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях, разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сбор и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов. В охранных зонах,

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8289714818478789600151219184001879448 Выдана: ГОУПРИНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАСТ Действителен с 24.12.2023 по 10.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	--	-------------------	--

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
24.06.2024г. № КУВН-001/2026-85148220			
Кадастровый номер:		48:20:0046102-5	
		установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ; в) использовать любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов; г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отбавными якорями, цепями, лотами, волокушами и тросами; д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов. 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелноритивные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; д) дноуглубительные, землечерпильные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда; е) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; ж) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра; з) земляные работы на глубине более 0,3 метра, а также планировка грунта; и) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров; л) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли.; Реестровый номер границы: 48:20-6.24; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта: ВЛ 110 кВ Котляева (Переустройство ВЛ от ПС "Новая" до ПС "Правобережная" с отпайкой до ПС "Южная", пролеты опор от ПС "Новая" до ПС "Правобережная" 1-57А, 13-36; отпайка до ПС "Южная" пролеты опор 1-36); Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Управления энергетика, тарифов и жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области от 26.02.2010 № 5/11 выдан: Начальник управления В.И.Чуныхин;	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8289714818478789600151219184001879443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАСТ Действителен с 24.12.2023 по 10.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	--	-------------------	--

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
24.06.2024г. № КУВН-001/2026-85148220			
Кадастровый номер:		48:20:0046102:5	
		Содержание ограничения (обременения): Постановление №10 от 14.03.2002 САНПИИ 2.1.4.111-02 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»; Реестровый номер границы: 48:20-6.493; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Границы зон санитарной охраны третьего пояса для водозаборов: №3, расположенного по адресу: г.Липецк, Лебедянского ш., владение 6; №5, расположенного по адресу: г.Липецк, ул. Катюкова, влад. 3; №7, расположенного по адресу: г.Липецк, ш. Чаплыгинское, влад. 2; Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения; Номер: 1	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Управления энергетики, тарифов и жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области от 26.02.2010 № 5/11 выдан: Начальник управления В.И. Чушихин; Содержание ограничения (обременения): Постановление №10 от 14.03.2002 САНПИИ 2.1.4.111-02 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»; Реестровый номер границы: 48:20-6.493; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Границы зон санитарной охраны третьего пояса для водозаборов: №3, расположенного по адресу: г.Липецк, Лебедянского ш., владение 6; №5, расположенного по адресу: г.Липецк, ул. Катюкова, влад. 3; №7, расположенного по адресу: г.Липецк, ш. Чаплыгинское, влад. 2; Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения; Номер: 1	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон" от 03.03.2018 № 222 выдан: Правительство РФ; приказ "Об утверждении корректировки проекта зоны санитарной охраны с пересмотром установленных в нем границ зоны санитарной охраны и составляющих ее поясов эксплуатируемого АО "ЛГЭК" водозабора N 5 "Сырский-1", расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катюкова, владение 3, и об установлении границ и режима зоны санитарной	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 82897148184387896600101219184001879440 Выдана: ПОЛИЦИЮ-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДСТ Действителен с 24.12.2023 по 10.01.2027	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
24.06.2024г. № КУВН-001/2026-85148220			
Кадастровый номер:		48:20:0046102-5	
		охраны для водозабора N 5 "Сырский-1" АО "ЛГЭК", г. Липецк, ул. Катукова, владение 3, на период с 2020 года по 2031 год" от 26.05.2020 № 01-03/190 выдан: Управление жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области; Содержание ограничения (обременения): 1.Размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов,обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод в пределах третьего пояса ЗСО, допускается при : -использовании защищенных подземных вод; -условии выполнения специальных мероприятий по защите водовосного горизонта от загрязнения; -наличии согласования в установленном законодательством РФ порядке с учетом геологического заключения. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова осуществлять при соблюдении требований градостроительного, санитарного и природного законодательства.Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли. ; Реестровый номер границы: 48:20-6.2046; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5 "Сырский-1", расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катукова, владение 3 (третий пояс); Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: "Воздушный кодекс Российской Федерации" от 19.03.1997 № 60-ФЗ выдан: Правительство РФ ; приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Липецк» от 08.05.2020 № 461-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); приказ О внесении изменения в приложение к Приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 8 мая 2020г. № 461-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Липецк" от 22.02.2022 № 111-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); Содержание ограничения (обременения): В шестой подзоне запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц (В соответствии с Постановлением Правительства №1460, от 02.12.2017г., пп. е), п.2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон и в соответствии с "Проектом акта об установлении приаэродромной территории аэродрома Липецк", утвержденным Приказом Росавиации от 22.02.2022г. №111-П); Реестровый номер границы: 48:13-6.5227; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории;	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 82897148184787896600101219184001879448 Выдано: ПОДПИСНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСАДАСТ Действителен с 24.12.2023 по 10.01.2027	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
24.06.2024г. № КУВН-001/2026-85148220			
Кадастровый номер:		48:20:0046102-5	
		Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома «Липецк». Шестая подзона ; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: "Воздушный кодекс Российской Федерации" от 19.03.1997 № 60-ФЗ выдан: Правительство РФ ; приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Липецк» от 08.05.2020 № 461-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); приказ О внесении изменения в приложение к Приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 8 мая 2020г. № 461-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Липецк" от 22.02.2022 № 111-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); Содержание ограничения (обременения): В границах 4 подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. (В соответствии с Постановлением Правительства №1460, от 02.12.2017г., ш. г), п.2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон и в соответствии с "Проектом акта об установлении приаэродромной территории аэродрома Липецк", утвержденным Приказом Росавиации от 22.02.202г. № 111-П); Реестровый номер границы: 48;13-6.5267; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома «Липецк». Четвертая подзона ; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: "Воздушный кодекс Российской Федерации" от 19.03.1997 № 60-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Липецк» от 08.05.2020 № 461-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); приказ О внесении изменения в приложение к Приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 8 мая 2020г. № 461-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Липецк" от 22.02.2022 № 111-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); Содержание ограничения (обременения): В пятой подзоне приаэродромной территории аэродрома Липецк запрещается размещать	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8289714818478789600101219184001879448 Выдано: ГОУ ВПО «ИППО-ПРАВОВАЯ КОМПАНЬИ» РОССТАЦИ Действителен с 24.12.2023 по 10.01.2027	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
24.06.2024г. № КУВН-001/2026-85148220			
Кадастровый номер:		48:20:0046102-5	
		опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», не относящиеся к инфраструктуре аэропорта, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов, исходя из их радиуса максимального поражения: - запрещено размещение магистральных газопроводов (в т.ч. сооружений на них); - запрещено размещение арсеналов, баз и складов ракет и боеприпасов до наружных проволочных ограждений охранного периметра аэропорта на расстоянии менее 15 км; - запрещено размещение складов нефти, магистральных нефтепроводов, нефтепродуктопроводов и сооружений на них на расстоянии менее 200 м до территории аэропорта (от оси трубопровода или ограждения сооружения). В границах 5 подзоны ограничивается размещение опасных производственных объектов I – II классов опасности. Выбор места размещения новых опасных производственных объектов I и II классов опасности и реконструкцию существующих опасных производственных объектов I и II классов опасности в границах пятой подзоны необходимо выполнять при соблюдении промышленной безопасности опасного производственного объекта, а также с учетом максимально возможных зон поражения при возникновении аварии на опасном производственном объекте I и II классов опасности.; Реестровый номер границы: 48:00-6.644; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома "Липецк". Пятая подзона ; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: "Воздушный кодекс Российской Федерации" от 19.03.1997 № 60-ФЗ выдан: Правительство РФ ; приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Липецк» от 08.05.2020 № 461-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); приказ О внесении изменения в приложение к Приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 8 мая 2020г. № 461-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Липецк" от 22.02.2022 № 111-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); Содержание ограничения (обременения): В третьей подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории (В соответствии с Постановлением Правительства №1460, от 02.12.2017г., пп. а), п.2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон и в соответствии с "Проектом акта об установлении приаэродромной территории аэродрома Липецк", утвержденным Приказом Росавиации от 22.02.2022г.	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 82897148184787896600101219184001879448 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСАВИАЦИЯ Действителен с 24.12.2023 по 10.01.2027	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 23

