

## ОТЧЕТ

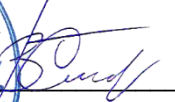
**№ 16552 от 02 декабря 2025 года**

по определению рыночной стоимости  
**жилого дома** общей площадью **751,3 м<sup>2</sup>**, кадастровый номер  
**33:22:014032:481**, расположенного на земельном участке общей  
площадью **781 м<sup>2</sup>**, кадастровый номер **33:22:014032:9** по адресу:  
**Владимирская обл., МО город Владимир (городской округ),**  
**г. Владимир, мкр. Юрьевец, ул. Сиреневая, дом 88а**



**УТВЕРЖДАЮ**

Директор ООО «Центр оценки и  
экспертизы «НЭКС»

 В.В. Климок

**Уважаемая Оксана Юрьевна!**

В соответствии с Договором № 16552 от 21.11.2025 на проведение оценки, заключенным между Вами и Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы «НЭКС», мы провели работу по определению рыночной стоимости жилого дома общей площадью 751,3 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 33:22:014032:481, расположенного на земельном участке общей площадью 781 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 33:22:014032:9 по адресу: Владимирская обл., МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, мкр. Юрьеvec, ул. Сиреневая, дом 88а.

Оценка имущества была проведена по состоянию на **02.12.2025**.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, на дату оценки составляет:

| № п/п        | Наименование                                                                                                                                                                                                                                     | Рыночная стоимость, руб.                                                                                     |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1            | <b>Жилой дом</b> общей площадью <b>751,3 м<sup>2</sup></b> , кадастровый номер <b>33:22:014032:481</b> , расположенный по адресу: Владимирская обл., МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, мкр. Юрьеvec, ул. Сиреневая, дом 88а      | <b>15 338 680</b><br><i>(Пятнадцать миллионов триста тридцать восемь тысяч шестьсот восемьдесят) рублей.</i> |
| 2            | <b>Земельный участок</b> общей площадью <b>781 м<sup>2</sup></b> , кадастровый номер: <b>33:22:014032:9</b> , расположенный по адресу: Владимирская обл., МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, мкр. Юрьеvec, ул. Сиреневая, дом 88а | <b>1 191 603</b><br><i>(Один миллион сто девяносто одна тысяча шестьсот три) рубля.</i>                      |
| <b>ИТОГО</b> |                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>16 530 283</b><br><i>(Шестнадцать миллионов пятьсот тридцать тысяч двести восемьдесят три) рубля.</i>     |

Срок экспозиции объекта оценки, т.е. период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) до даты совершения сделки с ним, по мнению Оценщика, составляет 6 (шесть) месяцев.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате рыночных исследований, а также на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Предлагаемая Вашему вниманию оценка была выполнена в полном соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, а также в соответствии со стандартами СРО.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

С уважением,

директор ООО «Центр оценки и экспертизы «НЭКС»



Климков В.В.

**1. Основные факты и выводы****1.1. Основание для проведения оценки**

Договор № 16552 от 21.11.2025 на проведение оценки.

**1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Рыночная стоимость жилого дома общей площадью 751,3 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 33:22:014032:481, расположенного на земельном участке общей площадью 781 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 33:22:014032:9 по адресу: Владимирская обл., МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, мкр. Юрьевец, ул. Сиреневая, дом 88а.

**1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

| № п/п | Наименование                                                                                                                                                                                                                                     | Рыночная стоимость по затратному подходу, руб. | Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. | Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. | Рыночная стоимость, руб. |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|
| 1     | <b>Жилой дом</b> общей площадью <b>751,3 м<sup>2</sup></b> , кадастровый номер <b>33:22:014032:481</b> , расположенный по адресу: Владимирская обл., МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, мкр. Юрьевец, ул. Сиреневая, дом 88а      | Не применялся                                  | Не применялся                                 | 15 338 680                                         | <b>15 338 680</b>        |
|       | Вес                                                                                                                                                                                                                                              | 0,00                                           | 0,00                                          | 1,00                                               | <b>1,00</b>              |
| 2     | <b>Земельный участок</b> общей площадью <b>781 м<sup>2</sup></b> , кадастровый номер: <b>33:22:014032:9</b> , расположенный по адресу: Владимирская обл., МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, мкр. Юрьевец, ул. Сиреневая, дом 88а | Не применялся                                  | Не применялся                                 | 1 191 603                                          | <b>1 191 603</b>         |
|       | Вес                                                                                                                                                                                                                                              | 0,00                                           | 0,00                                          | 1,00                                               | <b>1,00</b>              |

**1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки**

| № п/п        | Наименование                                                                                                                                                                                                                                     | Рыночная стоимость, руб.                                                                                     |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1            | <b>Жилой дом</b> общей площадью <b>751,3 м<sup>2</sup></b> , кадастровый номер <b>33:22:014032:481</b> , расположенный по адресу: Владимирская обл., МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, мкр. Юрьевец, ул. Сиреневая, дом 88а      | <b>15 338 680</b><br><i>(Пятнадцать миллионов триста тридцать восемь тысяч шестьсот восемьдесят) рублей.</i> |
| 2            | <b>Земельный участок</b> общей площадью <b>781 м<sup>2</sup></b> , кадастровый номер: <b>33:22:014032:9</b> , расположенный по адресу: Владимирская обл., МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, мкр. Юрьевец, ул. Сиреневая, дом 88а | <b>1 191 603</b><br><i>(Один миллион сто девяносто одна тысяча шестьсот три) рубля.</i>                      |
| <b>ИТОГО</b> |                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>16 530 283</b><br><i>(Шестнадцать миллионов пятьсот тридцать тысяч двести восемьдесят три) рубля.</i>     |

Срок экспозиции объекта оценки, т.е. период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) до даты совершения сделки с ним, по мнению Оценщика, составляет 6 (шесть) месяцев.

**1.5. Допущения, ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

*При проведении оценки Оценщик установил нижеследующие допущения, ограничения и пределы применения итоговой стоимости, являющиеся неотъемлемой частью данного Отчета:*

- Отчет выполнен в соответствии:
  - Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ;
  - Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
  - Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
  - Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
  - Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
  - Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
  - Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
  - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).
- текст Отчета достоверен лишь в полном объеме и в указанных целях;
- все расчеты, приведенные в Отчете, действительны для объекта оценки в целом, промежуточные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего Отчета;
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Данные права считаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально;
- Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта оценки, ни за необходимость выявления таковых;
- мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно на дату оценки и может быть признано рекомендованным в течение шести месяцев с даты составления Отчета;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, однако не гарантирует абсолютную точность информации, предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях;
- от Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ или по добровольному согласию сторон.

**2. Задание на оценку**

|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.1. Объект оценки (состав и характеристики):</b>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Жилой дом</b> общей площадью <b>751,3 м<sup>2</sup></b>, кадастровый номер <b>33:22:014032:481</b>, расположенный по адресу по адресу: Владимирская обл., МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, мкр. Юрьевец, ул. Сиреневая, дом 88а</li> <li>– <b>Земельный участок</b> общей площадью <b>781 м<sup>2</sup></b> кадастровый номер: <b>33:22:014032:9</b>, расположенный по адресу: Владимирская обл., МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, мкр. Юрьевец, ул. Сиреневая, дом 88а</li> </ul> |
| <b>2.2. Кадастровая стоимость:</b>                                                        | См. п. 7 «Описание объектов оценки»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>2.3. Имущественные права:</b>                                                          | Собственность<br>Субъект права: Новикова Лариса Николаевна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>2.4. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</b> | Собственность, без учета обременений и ограничений                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>2.5. Существующие ограничения (обременения) права:</b>                                 | Не зарегистрировано                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>2.6. Цель оценки:</b>                                                                  | Определение рыночной стоимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>2.7. Предполагаемое использование результатов оценки:</b>                              | Результаты оценки могут быть использованы для заключения договора купли-продажи                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>2.8. Вид стоимости:</b>                                                                | Рыночная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>2.9. Допущения, на которых должна основываться оценка:</b>                             | См. п. 1.5.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>2.10. Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость</b>            | Определение границ интервалов не предусмотрено                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>2.11. Дата оценки:</b>                                                                 | 02.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>2.12. Дата осмотра:</b>                                                                | Осмотр объекта не проводился, Заказчиком были представлены фотографии объекта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>2.13. Период проведения работ:</b>                                                     | 21.11.2025 – 02.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

### 3. Сведения о Заказчике и об Оценщике

|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3.1. Заказчик:</b>                                                                         | <p>Оськина Оксана Юрьевна<br/>ИНН: 502804871608<br/>СНИЛС: 224-383-160 46<br/>E-mail: osckinaok@yandex.ru<br/>Рег. номер: 21502 (дата регистрации в Росреестре 03.06.2022)<br/>СРО: Ассоциация арбитражных управляющих «ЕВРАЗИЯ» (дата вступления 13.05.2022)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>3.2. Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор (исполнитель)</b>       | <p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы «НЭКС»<br/>(ООО «Центр оценки и экспертизы «НЭКС»)<br/>ОГРН 1206900012736<br/>ИНН/КПП 6950244616/695001001<br/>Юридический адрес: 170001, г. Тверь, пр-т Калинина, д. 64<br/>Адрес местонахождения: 170100, г. Тверь, пер. Смоленский, д. 29, Бизнес-центр Тверь, 11 этаж, офис 1108.<br/>Телефон: (4822) 33-93-83, + 7 (906) 551-31-31<br/>e-mail: <a href="mailto:nex@nex69.ru">nex@nex69.ru</a><br/>Полис к Договору № 86/25/134/982 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки. ПАО СК «Росгосстрах» (ИНН/КПП 7707067683/997950001, Россия, 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3). Срок действия по 22 июля 2026 г. включительно.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>3.3. Оценщик:</b>                                                                          | <p><i>Новикова Варвара Викторовна</i>, общий стаж работы оценщиком 20 лет, в том числе экспертом (оценщиком) Тверской торгово-промышленной палаты 7 лет, образование высшее экономическое, квалификация «Экономист» по специальности «Бухгалтерский учет и аудит».</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» № 772406368459 Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» от 30.06.2018.</p> <p>Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков», регистрационный номер 750.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 047874-1 от 27.06.2025г.</p> <p>Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 2500SB40R7330 от 27.09.2025г. Страховое АО «ВСК» (121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4).</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Экономические экспертизы: исследование записей бухгалтерского учета, показателей финансового состояния, финансово-экономической деятельности хозяйствующего субъекта» № 770300006927 Автономная некоммерческая организация дополнительного профессионального образования «Международный институт менеджмента объединений предпринимателей», регистрационный номер 6285 от 12.07.2024.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации по программе «Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе» Автономная некоммерческая организация дополнительного профессионального образования «Международный институт менеджмента объединений предпринимателей», регистрационный номер 12828 от 23.10.2024.</p> |
| <b>3.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки организациях и специалистах:</b> | <p>Данный Отчет выполнен оценщиком Новиковой Варварой Викторовной</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3.5. Заключение специальных экспертиз:</b>                                                                                                         | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>3.6. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ № 135</b> | <p>Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.</p> |

#### **4. Перечень материалов, использованных в процессе оценки**

##### **4.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком**

- Выписка из ЕГРН – жилой дом, кадастровый номер 33:22:014032:481 - 1 шт.;
- Выписка из ЕГРН - земельный участок, кадастровый номер 33:22:014032:9 - 1 шт.;
- Фотографии объекта оценки.

##### **4.2. Документы Оценщика**

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ;
2. Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021;
3. Материалы, полученные в сети «Интернет».

## 5. Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ и в нижеуказанных Федеральных стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

В связи с тем, что Оценщик является действительным членом Саморегулируемой организации, он обязан применять стандарты СРО.

### Общие понятия оценки

*Оценка стоимости* представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

*Стоимость* представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом.

*Цена* представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

*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.

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

*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.

*Методические рекомендации по оценке* представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

*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.

*Пользователями результата оценки, отчета об оценке* могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

*Существенность* представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь

количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Понятия «*должен*», «*следует*», «*может*» применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:

- понятие «*должен*» указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;
- понятие «*следует*» указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;
- понятие «*может*» указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

### **Виды стоимости**

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- рыночная стоимость;
- равновесная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

**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 установлении данным лицом (лицами) инвестиционных целей 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.

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из *предпосылок стоимости*, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

Предпосылки стоимости включают следующее:

- предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки;
- предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);
- характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.

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.

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

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

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

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

**Текущее использование** представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

**Ликвидация** представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

**Добровольная продажа** объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

**Вынужденная продажа** представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут

сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.

Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.

Предпосылки стоимости, типичные для каждого из видов стоимости, содержатся в определении данного вида стоимости.

Предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки.

*В предпосылке о ликвидации объекта* определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию.

Такая стоимость может быть определена в предпосылке добровольной либо вынужденной продажи частей. Рыночная стоимость в предпосылке о ликвидации предполагает добровольную продажу.

Если в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок. При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи.

Для целей оценки, требующих установления цены сделки *в предпосылке вынужденной продажи*, может быть определена ликвидационная стоимость согласно части четвертой статьи 3 Федерального закона, под которой понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении стоимости в предпосылке о вынужденной продаже необходимо установить конкретные чрезвычайные обстоятельства, вынуждающие продавца продавать объект способом, не соответствующим рыночным, и определить последствия влияния этих обстоятельств на стоимость.

*Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже должны быть указаны в задании на оценку и отчете об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) и соответствовать цели оценки.*

Если законодательством, нормативными правовыми актами или иными документами, в соответствии с которыми действует заказчик оценки, предусмотрена оценка стоимости, вид которой не определен, должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки. В этом случае в задании на оценку и отчете об оценке должны быть указаны предпосылки, основания для их установления и выбранный вид стоимости.

### **Основные этапы процесса оценки**

Процесс оценки включает следующие действия:

- 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»;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, 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.

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При этом оценщик учитывает:

- допущения оценки;
- компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.

В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

- если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);
- если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:

- путем заверения заказчиком копий документов и материалов;
- путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

## **Подходы и методы оценки**

### **Подходы к оценке**

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.

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.

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. 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.

### **Сравнительный подход**

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

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

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 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);
- 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).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. *Цена предложения* представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

#### *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. 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 рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

### **Доходный подход**

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

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

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

*Основные этапы доходного подхода:*

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доаналоговый или послеплановый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
  - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
  - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
  - срок полезного использования объекта оценки;
  - специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

### ***Затратный подход***

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

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 отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

*Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства)* представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

*Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:*

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

*Метод суммирования* основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

*Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):*

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

## 6. Анализ существенности и подтвержденности

Согласно Федеральных стандартов оценки при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ существенности и подтвержденности информации, в том числе информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Документы, предоставленные Заказчиком, подписаны уполномоченным лицом и заверены в установленном порядке (к Отчету прикладываются их копии). Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных.

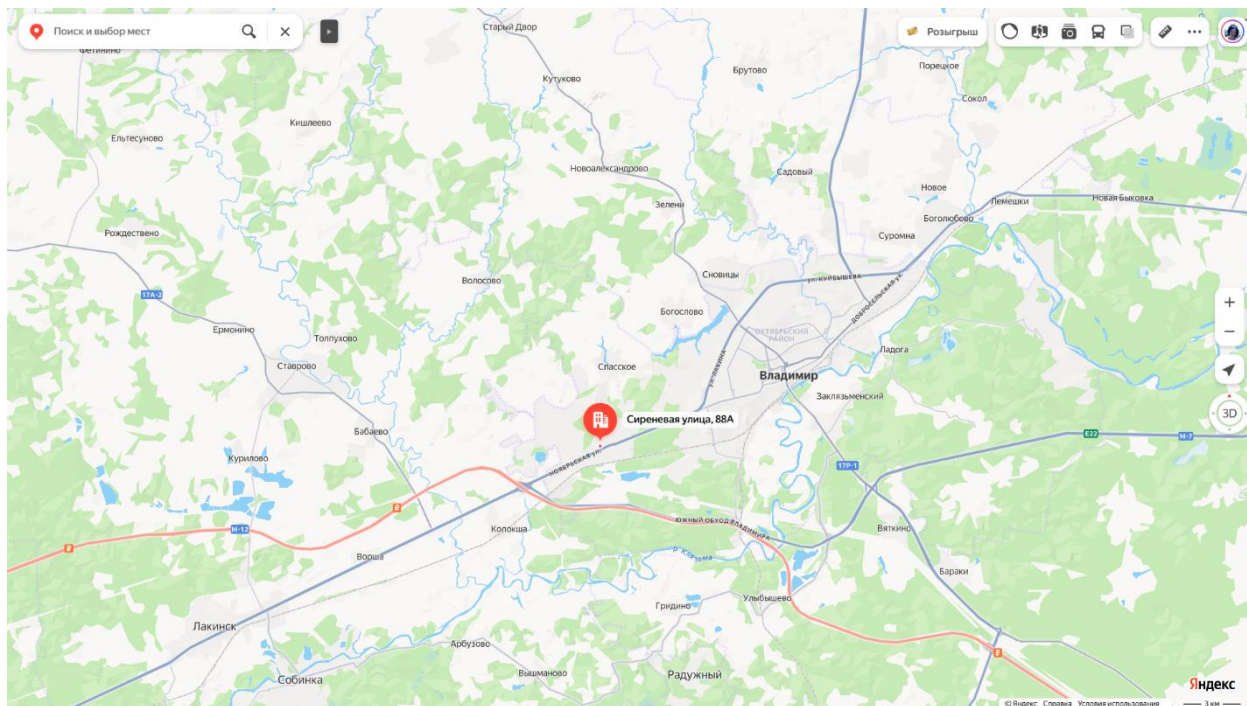
Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет, подтверждена указанием владельца сайта и его реквизитов. У Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

В рамках данного Отчета Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой и существенной для определения стоимости объекта оценки. В ходе анализа изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, проанализировал ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, и пришел к выводу, что вся, используемая в Отчете, информация является существенной, какая-либо дополнительная информация для установления качественных и количественных характеристик объекта оценки и не требуется.

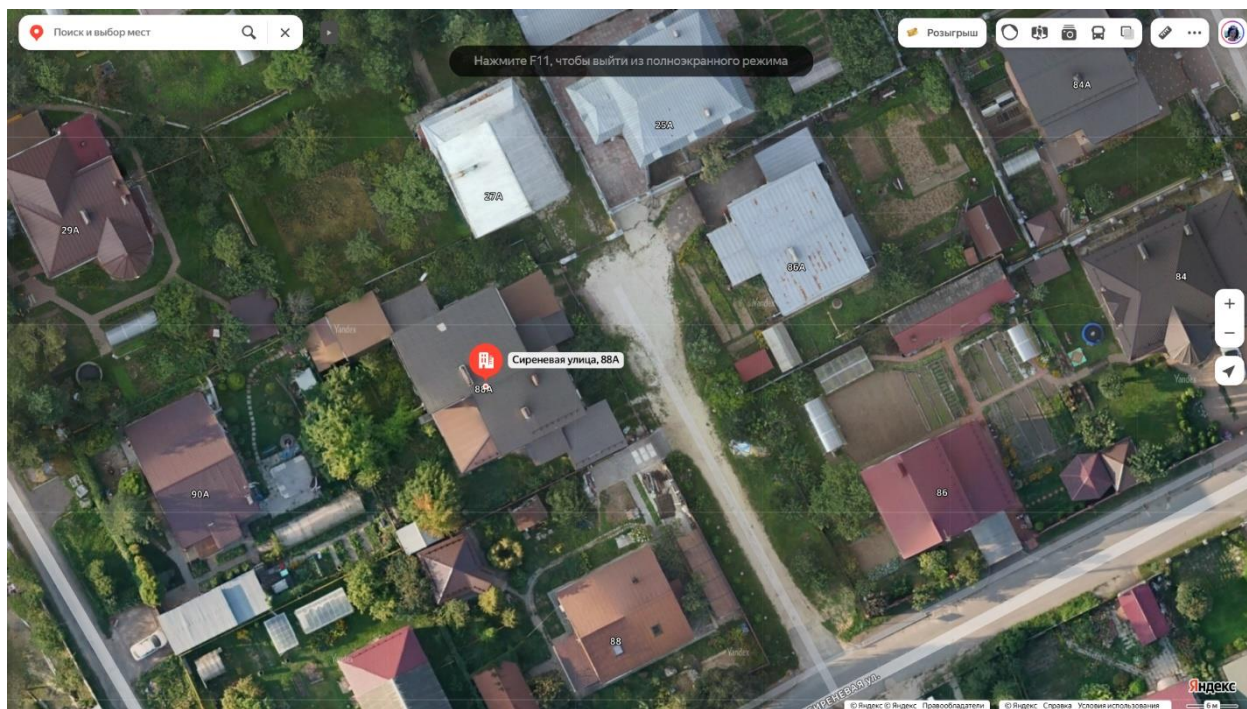
## 7. Описание объекта оценки

В соответствии с предоставленными документами объектом оценки является жилой дом общей площадью 751,3 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 33:22:014032:481, расположенного на земельном участке общей площадью 781 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 33:22:014032:9 по адресу: Владимирская обл., МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, мкр. Юрьевец, ул. Сиреневая, дом 88а.