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
24.06.2024г. № КУВН-001/2026-85148220			
Кадастровый номер:		48:20:0046102-5	
		№111-П; Реестровый номер границы: 48:00-6.586; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома «Липецк». Третья подзона; Тип зоны: Охранная зона транспорта	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8389714818438789660101219184001879440 Выходные: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСРЕЕСТР Действителен с 24.12.2023 по 10.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
24.06.2026г. № КУВН-001/2026-85148220			
Кадастровый номер:		48:20:0046102:5	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 48:20:0046102:5/1

Номер точки	Координаты, м		Система координат	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	416507.49	1324382.36	-	-
2	416507.13	1324382.88	-	-
3	416507.07	1324384.55	-	-
4	416504.5	1324383.32	-	-
5	416503.69	1324384.9	-	-
6	416491.25	1324378.62	-	-
7	416494.18	1324374.33	-	-
1	416507.49	1324382.36	-	-

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 33897148184387896600101219184001879448 Выходок: ПОЛНОМОЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТ Действителен с 24.12.2023 по 10.01.2027	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ДФГУП
"Линевский городской
центр
технической
инвентаризации"
ФГУП "Российский
экспериментальный центр
инвентаризации и учета объектов
недвижимости"

Область, республика, край:

Российская Федерация

Район:

Город:

Район города:

Линевск

Октябрьский

182

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ДОМОВЛАДЕНИЕ

ул. Чкалова №. 6

А	Б	В	Г	Д	Е
48	20	04 61 02	0005	20209 Ж 01	

САМОВОЛЬНО

ГЗ Сарай

Паспорт составлен по состоянию на 27 октября 2003 г.

КОПИЯ ВЕРНА

12 СЕН 2013

НЕЗНАНОВА Т. С.
ВЕДУЩИЙ КЛИЕНТСКИЙ МЕНЕДЖЕР

идентификационный номер частного домовладения:

1823

СВЕДЕНИЯ О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ.

МАКСИМОВА ВАЛЕНТИНА СЕМЕНОВНА

1 / 1

Документы: Договор купли-продажи
31.10.2003

Регистрация: Свидетельство о
государственной регистрации права 48-
01/20-10/2003-5197 05.11.2003

КОПИЯ ВЕРНА

12 СЕН 2003

НЕЗНАНОВА Т. С.
ВЕДУЩИЙ КЛИЕНТСКИЙ МС. МР

идентификационный номер частного домовладения:

НАЗНАЧЕНИЕ, ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ И СТОИМОСТЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.

181

Литер	Наименование строений и сооружений	Год постройки	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1989 года
-------	------------------------------------	---------------	----------------------	---

Расчет в ценах 2003 года

по документам

А	Жилой дом	1968	28	2 763
А1	Жилая пристройка	1968	28	775
а	Пристройка	1968	35	105
под А1-а	Полуподвал	1968	20	162
под а1	Полуподвал	1980	10	85
Г2	Уборная		30	154
под А	Погреб	1968	30	242
Г	Сарай	1978	25	1 361
Г1	Сарай	1980	30	52
Г4	Сарай	1970	60	29
Г5	Душ		30	142
1	Забор		50	62
2	Забор		50	96

6 028

Полная балансовая стоимость: 111 815

Остаточная балансовая стоимость: 80 088

Инвентаризационная стоимость: 102 476

Расчет в ценах 2003 года

самовольно

Г3	Сарай	1983	25	220
----	-------	------	----	-----

220

Полная балансовая стоимость: 3 893

Остаточная балансовая стоимость: 2 923

Инвентаризационная стоимость: 3 740

КОПИЯ ВЕРНА

12 СЕН 2013

НЕЗНАНОВА Т. С.
ВЕДУЩИЙ КЛИЕНТСКИЙ МЕНЕДЖЕР

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, кв.м.

	Площадь участка		в том числе		под двором	Использование незастроенной площади			Захвачено самопольно
	по документам	фактическая	застроенная	незастроенная		озеленено всего	зск, сад	огород	

для домовладения 1240 1240 123 1117 87 0 1030 0 0

000 600 Вписанному 600 ч. в с/х беречь

ОПИСАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.

Литер	Наименование строений и сооружений	Размеры, м	Площадь, м ²	Объем, м ³	Характеристика конструктивных элементов				
					фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
A	Жилой дом	5,65*6,3	35,6	91	бутовое ленточный	рубленые	деревянное утепленное	железо	из досок по лагам
A1	Жилая пристройка	5,36*2,4	12,9	33	бутовое ленточный	рубленые	деревянное утепленное	железо	из досок по лагам
a	Пристройка	1,7*2,45	4,2	10		тесовые в 2 теса	полосы из досок	железо	досчатые на лагах по кирпичным столбикам
под A1-1	Полуподвал	2,55*3,65	9,3	17	шлакобетонной	шлакобетонные из кирпича	железобетонные		бетонные
под A1	Полуподвал	1,58*3,2	5,1	9	бутовый	кирпичные			бетонные
Г2	Уборная	1,35*1,25	1,7	0	кирпичный	кирпичные		железо	железные
Г3	Сарай	2,95*3,6	10,6	22	кирпичный	кирпичные	деревянные	шифер	
под A	Погреб	1,85*2,3	4,3	9		из бутового камня	железобетонные		
Г	Сарай	6,45*6,45	51,6	104	бутовый	кирпичные	деревянные подбиты фанерой	железо	железные
Г1	Сарай	1,7*2,6	4,4	9	деревянные стулья	тесовые		железо	
Г4	Сарай	2*2	4	8	деревянные стулья	тесовые		железо	
Г5	Душ	1,2*1,15	1,4	0	кирпичный	кирпичные		железобетонный	досчатые
1	Забор		23,8	0		сплошной		железо	
2	Забор		35,8	0		решетчатый		железо	

КОПИЯ ВЕРНА

12 000 000

ПЕЗНАНОВА Т. С.

ВЕДУЩИЙ КЛИЕНТСКИЙ

ПРИС

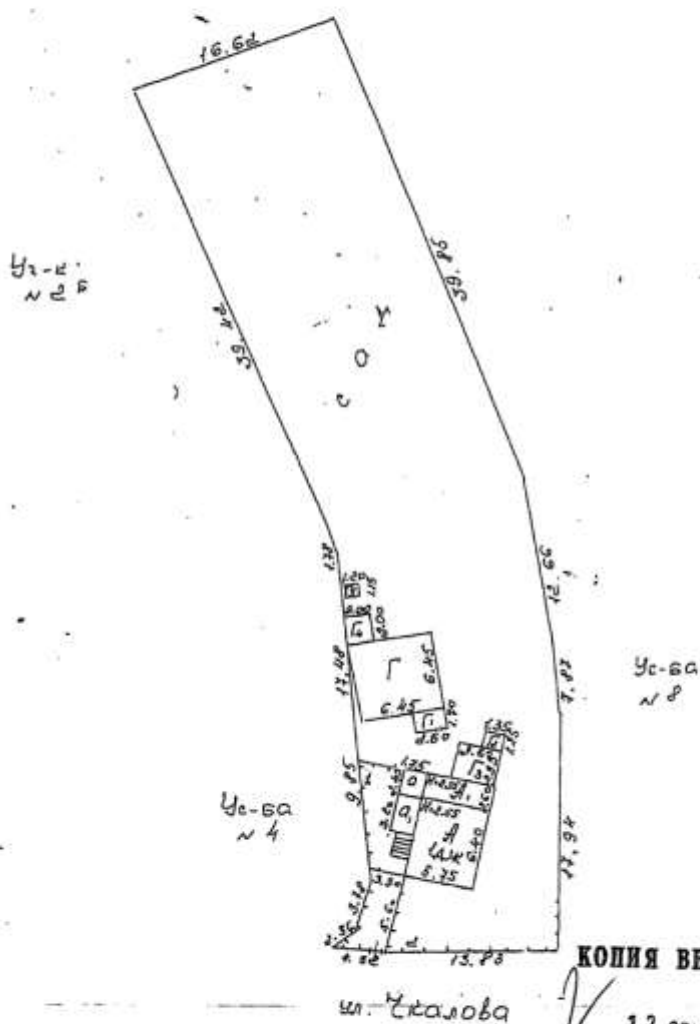
Техпаспорт выполнен в вычислительном центре ДФГУП Липецких инвентаризации и Липецка на основе автоматизированной базы данных
идентификационный номер частного домовладения: 15528