Месторасположение (рис. 1)

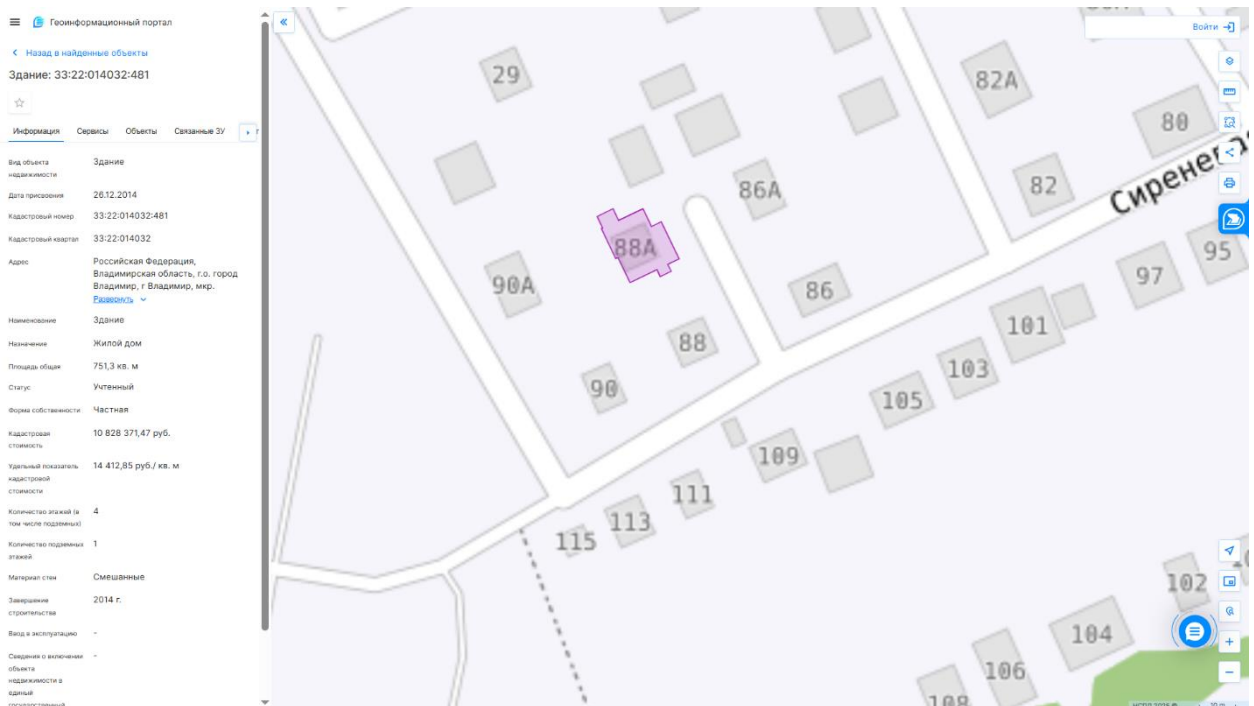


Месторасположение (рис. 2)



**7.1. Жилой дом общей площадью 751,3 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 33:22:014032:481, расположенный по адресу по адресу: Владимирская обл., МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, мкр. Юрьевец, ул. Сиреневая, дом 88а**

Месторасположение (рис. 3)



## Основные характеристики

| Параметры                                                         | Показатели                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид объекта:                                                      | Здание                                                                                                                                                                                                   |
| Назначение:                                                       | Жилой дом                                                                                                                                                                                                |
| Адрес:                                                            | Владимирская обл., МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, мкр. Юрьевец, ул. Сиреневая, дом 88а                                                                                                |
| Кадастровый номер:                                                | 33:22:014032:481                                                                                                                                                                                         |
| Кадастровая стоимость:                                            | 4 571 604,54 руб.                                                                                                                                                                                        |
| Вид права:                                                        | Собственность                                                                                                                                                                                            |
| Субъект права:                                                    | Новикова Лариса Николаевна<br>СНИЛС: 018-720-046 29                                                                                                                                                      |
| Оцениваемые права:                                                | Право собственности, без учета обременений и ограничений                                                                                                                                                 |
| Существующие ограничения (обременения) права:                     | Не зарегистрировано                                                                                                                                                                                      |
| Имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемого объекта: | В связи с тем, что Заказчиком документально не подтверждены имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав |
| Текущее/предполагаемое использование объекта оценки:              | Жилой дом                                                                                                                                                                                                |
| Общая площадь:                                                    | 751,3 м <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                     |

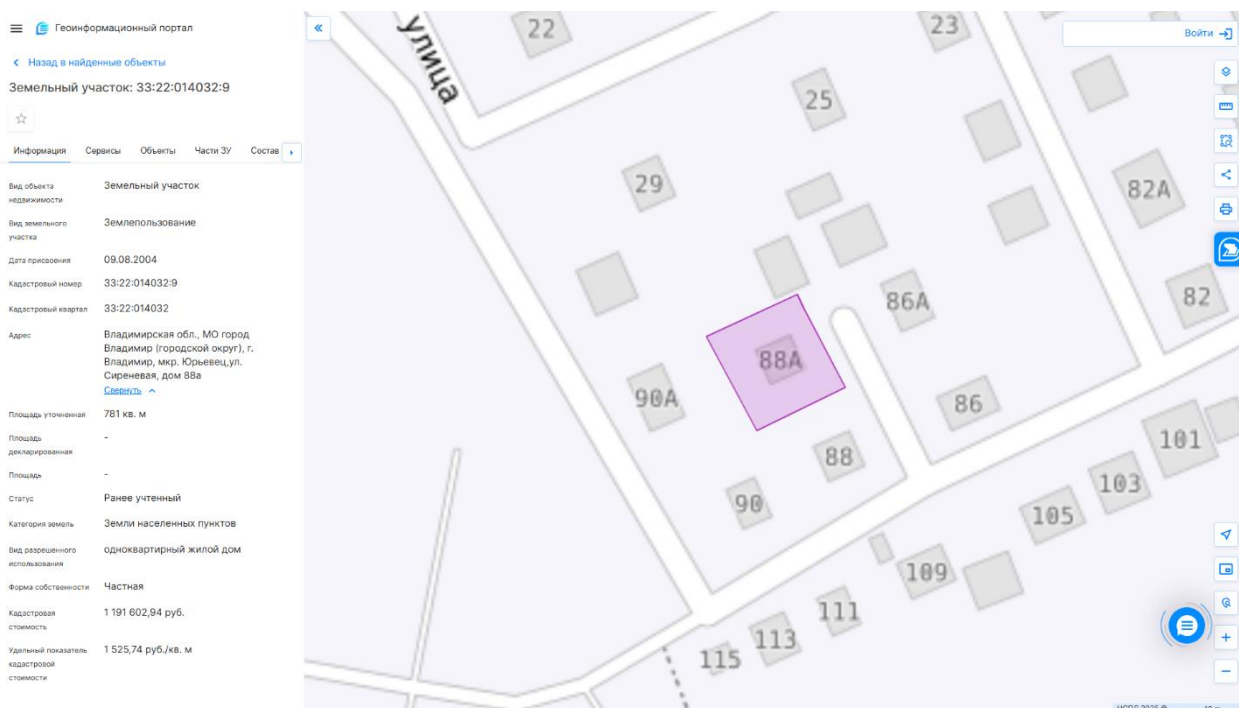
|                                                 |                                                                     |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Строительный объем:                             | Сведения отсутствуют                                                |
| Год постройки:                                  | 2014                                                                |
| Этажность в том числе подземные):               | 4                                                                   |
| Наличие лифта:                                  | Нет                                                                 |
| Тип застройки:                                  | Жилой дом                                                           |
| Типичное использование окружающей недвижимости: | Индивидуальные жилые дома                                           |
| Транспортная доступность:                       | Транспортная доступность - нормальная<br>Пешеходные потоки - низкие |
| Износ и устаревания объекта оценки:             | Естественный, соответствует физическому возрасту                    |
| <i>Состояние окружающей среды</i>               |                                                                     |
| Запыленность и загазованность                   | Да                                                                  |
| Близость источников загрязнения                 | Да                                                                  |
| Уровень шума                                    | Нормальный                                                          |
| <i>Благоустройство территории</i>               |                                                                     |
| Уличное освещение                               | Есть                                                                |
| Подъездные пути                                 | Нормальные                                                          |
| Факторы, существенно влияющие на стоимость:     | Отсутствуют                                                         |

*Описание конструктивных элементов на дату оценки*

| Элементы                       | Характеристика                                                                 | Техническое состояние |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Фундаменты</b>              | Ленточный                                                                      | Удовлетворительное    |
| <b>Наружные стены</b>          | Смешанные                                                                      |                       |
| <b>Перегородки</b>             | Смешанные (из гипсокартона, кирпич)                                            |                       |
| <b>Перекрытия</b>              | Смешанные (деревянные , железобетонные)                                        |                       |
| <b>Проемы дверные</b>          | Филенчатые                                                                     |                       |
| <b>Проемы оконные</b>          | Пластиковые стеклопакеты                                                       |                       |
| <b>Крыша</b>                   | Железная                                                                       |                       |
| <b>Полы</b>                    | Дощатые, плитка, ламинат                                                       |                       |
| <b>Внутренняя отделка</b>      | Окраска, обои, плитка                                                          |                       |
| <b>Инженерное оборудование</b> | Электричество, водоснабжение (холодное и горячее), отопление, канализация, газ |                       |
| <b>Прочие работы</b>           | Крыльцо                                                                        |                       |

**7.2. Земельный участок** общей площадью **781 м<sup>2</sup>** кадастровый номер: **33:22:014032:9**, расположенный по адресу: Владимирская обл., МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, мкр. Юрьевец, ул. Сиреневая, дом 88а

Месторасположение (рис. 4)



## Основные характеристики

| Параметры                                                         | Показатели                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид объекта:                                                      | Земельный участок                                                                                                                                                                                        |
| Адрес:                                                            | Владимирская обл., МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, мкр. Юрьевец, ул. Сиреневая, дом 88а                                                                                                |
| Кадастровый номер:                                                | 33:22:014032:9                                                                                                                                                                                           |
| Общая площадь:                                                    | 781 м <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                       |
| Кадастровая стоимость:                                            | 1 191 602,94 руб.                                                                                                                                                                                        |
| Категория земель:                                                 | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                 |
| Вид разрешенного использования:                                   | Под жилой дом                                                                                                                                                                                            |
| Вид права:                                                        | Собственность                                                                                                                                                                                            |
| Субъект права:                                                    | Новикова Лариса Николаевна<br>СНИЛС: 018-720-046 29                                                                                                                                                      |
| Существующие ограничения (обременения) права:                     | Не зарегистрировано                                                                                                                                                                                      |
| Имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемого объекта: | В связи с тем, что Заказчиком документально не подтверждены имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав |

|                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий (ограничения в использовании): | Отсутствуют                                                                                                                                                                                   |
| Имеющиеся улучшения:                                                                                                 | Жилой дом общей площадью 751,3 м <sup>2</sup> , кадастровый номер 33:22:014032:481                                                                                                            |
| Износ и устаревания объекта оценки:                                                                                  | Земельный участок является не изнашиваемым активом, поэтому не подлежит износу и устареванию                                                                                                  |
| Инженерные коммуникации:                                                                                             | Электричество, водоснабжение, отопление, канализация, газ                                                                                                                                     |
| Транспортная доступность:                                                                                            | Нормальная                                                                                                                                                                                    |
| Текущее/предполагаемое использование объекта оценки:                                                                 | По назначению                                                                                                                                                                                 |
| Вид участка:                                                                                                         | Рельеф участка - ровный, форма участка – правильная прямоугольная                                                                                                                             |
| Экологические загрязнения оцениваемого объекта:                                                                      | В связи с тем, что Заказчиком документально не подтверждено наличие экологических загрязнений оцениваемого объекта, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений |
| Факторы, существенно влияющие на стоимость:                                                                          | Отсутствуют                                                                                                                                                                                   |

## 8. Анализ рынка, ценообразующих факторов и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

### 8.1. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации за 2024 год

#### ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

|                                          | 2024г.                  | В %<br>к 2023г.     | Справочно<br>2023г. в % к 2022г. |
|------------------------------------------|-------------------------|---------------------|----------------------------------|
| Валовой внутренний продукт, млрд. рублей | 200 039,5 <sup>1)</sup> | 104,1 <sup>1)</sup> | 104,1                            |
| Реальные располагаемые денежные доходы   |                         | 107,3 <sup>2)</sup> | 106,1                            |
| 1) Первая оценка<br>2) Оценка            |                         |                     |                                  |

|                                             | Январь-сентябрь<br>2024г. | В %<br>к январю-сентябрю<br>2023г. | Справочно<br>январь-сентябрь<br>2023г. в % к январю-<br>сентябрю 2022г. |
|---------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей | 23 984,7                  | 108,6                              | 10,5                                                                    |

|                                                                                          | 2024г.            | В % к<br>2023г. | Декабрь<br>2024г. | В % к             |                  | 2023г.<br>в % к<br>2022г. | Справочно<br>декабрь 2023г. в %<br>к |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|------------------|---------------------------|--------------------------------------|---------------------|
|                                                                                          |                   |                 |                   | декабрю<br>2023г. | ноябрю<br>2024г. |                           | декабрю<br>2022г.                    | ноябрю<br>2023г.    |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности               |                   | 104,8           |                   | 107,5             | 116,0            | 105,7                     | 105,7                                | 111,9               |
| Индекс промышленного производства                                                        |                   | 104,6           |                   | 108,2             | 115,0            | 104,3                     | 103,8                                | 110,0               |
| Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей                                              | 8 902,6           | 96,8            | 311,9             | 88,4              | 52,1             | 100,2                     | 106,0                                | 58,1                |
| Ввод в действие жилых домов, млн. м² общей площади жилых помещений                       | 107,8             | 97,6            | 13,9              | 80,9              | 221,6            | 107,5                     | 182,2                                | 245,3               |
| Грузооборот транспорта, млрд. т-км                                                       | 5 573,7           | 100,4           | 494,4             | 104,1             | 103,4            | 99,4                      | 100,6                                | 101,4               |
| в том числе железнодорожного транспорта                                                  | 2 524,8           | 95,7            | 222,1             | 106,2             | 103,6            | 100,0                     | 93,6                                 | 96,4                |
| Оборот розничной торговли, млрд. рублей                                                  | 55 598,1          | 107,2           | 5 674,2           | 105,2             | 116,3            | 108,0                     | 110,7                                | 117,2               |
| Объем платных услуг населению, млрд. рублей                                              | 17 210,8          | 103,3           | 1 572,2           | 102,1             | 105,4            | 106,9                     | 106,8                                | 105,7               |
| Индекс потребительских цен                                                               |                   | 108,5           |                   | 109,5             | 101,3            | 105,9                     | 107,4                                | 100,7               |
| Индекс цен производителей промышленных товаров                                           |                   | 112,1           |                   | 107,9             | 100,4            | 104,0                     | 119,2                                | 96,9                |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек                 | 1,9 <sup>3)</sup> | 79,8            | 1,8               | 78,1              | 99,5             | 80,3 <sup>4)</sup>        | 81,3 <sup>4)</sup>                   | 102,5 <sup>4)</sup> |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек | 0,4 <sup>3)</sup> | 71,5            | 0,3               | 68,2              | 102,0            | 75,9                      | 75,2                                 | 100,6               |
| 3) В среднем за месяц.<br>4) Данные, пересчитанные с учетом итогов ВПН-2020.             |                   |                 |                   |                   |                  |                           |                                      |                     |

|  | Ноябрь<br>2024г. | В % к<br>ноябрю | Январь-<br>ноябрь 2024г. | Справочно       |               |
|--|------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|---------------|
|  |                  |                 |                          | ноябрь 2023г. к | январь-ноябрь |

|                                                                                            |        | 2023г. | в % к январю-ноябрю 2023г. | ноябрю 2022г. | 2023г. в % к январю-ноябрю 2022г. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|----------------------------|---------------|-----------------------------------|
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:<br>номинальная, рублей | 86 399 | 116,8  | 117,8                      | 115,2         | 113,8                             |
| реальная                                                                                   |        | 107,3  | 108,7                      | 107,2         | 107,6                             |

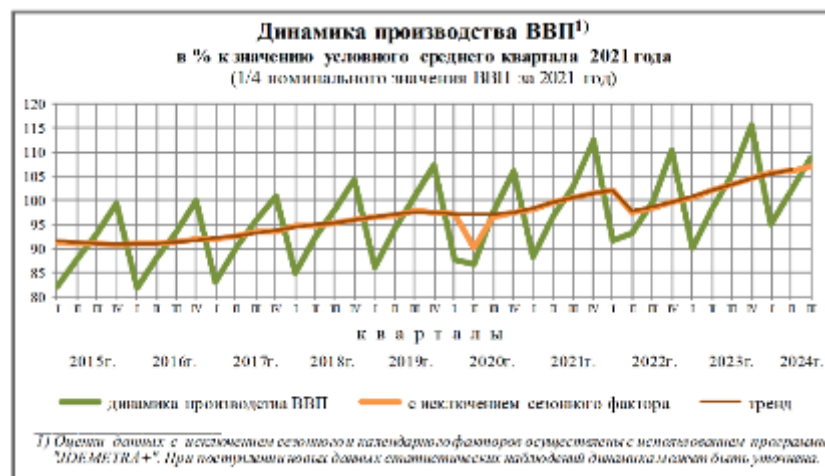
## ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### Производство товаров и услуг

#### Производство ВВП

**Производство ВВП.** В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за 2024 год.

Объем ВВП России за 2024 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 200 039,5 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2023 г. составил 104,1%. Индекс-дефлятор ВВП за 2024 г. по отношению к ценам 2023 г. составил 108,9%.



**Оборот организаций****ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ  
ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

в действующих ценах

|                                                                                                   | 2024 г.,<br>млрд<br>рублей | В % к<br>2023 г. | Декабрь<br>2024 г.,<br>млрд<br>рублей | В % к<br>декабрю<br>2023 г. | ноябрю<br>2024 г. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| <b>Всего</b>                                                                                      | <b>370 698,8</b>           | <b>116,0</b>     | <b>39 572,8</b>                       | <b>114,6</b>                | <b>122,4</b>      |
| из них:                                                                                           |                            |                  |                                       |                             |                   |
| сельское, лесное хозяйство, охота,<br>рыболовство и рыболовство                                   | 6 253,6                    | 112,7            | 654,6                                 | 107,8                       | 110,4             |
| в том числе:                                                                                      |                            |                  |                                       |                             |                   |
| растениеводство и животноводство, охота<br>и предоставление соответствующих услуг в этих областях | 5 283,4                    | 113,9            | 557,1                                 | 109,8                       | 109,1             |
| лесоводство и лесозаготовки                                                                       | 306,2                      | 117,6            | 28,6                                  | 115,4                       | 117,7             |
| рыболовство и рыболовство                                                                         | 664,0                      | 101,7            | 68,9                                  | 91,7                        | 118,9             |
| <b>добыча полезных ископаемых</b>                                                                 | <b>33 668,4</b>            | <b>115,7</b>     | <b>3 214,8</b>                        | <b>115,6</b>                | <b>113,9</b>      |
| из них:                                                                                           |                            |                  |                                       |                             |                   |
| добыча угля                                                                                       | 2 007,2                    | 86,0             | 189,4                                 | 103,7                       | 106,2             |
| добыча нефти и природного газа                                                                    | 23 856,9                   | 119,0            | 2 145,4                               | 113,7                       | 109,9             |
| добыча металлических руд                                                                          | 3 330,6                    | 123,1            | 343,4                                 | 124,4                       | 111,5             |
| добыча прочих полезных ископаемых                                                                 | 972,1                      | 113,6            | 80,3                                  | 117,4                       | 116,3             |
| <b>обрабатывающие производства</b>                                                                | <b>94 805,4</b>            | <b>119,1</b>     | <b>10 188,6</b>                       | <b>122,0</b>                | <b>120,5</b>      |
| из них:                                                                                           |                            |                  |                                       |                             |                   |
| производство пищевых продуктов                                                                    | 11 571,1                   | 116,5            | 1 092,6                               | 116,0                       | 101,6             |
| производство напитков                                                                             | 1 606,7                    | 121,7            | 150,5                                 | 128,8                       | 106,4             |
| производство табачных изделий                                                                     | 375,4                      | 118,0            | 32,2                                  | 112,3                       | 105,3             |
| производство текстильных изделий                                                                  | 579,4                      | 121,9            | 53,9                                  | 120,7                       | 100,9             |
| производство одежды                                                                               | 694,1                      | 131,4            | 60,1                                  | 125,3                       | 96,5              |