180

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ул. Чкалова №. 6

Город: Липецк



КОПИЯ ВЕРНА

12-CEH 23:3

НЕЗНАНОВА Т. С.
ВЕДУЩИЙ КЛИЕНТСКИЙ МЕНЕДЖЕР

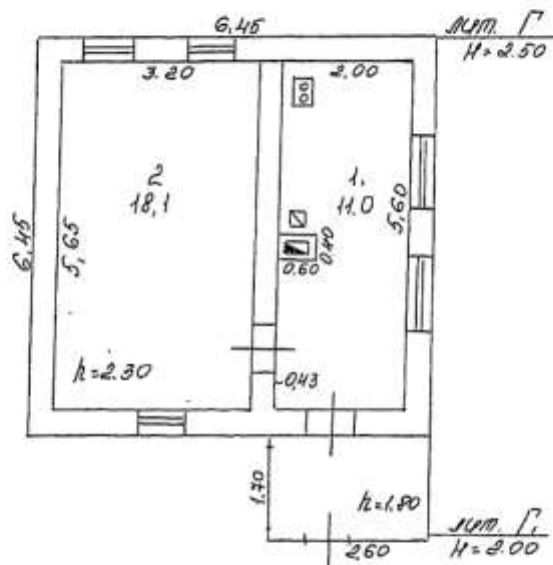
Текстостроен выполнен в вычислительном центре ФГУП "Липецких химмашин" на основе компьютерной базы данных идентификации объектов недвижимости.

128

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЙ

ул. Чкалова №. 6

Город: Липецк



КОПИЯ ВЕРНА

12 СЕН 2013

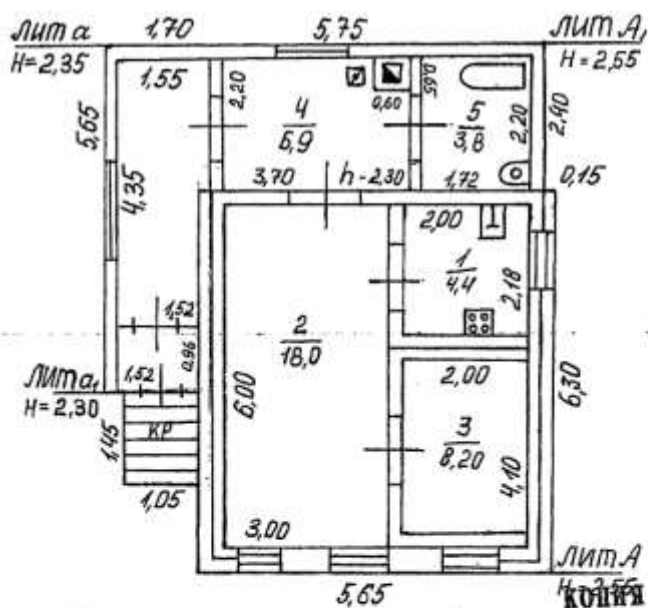
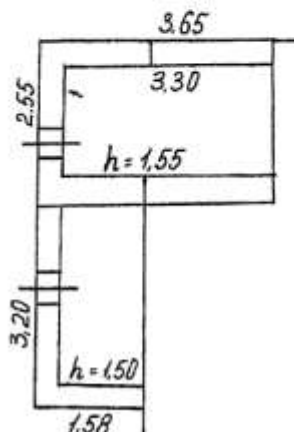
НЕЗНАНОВА Т. С.
ВЕДУЩИЙ КЛИЕНТСКИЙ МЕНЕДЖЕР

Техпаспорт выполнен в вычислительном центре ДФГУП "Липецктахинвентаризация" на основе компьютерной б
идентификационный номер частного домовладения:

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЙ

178

ул. Чкалова №. 6
Город: Липецк



КОПИЯ ВЕРНА

12 СЕН 2013

НЕЗНАНОВА Т. С.
ВЕДУЩИЙ КЛИЕНТСКИЙ МЕНЕДЖЕР

Техпаспорт выполнен в вычислительном центре ДФГУП "Липецктехинвентаризация" на основе компьютерной базы данных
идентификационный номер частного домовладения:

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ДОМА

Литера на этаж:	Этаж:	Номер помеще- ния (кварти- ры)	Номер по плану этажа комнат, кухня, коридор, и т.д.:	Назначение помещения: Жилая комната, кухня и т.д.	Формула подсчета частей помещения:	В т.ч. площадь:				Высота помеще- ний по плану этажа:	Связана отделка или переобор- удована или планиро- вана	Пр чи	
						квартиры:	жилая:	поско- лая:	лоджия, балконная, терраса, ве- ранда и кладовых с коэфф.:				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
А	1	1	1	кухня	2*2.18	4.4							
			2	жилая	6*3	18	18						
			3	жилая	2*4.10	8.2	8.2						
			4	коридор	2.2*3.7- 0.65*0.60	6.9		6.9					
			5	санузел	1.72*2.2	3.8		3.8					
Итого по квартире			1			36.9	26.2	10.7	0		0		
Итого						36.9	26.2	10.7	0		0		
Общая площадь						36.9							

КОПИЯ ВЕРНА

12 СЕН 2013

НЕЗНАНОВА Т. С.
ВЕДУЩИЙ КЛИЕНТСКИЙ МЕНЕДЖЕР

ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ:

№ п/п	Наименование документа	Масштаб	Копич. листов	Примеч
1	План земельного участка	1:500		
2	Технический паспорт здания (строения)			
3	Позтажный план здания	1:		
4	Экспликация к позтажному плану здания			
5				
6				
7				

ОСОБЫЕ ОТМЕТКИ.

Руководитель:

Мещеряков



Сытников Ю.А.

"29" 10 2003

Проверил:

Зубарева

Зубарева В.А.

"29" 7 2003

Исполнил:

Свиридова

Свиридова Т.В.

"29" 10 2003

КОПИЯ ВЕРНА

12 3
Незнамова Т.С.
ВЕДУЩИЙ КЛИЕНТСКИЙ МЕНЕДЖЕР



Ф.И.О
СВИРИДОВА

идентификационный номер частного домовладения:

1582.

Р

Приложение 13.1

к Порядку работы с просроченной, потенциально проблемной и проблемной задолженностью физических лиц в АО «Россельхозбанк» № 315-П (приказ АО «Россельхозбанк» от 16.02.2024 № 250-О/П)

АКТ

проверки залогового имущества по Договору залога № 1824001/0632 от «17» сентября 2018 года

Наименование Заемщика/Залогодателя Аристова Олеся Сергеевна

по Кредитному договору № 1824001/0632 от 17.09.2018 г. и Договору 1824001/0632-909-000 от 17.09.2018

Дата и время проведения проверки залога: 17.06.2026, 10:30

Проведенной проверкой установлено следующее:

№ п/п	Наименование имущества	Залогодатель	Место нахождения имущества	Единица измерения	Количество	Реквизиты документов	Результат проверки залога	Дополнительная информация	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Жалой дом площадью 36,9 кв.м. год завершения строительства 1968, кадастровым номером 48:20:0046102:37	Аристова Олеся Сергеевна	Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Чкалова, д.6	Шт.	1	Согласно выписки ЕГРН от 04.02.2018 Собственность государственной регистрации права 48:20:0046102:37-48:073/2018-5 от 04.10.2018 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости : Ипотечка в силу закона дата государственной регистрации 04.10.2018 номер государственной регистрации 48:20:0046102:37-48:073/2018-7 срок действия с 04.10.2018 на 360 месяцев, лицо в пользу которого	Залоговый объект недвижимости в наличии, находится по адресу Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Чкалова, д.6 в пределах земельного участка согласно выписки ЕГРН от 04.02.2018 Статус залога действующий, ограничение прав и обременение объекта недвижимости : Ипотечка в силу закона дата государственной регистрации 04.10.2018 номер государственной регистрации 48:20:0046102:37-48:073/2018-7 срок действия с 04.10.2018 на 360 месяцев В доме имеются нижеперечисленные коммуникации: газоснабжение, водоснабжение,	В результате внешнего и внутреннего, визуального осмотра установлено наличие одно этажного капитального строения. На при дворовой части располагаются легкие постройки. Имеется подъездная дорога к объекту. В зимний период проезд затруднен в связи осадками и особенностями рельефа (большой уклон). Согласно записи из домовой книги о зарегистрированных по адресу г. Липецк ул. Чкалова д. 6 выданной Администрацией города Липецк, управлением Октябрьского округа от 23.08.2019 за номером 3875 зарегистрированы	