|                                                                                                                                       | 2024 г.,<br>млрд<br>рублей | В % к<br>2023 г. | Декабрь<br>2024 г.,<br>млрд<br>рублей | В % к<br>декабрю<br>2023 г. | ноябрь<br>2024 г. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| производство ковров и ковровых изделий из ковров                                                                                      | 136,9                      | 101,3            | 11,7                                  | 105,7                       | 100,0             |
| обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из кожи и материалов для шпательной | 1 104,2                    | 118,2            | 99,7                                  | 117,2                       | 108,2             |
| производство бумаги и бумажных изделий                                                                                                | 1 682,3                    | 118,9            | 150,4                                 | 107,6                       | 101,6             |
| деятельность по информатизации и копированию носителей информации                                                                     | 463,3                      | 105,8            | 47,8                                  | 99,2                        | 119,5             |
| производство лакокрасочных и нефтепродуктов                                                                                           | 21 432,1                   | 114,2            | 1 858,7                               | 106,5                       | 105,2             |
| производство химических веществ и химических продуктов                                                                                | 7 348,7                    | 115,3            | 716,6                                 | 122,5                       | 105,1             |
| производство лакокрасочных средств и материалов, применяемых в малярных работах                                                       | 1 776,2                    | 124,6            | 215,0                                 | 123,3                       | 129,4             |
| производство резиновых и пластмассовых изделий                                                                                        | 2 618,9                    | 119,4            | 231,1                                 | 114,0                       | 102,5             |
| производство прочих неметаллических минеральных продуктов                                                                             | 3 374,9                    | 117,4            | 258,6                                 | 114,0                       | 98,1              |
| производство металлургический                                                                                                         | 13 074,4                   | 108,0            | 1 317,5                               | 116,9                       | 121,8             |
| производство прочих металлургических изделий, кроме машин и оборудования                                                              | 7 049,1                    | 139,2            | 1 002,1                               | 159,7                       | 145,4             |
| производство компьютеров, электронных и оптических изделий                                                                            | 3 728,5                    | 152,7            | 537,1                                 | 144,9                       | 131,3             |
| производство электротехнического оборудования                                                                                         | 2 465,8                    | 121,5            | 286,3                                 | 123,3                       | 128,0             |
| производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки                                                                 | 3 126,5                    | 121,5            | 407,3                                 | 105,6                       | 146,7             |
| производство автомобильных средств, прицепов и полуприцепов                                                                           | 3 435,6                    | 130,8            | 390,4                                 | 127,7                       | 118,5             |
| производство прочих транспортных средств и оборудования                                                                               | 3 973,0                    | 124,7            | 755,0                                 | 133,0                       | к 2,1р.           |
| производство мебели                                                                                                                   | 600,5                      | 128,9            | 63,6                                  | 125,0                       | 113,8             |
| производство прочих готовых изделий                                                                                                   | 542,4                      | 120,0            | 61,4                                  | 114,8                       | 116,8             |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха                                                          | 14 412,4                   | 109,6            | 1 624,9                               | 112,3                       | 115,5             |
| в том числе:                                                                                                                          |                            |                  |                                       |                             |                   |
| производство, передача и распределение электроэнергии                                                                                 | 10 406,4                   | 108,5            | 1 093,2                               | 113,9                       | 113,4             |
| производство и распределение газообразного топлива                                                                                    | 2 071,8                    | 115,6            | 271,1                                 | 109,4                       | 121,4             |
| производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха                                                 | 1 934,1                    | 109,5            | 260,6                                 | 108,9                       | 118,5             |
| подобласть: производство, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений                              | 2 349,9                    | 113,4            | 245,5                                 | 113,9                       | 121,6             |
| строительство                                                                                                                         | 14 742,2                   | 109,6            | 2 117,8                               | 118,3                       | 167,6             |
| торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов                                                                | 138 505,2                  | 114,8            | 13 509,4                              | 108,7                       | 113,2             |
| в том числе:                                                                                                                          |                            |                  |                                       |                             |                   |
| торговля оптовая и розничная автомобильными средствами и мотоциклами и их ремонт                                                      | 13 714,8                   | 128,2            | 1 126,6                               | 107,3                       | 103,6             |
| торговля оптовая, кроме оптовой торговли автомобильными средствами и мотоциклами                                                      | 96 020,9                   | 113,0            | 9 391,4                               | 107,6                       | 112,2             |
| торговля розничная, кроме торговли автомобильными средствами и мотоциклами                                                            | 28 769,5                   | 115,0            | 3 991,3                               | 113,0                       | 120,8             |

|                                                                                                | 2024 г.,<br>млрд<br>рублей | В % к<br>2023 г. | Декабрь<br>2024 г.,<br>млрд<br>рублей | В % к<br>декабрю<br>2023 г. | ноябрь<br>2024 г. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| транспортная и хранение                                                                        | 24 288,4                   | 117,1            | 2 285,4                               | 119,1                       | 109,6             |
| в том числе:                                                                                   |                            |                  |                                       |                             |                   |
| деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта                                          | 13 062,1                   | 117,2            | 1 186,0                               | 115,9                       | 106,6             |
| в том числе:                                                                                   |                            |                  |                                       |                             |                   |
| деятельность железнодорожного транспорта: международные и международные пассажирские перевозки | 326,7                      | 108,9            | 22,4                                  | 101,9                       | 113,3             |
| деятельность железнодорожного транспорта: грузовые перевозки                                   | 4 076,4                    | 119,9            | 345,9                                 | 116,9                       | 102,0             |
| деятельность прочего сухопутного пассажирского транспорта                                      | 887,3                      | 117,9            | 81,9                                  | 116,8                       | 106,6             |
| деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам                        | 3 879,0                    | 129,6            | 377,0                                 | 133,8                       | 112,4             |
| деятельность трубопроводного транспорта                                                        | 3 901,7                    | 105,2            | 358,7                                 | 101,5                       | 105,0             |
| деятельность водного транспорта                                                                | 674,7                      | 120,9            | 50,2                                  | 124,0                       | 99,1              |
| деятельность воздушного и космического транспорта                                              | 2 049,9                    | 128,0            | 189,2                                 | 128,1                       | 111,3             |
| складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность                                | 8 078,2                    | 114,6            | 823,5                                 | 123,3                       | 114,8             |
| деятельность почтовой связи и курьерская деятельность                                          | 423,4                      | 111,9            | 36,6                                  | 91,9                        | 104,6             |

|                                                                                                                           |          |       |         |       |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------|---------|-------|---------|
| деятельность гостиниц и предприятий общественного питания                                                                 | 2 895,2  | 121,4 | 256,4   | 122,1 | 108,6   |
| в том числе:                                                                                                              |          |       |         |       |         |
| деятельность по предоставлению мест для временного проживания                                                             | 567,5    | 121,6 | 49,7    | 117,8 | 110,5   |
| деятельность по предоставлению продуктов питания и напитков                                                               | 2 327,8  | 121,3 | 206,8   | 123,2 | 108,2   |
| деятельность в области информации и связи                                                                                 | 10 889,5 | 128,8 | 1 678,1 | 123,3 | 181,4   |
| из нее:                                                                                                                   |          |       |         |       |         |
| деятельность в области телекоммуникаций                                                                                   | 287,0    | 104,2 | 31,6    | 122,5 | 124,6   |
| деятельность в сфере телекоммуникаций                                                                                     | 2 768,3  | 106,2 | 257,1   | 95,2  | 110,3   |
| разработка компьютерного программного обеспечения, консультационные услуги в данной области и другие сопутствующие услуги | 4 972,8  | 140,0 | 1 035,1 | 134,5 | к 2,4р. |
| деятельность в области информационных технологий                                                                          | 1 915,1  | 138,2 | 244,8   | 114,9 | 161,1   |
| деятельность по операциям с недвижимым имуществом                                                                         | 5 359,7  | 114,0 | 486,5   | 99,7  | 118,2   |
| деятельность профессиональная, научная и техническая                                                                      | 11 499,3 | 115,8 | 2 112,6 | 111,8 | к 2,0р. |
| из нее научные исследования и разработки                                                                                  | 2 575,2  | 109,4 | 774,6   | 119,1 | к 2,6р. |
| деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги                                                       | 4 412,8  | 137,6 | 458,9   | 151,4 | 131,1   |
| образование                                                                                                               | 984,9    | 114,1 | 122,7   | 117,4 | 131,1   |
| деятельность в области здравоохранения и социальных услуг                                                                 | 3 848,9  | 87,7  | 408,3   | 84,9  | 120,1   |
| из нее деятельность в области здравоохранения                                                                             | 3 778,3  | 87,3  | 401,3   | 84,5  | 120,3   |
| деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений                                                 | 1 104,6  | 149,4 | 131,7   | 150,8 | 146,5   |

## Промышленное производство

**Индекс промышленного производства** в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 104,6%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года -108,2%.



**Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых»** в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 99,1%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 101,3%.



**Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 108,5%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 114,0%.**



Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 103,5%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 101,9%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 109,4%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 109,5%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 97,2%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 108,5%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 103,8%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 108,4%.

Производство одежды. Индекс производства одежды в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 105,9%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 111,0%.

Производство кожи и изделий из кожи. Индекс производства кожи и изделий из кожи в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 96,7%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 82,2%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения. Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 104,2%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 102,4%.

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 105,6%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 104,3%.

Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 104,4%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 83,5%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 97,9%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 100,8%.

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 103,1%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 103,0%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и

ветеринарии, в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 118,0%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 134,7%.

Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 100,8%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 97,3%.

Производство прочей неметаллической минеральной продукции. Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 104,4%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 101,3%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 98,8%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 98,3%.

Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 135,3%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 149,6%.

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 128,8%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 127,0%.

Производство электрического оборудования. Индекс производства электрического оборудования в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 106,6%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 111,8%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 97,3%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 93,9%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 116,5%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 108,8%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 129,6%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 144,8%.

Производство мебели. Индекс производства мебели в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 107,7%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 103,5%.

Производство прочих готовых изделий. Индекс производства прочих готовых изделий в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 106,8%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 95,2%.

**Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха»** в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 102,3%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 97,2%.



Доля электроэнергии, произведенной тепловыми электростанциями, в общей выработке электроэнергии увеличилась с 63,7% в 2023 г. до 64,0% в 2024 г., гидроэлектростанциями - с 17,2% до 17,6%, атомными электростанциями - уменьшилась с 18,4% до 17,8% соответственно.

**Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»** в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 99,9%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 100,8%.

**Сельское хозяйство**

**Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей** (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2024 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 8 902,9 млрд рублей, в декабре 2024 г. - 311,9 млрд рублей.



**Растениеводство.** Валовой сбор зерна в Российской Федерации в 2024 г., по предварительным данным, составил 125,0 млн тонн (в весе после доработки), что на 13,8% меньше уровня предыдущего года.

Производство семян подсолнечника (в весе после доработки) уменьшилось в 2024 г. на 4,0% за счет снижения урожайности (на 4,5%). Валовой сбор сахарной свеклы уменьшился на 21,1%, что обусловлено снижением урожайности (на 23,8%), при увеличении убранных площадей (на 3,6%). Льноволокна получено на 29,5% больше, чем в предыдущем году, за счет роста урожайности (на 20,4%). Валовой сбор картофеля уменьшился на 10,9% вследствие снижения урожайности (на 6,4%). Сбор овощей уменьшился на 0,6% за счет уменьшения убранных площадей (на 0,6%).

**Животноводство.** На конец декабря 2024 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 16,4 млн голов (на 4,1% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,3 млн (на 3,8% меньше), свиней - 27,8 млн (на 1,6% меньше), овец и коз - 19,2 млн (на 5,2% меньше), птицы - 556,0 млн голов (на 2,2% больше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 37,5% поголовья крупного рогатого скота, 5,3% свиней, 44,7% овец и коз (на конец декабря 2023 г. - соответственно 37,3%, 5,7%, 44,6%).

**Лесозаготовки**

**ПРОИЗВОДСТВО ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ПРОДУКЦИИ  
ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ "ЛЕСОЗАГОТОВКИ"**

|                                                                     | 2024 г.,<br>млн<br>погонн. м <sup>3</sup> | В % к<br>2023 г. | Декабрь<br>2024 г.,<br>млн<br>погонн. м <sup>3</sup> | В % к              |                    |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                     |                                           |                  |                                                      | декабрю<br>2023 г. | декабрю<br>2024 г. |
| Лесоматериалы хвойных пород                                         | 78,5                                      | 102,2            | 8,5                                                  | 107,7              | 128,7              |
| Лесоматериалы лиственных пород,<br>за исключением тропических пород | 42,6                                      | 105,3            | 5,2                                                  | 105,6              | 148,3              |
| Древесина топливная                                                 | 10,6                                      | 99,3             | 1,2                                                  | 94,1               | 130,0              |

**Рыболовство и рыбоводство**

**Оборот организаций с основным видом деятельности «Рыболовство и рыбоводство»** в 2024 г. составил 664,0 млрд рублей, что в действующих ценах на 1,7% больше, чем в 2023 г., в декабре 2024 г. - 68,9 млрд рублей и на 8,3% меньше, чем в соответствующем периоде предыдущего года.

**Строительство**

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2024 г. составил 16 780,1 млрд рублей, или 102,1% (в сопоставимых ценах) к уровню 2023 г., в декабре 2024 г. - 2 490,1 млрд рублей, или 107,5% к соответствующему периоду предыдущего года.



**Жилищное строительство.** В декабре 2024 г. возведено 3,1 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 13,8 тыс. жилых домов. Всего построено 245,1 тыс. новых квартир.

В 2024 г. возведено 14,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 461,3 тыс. жилых домов. Всего построено 1358,9 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 62,3 млн кв. метров, или 57,8% от общего объема жилья, введенного в 2024 году.

**Строительство объектов социально-культурной сферы.** В 2024 г. введены в действие следующие объекты туризма и спорта: туристские базы на 2 041 место, мотели на 62 места, 36 плавательных бассейнов с длиной дорожек 25 метров и 50 метров, 27 спортивных сооружений с искусственным льдом, 127 физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивные залы площадью 200,5 тыс. кв. метров.

**Транспорт**

ГРУЗОБОРОТ ПО ВИДАМ ТРАНСПОРТА

|                                                 | 2024 г.        |               | Декабрь 2024 г., млрд т-км | В % к           |                | Среднего 2023 г., млрд т-км | в % к           |                |
|-------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------------------|-----------------|----------------|-----------------------------|-----------------|----------------|
|                                                 | январь 2024 г. | с % к 2023 г. |                            | декабрь 2023 г. | январю 2024 г. |                             | декабрь 2023 г. | январю 2024 г. |
| Грузооборот транспорта                          | 5 573,7        | 100,4         | 494,4                      | 104,1           | 103,4          | 99,4                        | 100,6           | 101,4          |
| в том числе:                                    |                |               |                            |                 |                |                             |                 |                |
| железнодорожного                                | 2 524,8        | 95,7          | 232,1                      | 106,2           | 103,6          | 100,0                       | 93,6            | 96,4           |
| автомобильного                                  | 385,9          | 106,5         | 33,9                       | 114,6           | 104,7          | 115,4                       | 109,7           | 99,0           |
| морского                                        | 73,0           | 105,5         | 5,5                        | 48,3            | 122,9          | 154,6                       | в 2,8р.         | 99,8           |
| внутреннего водного                             | 56,5           | 99,8          | 1,3                        | 91,3            | 46,0           | 83,1                        | 82,5            | 41,7           |
| воздушного (транспортная авиация) <sup>1)</sup> | 1,9            | 111,0         | 0,2                        | 104,3           | 104,2          | 61,0                        | 95,6            | 114,9          |
| трубопроводного                                 | 2 531,6        | 104,5         | 231,4                      | 103,7           | 103,3          | 96,3                        | 103,4           | 108,5          |

1) По данным Росавиации.

**Рынки товаров и услуг**

**Розничная торговля**

**Оборот розничной торговли** в 2024 г. составил 55 589,1 млрд рублей, или 107,2% (в сопоставимых ценах) к 2023 г., в декабре 2024 г. - 5 674,2 млрд рублей, или 105,2% к уровню соответствующему периоду предыдущего года.



В 2024 г. оборот розничной торговли на 96,2% формировался **торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями**, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,8% (в 2023 г. - 95,7% и 4,3% соответственно), в декабре 2024 г. - 96,3% и 3,7% (в декабре 2023 г. - 95,8% и 4,2% соответственно).

В 2024 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий** составил 47,6%, **непродовольственных товаров** - 52,4% (в 2023 г. - 47,8% и 52,2% соответственно), в декабре 2024 г. - 49,3% и 50,7% (в декабре 2023 г. - 49,0% и 51,0% соответственно).

#### **Рестораны, кафе и бары**

**Оборот общественного питания** в 2024 г. составил 3 440,0 млрд рублей, или 109,0% (в сопоставимых ценах) к 2023 г., в декабре 2024 г. - 339,2 млрд рублей, или 110,7% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

#### **Рынок платных услуг населению**

В 2024 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 17 210,8 млрд рублей, или 103,3% (в сопоставимых ценах) к 2023 г., в декабре 2024 г. - на 1 572,2 млрд рублей, или 102,1% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

#### **Оптовая торговля**

**Оборот оптовой торговли** в 2024 г. составил 157 237,5 млрд рублей, или 106,8% (в сопоставимых ценах) к 2023 году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 26,9% оборота оптовой торговли.

Индекс предпринимательской уверенности в оптовой торговле в IV квартале 2024 г. составил (+3,9%) против (+3,8%) в IV квартале 2023 года.

#### **Демография организаций**

В 2024 г. зарегистрировано 228,6 тыс. организаций (в 2023 г. - 254,5 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 226,0 тыс. (в 2023 г. - 273,9 тыс. организаций).

#### **Цены**

##### **Индекс цен и тарифов**

|                                                                                         | К предыдущему месяцу |        |         | Декабрь 2024 г. к декабрю 2023 г. | 2024 г. к 2023 г. | Среднегодовой декабрь 2023 г. к декабрю 2022 г. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------|---------|-----------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
|                                                                                         | октябрь              | ноябрь | декабрь |                                   |                   |                                                 |
| Индекс потребительских цен                                                              | 100,8                | 101,4  | 101,3   | 109,5                             | 108,5             | 107,4                                           |
| Индекс цен производителей промышленного товаров <sup>1)</sup>                           | 99,4                 | 101,0  | 100,4   | 107,9                             | 112,1             | 119,2                                           |
| Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции                                | 100,7                | 103,6  | 103,8   | 105,9                             | 108,4             | 109,1                                           |
| Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) иностранного назначения <sup>2)</sup> | 100,9                | 101,0  | 100,7   | 108,1                             | 108,2             | 110,1                                           |
| Индекс тарифов на грузовые перевозки                                                    | 93,0                 | 100,4  | 100,7   | 113,7                             | 113,5             | 116,5                                           |

1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.  
2) Данные с апреля 2022 г. по марту 2023 г. рассчитаны без учета влияния валютного курса на цены приобретенных иностранных товаров и оборудования иностранного назначения.

**Потребительские цены**

В декабре 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,3%, в том числе на продовольственные товары - 102,6%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 100,2%.

**Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ)**, исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в декабре 2024 г. составил 101,0%, с начала года - 108,9% (в декабре 2023 г. - 100,4%, с начала года - 106,8%).

В декабре 2024 г. цены на **продовольственные товары** выросли на 2,6% (в декабре 2023 г. - на 1,5%).

Цены на **непродовольственные товары** в декабре 2024 г. увеличились на 0,8% (в декабре 2023 г. - на 0,4%).

Цены и тарифы на **услуги** в декабре 2024 г. выросли на 0,2% (в декабре 2023 г. - на 0,1%).

**Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг** для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2024 г. составила 23 780,3 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,3% (с начала года - на 11,1%).

**Цены производителей**

**Индекс цен производителей промышленных товаров** декабре 2024 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 100,4%, из него в добыче полезных ископаемых - 101,2%, в обрабатывающих производствах - 100,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,4%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 101,0%.

В декабре 2024 г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 103,8%, в том числе в растениеводстве - 105,1%, в животноводстве - 103,1%.

В декабре 2024 г. **сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения**, по предварительным данным, составил 100,7%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,7%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 100,9%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 100,8%.

**Индекс тарифов на грузовые перевозки** в среднем по всем видам транспорта в декабре 2024 г., по предварительным данным, составил 100,7 %.

**Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц** в IV квартале 2024 г. по сравнению с предыдущим кварталом, по предварительным данным, составил 100,9%.