2

установлено обременение Акционерное общество «Российский сельскохозяйственный банк» ИНН 7725114488	электроснабжение автономно-газовое отопление, горячая вода – бойлер электрический. Внутренняя отделка комнат простая и требует косметического ремонта. В результате внешнего, визуального осмотра установлено наличие одного этажного капитального строения с дефектами фасадовой части стен и фундамента в виде трещин, излома и эрозии кирпичной кладки, а так же многочисленные дефекты и осыпания облицовочного слоя стен. Крыша покрыта металлическими листами, присутствует коррозия (ржавчина) на 100 % площади крыши здания, фронтон деревянный со следами износа в следствии погодных осадков. Территория с фасадной части улицы огорожена «металлопрофилем» с цветом имитации дерева. На при дворовой части располагается капитальное строение (небольшая пристройка состоящий из двух комнат) в аварийном состоянии и не пригодное к проживанию, инженерные коммуникации отсутствуют, так же присутствуют легкие пристройки для хозяйственного назначения.	следующие лица: Максимова Валентина Семеновна год рождения 17.10.1958, Максимов Владимир Ярославович год рождения 24.06.1980, дата прописки 14.03.2003 одно несовершеннолетнее лицо Максимова Виктория Владимировна год рождения 16.07.2015, дата прописки 27.10.2017. Актуальная информация о количестве зарегистрированных и проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних лиц отсутствует.
--	---	--

3

2	Земельный участок площадью 600 +/- 9 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0046102:5	Аристова Олеся Сергеевна	Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Чкалова, д.6	Шт.	1	Согласно выписки ЕГРН от 04.02.2018 Собственность государственной регистрации права 48:20-0046102:37-48/073/2018-3 от 04.10.2018 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости : ипотека в силу закона дата регистрации 04.10.2018 номер государственной регистрации 48:20-0046102:37-48/073/2018-2 срок действия с 04.10.2018 на 360 месяцев, либо в пользу которого установлено обременение Акционерное общество «Российский сельскохозяйственный банк» ИНН 7725114488	Залоговый объект недвижимости в виде земельного участка с кадастровым номером 48:20-0046102:5 находится по адресу Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Чкалова, д.6	Объект расположен в городской черте, однако в зимний период из-за особенностей рельефа местности (участок находится на возвышенности), в виду большого угла наклона, подъезд к земельному участку затруднен.	
---	---	--------------------------	---	-----	---	--	--	--	--

Проверка проведена работником Банка:

(наименование должности работника)

[Подпись]

Щеколов В.В.
(расшифровка подписи)

В присутствии:

(Заемщик/Залогодатель/Грехов лиц)

(подпись)

Щеколов О.С.
(расшифровка подписи)

Правила заполнения Акта:

- Графа 1 – Порядковый номер строки.
- Графа 2 – Наименование, вид и характеристики имущества (дом, квартира, земельный участок, транспортное средство, техника и пр.).
- Графа 3 – Наименование Ф.И.О. залогодателя.
- Графа 4 – Адрес местонахождения предмета залога.
- Графа 5 – Единичная коммерция имущества (шт., м.ка., кг., тн, пр.).

Графа 6 – Количество единиц в штуках.
Графа 7 – Наименование и реквизиты документов, подтверждающих право собственности на залоговое имущество (наименование, серия, номер, дата). Данные заполняются из ИВС «БИС-Самарта».
Графа 8 – Заключение о наличии/отсутствии предмета залога и его состоянии.
Графа 9 – Информация о состоянии имущества, условиях хранения и эксплуатации предмета залога, выявленные нарушения, их причина, время, необходимое Залогодателю для устранения нарушений.
Графа 10 – При необходимости указывается ниже существующая информация по имуществу, в том числе указывается информация о фотографиях предмета залога и количестве снимков (при наличии возможности осуществить фотографирование предмета залога) или об отсутствии возможности произвести фотографирование (с указанием причины).

100



Приложение 4 Результаты внешнего осмотра

1. Вид земельного участка и жилого дома



2. Вид земельного участка и жилого дома



3. Вид земельного участка и жилого дома



4. Вид земельного участка и жилого дома



5. Вид земельного участка и жилого дома



6. Вид земельного участка и жилого дома



7. Подъездные пути



8. Вид земельного участка и жилого дома



9. Подъездные пути



10. Подъездные пути



11. Подъездные пути



12. Подъездные пути



РЕГИОНЫ РАБОТЫ БЮРО



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

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