## Финансы

## Государственные финансы

ПОСТУПЛЕНИЕ НАЛОГОВ, СБОРОВ И НИИХ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ  
В КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ БЮДЖЕТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ<sup>1)</sup>

млрд. рублей

|                                                                                                                         | Январь-ноябрь<br>2024 г.         |                            |                                                                          | В % к<br>январю-ноябрю<br>2023 г. |                            |                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                         | консолиди-<br>рованный<br>бюджет | федер-<br>альный<br>бюджет | консолиди-<br>рованный<br>бюджет<br>субъектов<br>Российской<br>Федерации | консолиди-<br>рованный<br>бюджет  | федер-<br>альный<br>бюджет | консолиди-<br>рованный<br>бюджет<br>субъектов<br>Российской<br>Федерации |
| <b>Всего</b>                                                                                                            | <b>38 624,8</b>                  | <b>22 015,8</b>            | <b>16 609,0</b>                                                          | <b>119,0</b>                      | <b>125,0</b>               | <b>111,9</b>                                                             |
| из них:                                                                                                                 |                                  |                            |                                                                          |                                   |                            |                                                                          |
| налог на прибыль организаций                                                                                            | 7 287,1                          | 2 065,6                    | 5 221,5                                                                  | 99,9                              | 118,7                      | 94,1                                                                     |
| из чего значимых в бюджете<br>бюджетной системы Российской<br>Федерации по соответствующим ставкам                      | 6 030,0                          | 942,5                      | 5 087,5                                                                  | 95,3                              | 103,8                      | 91,9                                                                     |
| налог на доходы физических лиц                                                                                          | 7 015,6                          | 262,6                      | 6 753,1                                                                  | 128,3                             | 206,0                      | 126,4                                                                    |
| налог на добавленную стоимость<br>на товары (работы, услуги)                                                            | 8 207,2                          | 8 207,2                    | -                                                                        | 121,3                             | 121,3                      | -                                                                        |
| из чего налог на добавленную стоимость<br>на товары (работы, услуги), реализуемые<br>на территории Российской Федерации | 7 607,0                          | 7 607,0                    | -                                                                        | 122,5                             | 122,5                      | -                                                                        |
| акцизы на подакцизные товары (продукция),<br>производимые на территории<br>Российской Федерации                         | -1 011,3                         | -2 195,1                   | 1 183,7                                                                  | -                                 | -                          | 110,1                                                                    |
| из них на:                                                                                                              |                                  |                            |                                                                          |                                   |                            |                                                                          |
| табачную продукцию                                                                                                      | 763,4                            | 762,4                      | -                                                                        | 114,5                             | 114,5                      | -                                                                        |
| автомобильный транспорт                                                                                                 | 533,0                            | 133,8                      | 399,2                                                                    | 109,9                             | 106,9                      | 109,9                                                                    |
| дизельное топливо                                                                                                       | 515,1                            | 129,3                      | 385,8                                                                    | 110,9                             | 110,9                      | 110,9                                                                    |
| алкого, напитки, ополаскиватели<br>на основе спирта                                                                     | 212,8                            | -                          | 212,8                                                                    | 117,7                             | -                          | 117,7                                                                    |
| налог на имущество                                                                                                      | 1 750,9                          | -                          | 1 750,9                                                                  | 108,6                             | -                          | 108,6                                                                    |
| из них налог на имущество физических лиц                                                                                | 101,2                            | -                          | 101,2                                                                    | 108,0                             | -                          | 108,0                                                                    |
| излоги, сборы и ресурсные платежи<br>за пользование природными ресурсами                                                | 13 681,0                         | 13 512,7                   | 168,2                                                                    | 133,6                             | 134,4                      | 92,4                                                                     |
| из них налог на добычу полезных ископаемых                                                                              | 11 570,9                         | 11 415,1                   | 155,8                                                                    | 130,4                             | 131,0                      | 95,1                                                                     |

1) По налогам, сборам и иным обязательным платежам, администрируемым ФНС России.

ПОСТУПЛЕНИЕ СТРАХОВЫХ ВЗНОСОВ  
НА ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ СОЦИАЛЬНОЕ СТРАХОВАНИЕ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

млрд. рублей

|                                                                                                                                                               | Январь-ноябрь<br>2024 г. | В % к<br>январю-ноябрю<br>2023 г. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| <b>Всего</b>                                                                                                                                                  | <b>11 319,1</b>          | <b>121,6</b>                      |
| из них:                                                                                                                                                       |                          |                                   |
| страховые взносы в Социальный фонд России                                                                                                                     | 489,7                    | 52,5                              |
| страховые взносы в Фонд обязательного<br>медицинского страхования Российской Федерации                                                                        | 61,7                     | 30,5                              |
| страховые взносы, предусмотренные законодательством<br>Российской Федерации о налогах и сборах,<br>распределяемые по видам страхования (с 1 января 2023 года) | 10 593,6                 | 130,1                             |

В январе-ноябре 2024 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 35 054,6 млрд рублей (91,6% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 1 452,9 млрд рублей (3,8%), местных - 308,0 млрд рублей (0,8%), налогов со специальным налоговым режимом - 1 473,1 млрд рублей (3,8%).

Совокупная задолженность по налогам и сборам, страховым взносам, пеням, налоговым санкциям и процентам в бюджетную систему Российской Федерации (включая задолженность по единому социальному налогу, страховым взносам и платежам в государственные внебюджетные фонды) на 1 декабря 2024 г. составила 2 774,2 млрд рублей, из нее недоимка составила 1 088,9 млрд рублей.

## Финансовая деятельность организаций

В январе-ноябре 2024 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства,

кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 27 218,1 млрд рублей (44,4 тыс. организаций получили прибыль в размере 34 289,9 млрд рублей, 16,5 тыс. организаций - убыток на сумму 7 071,8 млрд рублей).

В январе-ноябре 2024 г., по оперативным данным, доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 1,0 процентного пункта и составила 27,1%.

На конец ноября 2024 г. **суммарная задолженность** по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по России составила 260 798,3 млрд рублей, из нее просроченная - 5 733,7 млрд рублей, или 2,2% от общей суммы задолженности (на конец ноября 2023 г. - 2,2%, на конец октября 2024 г. - 2,3%).

**Кредиторская задолженность** в целом по России на конец ноября 2024 г., по оперативным данным, составила 126 008,5 млрд рублей, из нее просроченная - 5 393,1 млрд рублей, или 4,3% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец ноября 2023 г. - 4,0%, на конец октября 2024 г. - 4,5%).

**Задолженность по полученным кредитам банков и займам** в целом по России на конец ноября 2024 г., по оперативным данным, составила 134 789,8 млрд рублей, в том числе просроченная - 340,6 млрд рублей, или 0,3% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец ноября 2023 г. - 0,4%, на конец октября 2024 г. - 0,3%).

**Дебиторская задолженность** в целом по России на конец ноября 2024 г., по оперативным данным, составила 123 113,5 млрд рублей, из нее **просроченная** - 6 517,5 млрд рублей, или 5,3% от общего объема дебиторской задолженности (на конец ноября 2023 г. - 5,2%, на конец октября 2024 г. - 5,5%).

#### **Денежно-кредитная система**

По данным Банка России, **объем денежной массы (M2)** на 1 декабря 2024 г. составил 111 025,2 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 декабря 2023 г. на 20,0%, по сравнению с 1 ноября 2024 г. - на 1,9% при увеличении потребительских цен на 8,9% и на 1,4% соответственно.

**Состояние системы кредитных организаций.** Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 января 2025 г. составило 353 единицы и сократилось по сравнению с 1 января 2024 г. на 8 организаций, по сравнению с 1 декабря 2024 г. - на 1 организацию.

**Объем кредитов, депозитов и прочих средств**, предоставленных корпоративным клиентам, физическим лицам и кредитным организациям (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 декабря 2024 г. составил 143 966,5 млрд рублей.

Доля кредитов и прочих средств (в рублях и иностранной валюте), предоставленных корпоративным клиентам на срок свыше 1 года, в общем объеме выданных им кредитов и прочих средств, распределенных по срокам погашения, на 1 декабря 2024 г. составила 74,9% против 74,6% на 1 ноября 2024 года.

**Объем просроченной задолженности** по жилищным кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам, на 1 декабря 2024 г. составил 95,3 млрд рублей (0,5% от общей задолженности по жилищным кредитам) и увеличился по сравнению с 1 декабря 2023 г. на 47,2%; из нее по ипотечным жилищным кредитам - 92,9 млрд рублей (0,5% от общей задолженности по ипотечным жилищным кредитам) и увеличился соответственно на 48,4%.

С 28 октября 2024 г. действует **ключевая ставка**, установленная Банком России, 21,00% годовых (с 16 сентября 2024 г. действовала ставка 19,00% годовых).

**Объем депозитов, кредитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств** (в рублях и иностранной валюте) на 1 декабря 2024 г. составил 127 714,7 млрд рублей.

**Рынок государственных ценных бумаг.** По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец декабря 2024 г. составил 23 023,0 млрд рублей и увеличился по сравнению с соответствующей датой 2023 г. на 15,3%, по сравнению с концом ноября 2024 г. - на 10,1%.

**Валютный рынок.** По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 января 2025 г. составили 609,1 млрд долларов США и увеличились по сравнению с 1 января 2024 г. на 1,8%, по сравнению с 1 декабря 2024 г. сократился на 1,2%.



В декабре 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,3%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 94,4% и 92,8% соответственно.



## СОЦИАЛЬНАЯ СФЕРА

### Уровень жизни населения

В 2024 г. объем денежных **доходов** населения сложился в размере 110 635,5 млрд рублей и увеличился на 17,6% по сравнению с 2023 годом.

Денежные **расходы** населения в 2024 г. составили 101 173,6 млрд рублей и увеличились на 17,3% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 84 067,0 млрд рублей, что на 16,1% больше, чем в 2023 году. В 2024 г. **прирост** сбережений населения составил 9 461,9 млрд рублей (в 2023 г. - 7 790,2 млрд рублей).



### Денежные доходы

**Реальные денежные доходы**, по оценке, в 2024 г. по сравнению с 2023 г. увеличились на 8,4%, в IV квартале 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 8,6%.

**Реальные располагаемые денежные доходы** (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2024 г. по сравнению с 2023 г. увеличились на 7,3%, в IV квартале 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 4,1%.

**Заработная плата.** Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2024 г. составила 86 399 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 16,8%.

**Просроченная задолженность по заработной плате**, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2025 г. составила 508 млн рублей и по сравнению с 1 декабря 2024 г. увеличилась на 153,9 млн рублей (на 43,5%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 января 2025 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

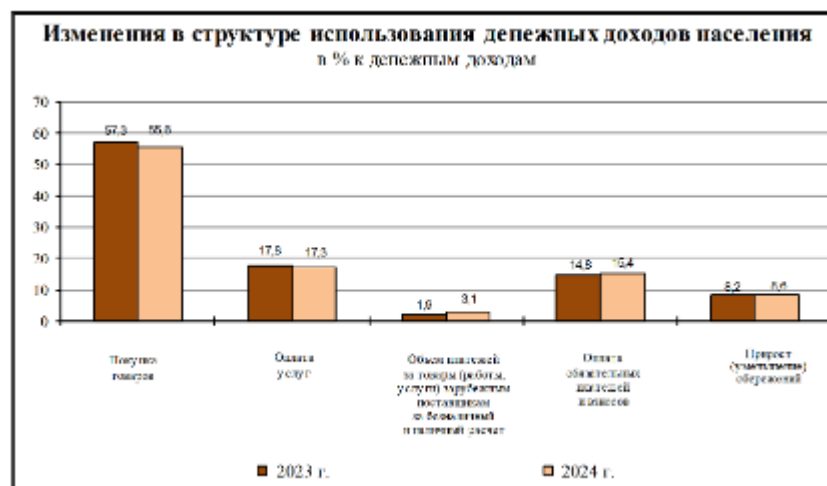
Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2024 г., приходится 394,7 млн рублей (77,7%), в 2023 г. - 45,9 млн рублей (9,0%), в 2022 г. и ранее - 67,3 млн рублей (13,3%).

**Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней** по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2025 г. отсутствовала.

**Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций** а декабрь 2024 г. увеличилась на 174 млн рублей (52,1%) и на 1 января 2025 г. составила 508 млн рублей, или 100% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

**Пенсии.** В декабре 2024 г. средний размер назначенных пенсий составил 21 096 рублей и по сравнению с декабрем 2023 г. увеличился на 7,4%.

### Использование денежных доходов



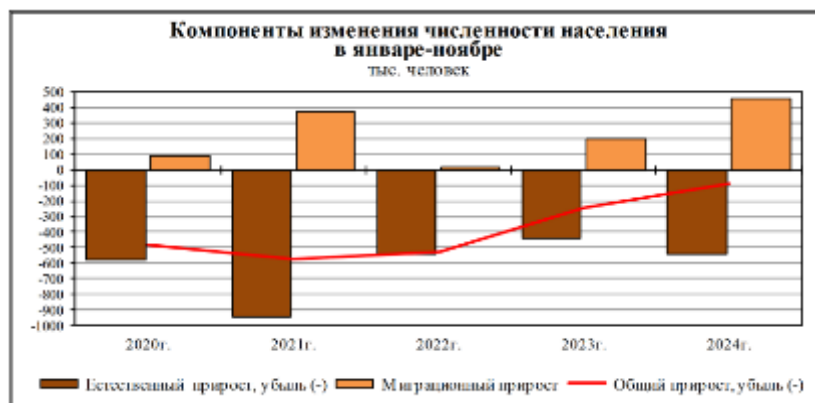
### Занятость и безработица

**Численность рабочей силы** в декабре 2024 г. составила 76,4 млн человек, из них 74,6 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,8 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

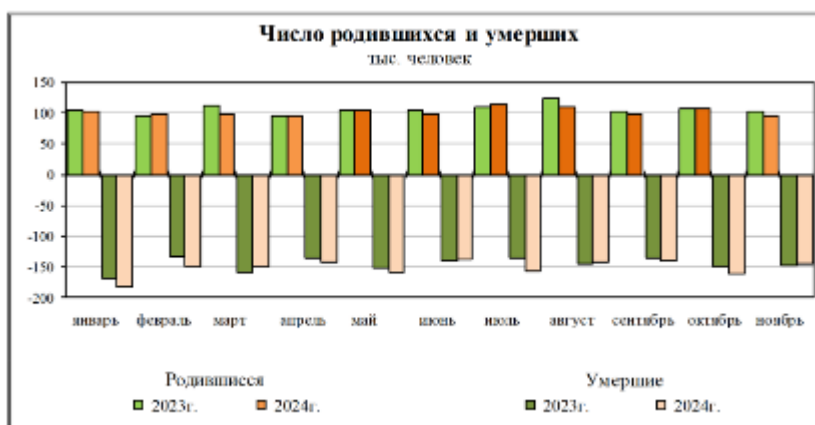
**Занятость населения.** Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в декабре 2024 г. составил 61,7%.



человек, или на 0,06% (за аналогичный период предыдущего года -уменьшилась на 243,3 тыс. человек, или на 0,17%). Миграционный прирост на 83,1% компенсировал естественную убыль населения.



В целом по стране в январе-ноябре 2024 г. число умерших превысило число родившихся в 1,5 раза (в январе-ноябре 2023 г. - в 1,4 раза), в 58 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,7 раза.



#### Общая характеристика миграционной ситуации в Российской Федерации.

С начала года продолжает наблюдаться миграционный прирост населения России.

Число прибывших в Российскую Федерацию увеличилось на 291,1 тыс. человек, или на 57,2%, в основном за счет иммигрантов из государств-участников СНГ - на 221,9 тыс. человек, или на 49,5%.



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ (РОССТАТ), 2025

## **8.2. Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости на дату оценки**

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 «отстает» 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.

Несмотря на видимую политическую активность, общий политический курс Российской Федерации и, соответственно, регионов РФ, в 2024-2025 годах не менялся. В политике наблюдалась преемственность, политическая ситуация была стабильна. Рынок недвижимости также был стабилен и при отсутствии каких-либо резких политических заявлений, обещал оставаться спокойным и предсказуемым.

Глобального влияния на рынок недвижимости политика не имела, вероятность обвала рынка вследствие перестановок в правительстве или выборов была очень низка. Политические катаклизмы не только не могли нанести серьезный урон рынку недвижимости, а наоборот, могли спровоцировать его рост.

Российский рынок недвижимости гораздо более чутко реагирует и всегда реагировал на изменения экономической ситуации в стране.

Рассматривая влияние на рынок недвижимости экономики, следует отметить, что данное влияние обусловлено, прежде всего, уровнем инфляции. Инфляция оказывает на рынок недвижимости как положительное, так и негативное влияние.

Причины привлекательности вложений в недвижимость в условиях инфляции:

- быстрое обесценение денег при недостаточной надежности их сохранности в кредитных учреждениях;
- частое несоответствие банковской ставки уровню инфляции;
- ограниченность более доходных направлений инвестирования;
- достаточная доступность и простота инвестирования в недвижимость.

С другой стороны, инфляция негативно влияет на рынок недвижимости, сдерживая его развитие:

- чем выше инфляция, тем труднее собрать достоверную информацию для совершения операций с недвижимостью, в частности, сложнее достоверно определить стоимость недвижимости, изучать рынок, учитывать его состояние, проводить корректировку рыночных условий во времени;
- снижение инвестиционной активности вследствие невозможности точного прогнозирования соотношения между затратами и ожидаемой выгодой, стимулирует вложение капитала в другие сферы;
- падение реальных доходов и проблематичность получения долгосрочного кредита под приемлемый процент приводит к недостатку финансовых ресурсов у покупателей.

***Таким образом, говоря о внешних факторах, влияющих на рынок недвижимости, можно сделать вывод о том, что ситуация на дату оценки была относительно стабильной и отсутствовали предпосылки для резких изменений.***

### **8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок**

В открытом доступе сведения о количестве сделок и фактических данных о ценах сделок на дату проведения оценки отсутствуют, поэтому сделать репрезентательную выборку и провести анализ фактических данных не представляется возможным.

## 9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Заключение о наиболее эффективном использовании имущества отражает мнение Оценщика в отношении способа лучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого имущества, исходя из анализа состояния рынка, и является основополагающей предпосылкой при определении стоимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Физическая осуществимость – рассмотрение физически возможных способов использования, исходя из технических и конструктивных особенностей объекта оценки, транспортной доступности и коммунальной составляющих;
- Юридическая допустимость – рассмотрение способов использования, которые разрешены нормативными документами о зонировании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.;
- Финансовая осуществимость – рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу объекта недвижимости;
- Максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

### Анализ наиболее эффективного использования

*Физически возможно.* Физические характеристики объекта накладывают ограничения на возможные варианты использования – тип застройки жилой дом.

*Юридически возможно.* Оцениваемый объект относится к индивидуальным жилым домам. Информация о предполагаемых изменениях нормативных актов в соответствующей части, которые могли бы повлиять на характер использования рассматриваемой собственности отсутствует.

Окружение объекта и градостроительные нормы также накладывают определенные ограничения на возможности использования. Исходя из анализа юридической возможности использования, следует вывод, что данный объект может быть использован в качестве индивидуального жилого дома, что соответствует его назначению.

*Финансово целесообразно.* Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают доход, превышающий объем необходимых инвестиций и эксплуатационных расходов.

Местоположение объекта оценки достаточно привлекательно с точки зрения использования в качестве индивидуального жилого дома. Подобное использование рассматриваемого объекта представляется эффективным.

*Максимально продуктивно.* Передача объекта в аренду является наиболее рентабельным вариантом его использования, так как позволяет без дополнительных капитальных вложений получать стабильный доход, переложив риски, связанные с инвестированием, на арендатора.

Исходя из вышеизложенного, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его использование в качестве нежилого помещения.

**Вывод: наиболее эффективным использованием для объекта является его использование в качестве жилого дома/дачи.**

## 10. Определение рыночной стоимости

### 10.1. Описание процесса оценки в части применения затратного, доходного и сравнительного подходов к оценке

#### **Подходы к оценке**

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.

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.

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. 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.

#### **Сравнительный подход**

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

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

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 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);
- 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).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. *Цена предложения* представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

▪ соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

*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. 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 рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

### ***Доходный подход***

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

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

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

*Основные этапы доходного подхода:*

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2) допущения оценки;

3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;

4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

– вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

– сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);

– срок полезного использования объекта оценки;

– специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

### **Затратный подход**

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

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 отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

*Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства)* представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

*Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:*

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

*Метод суммирования* основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

*Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):*

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

## 10.2. Обоснование выбора подходов и методов оценки

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

1) **Затратный подход** не применяется для самостоятельной оценки земельных участков, так как земельный участок является не возобновляемым активом. Используются только элементы затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка. Затратный подход также не применялся для оценки жилого дома.

2) Расчет рыночной стоимости земельного участка и жилого дома **доходным подходом** не проводился, так как на дату проведения оценки информация в открытом доступе по арендным ставкам на подобные объекты Тверской области отсутствует, рынок не активен.

3) Для оценки жилого дома и земельного участка **сравнительным подходом** требуется наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами объектам оценки, при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка индивидуальных жилых домов и земельных участков под ЛПХ. Оценщику удалось подобрать необходимое количество предложений с известными ценами предложений.

**Учитывая, что достаточным, является применение одного подхода к оценке, при наличии достаточного количества сделок и предложений аналогов (сопоставимых по местоположению, видам использования, техническим параметрам) Оценщик считает возможным использование в данном случае сравнительного подхода: метод количественных корректировок (метод сравнения продаж) как наиболее достоверного.**

**10.3. Определение рыночной стоимости жилого дома и земельного участка с использованием сравнительного подхода (метод сравнения продаж)**

**Ценообразующие факторы для жилой недвижимости**

**Таблица 6. Ценообразующие факторы  
Жилые дома, 1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы**

| <b>№ ранг</b> | <b>Наименование фактора</b>                                                                                                                | <b>Значимость фактора</b> |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1             | Местоположение                                                                                                                             | 0,28                      |
| 2             | Материал стен                                                                                                                              | 0,14                      |
| 3             | Общая площадь (фактор масштаба)                                                                                                            | 0,09                      |
| 4             | Площадь земельного участка, относящегося к объекту                                                                                         | 0,07                      |
| 5             | Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку                                                                                     | 0,06                      |
| 6             | Физическое состояние дома                                                                                                                  | 0,05                      |
| 7             | Состояние отделки                                                                                                                          | 0,04                      |
| 8             | Наличие дополнительных улучшений на участке                                                                                                | 0,04                      |
| 9             | Благоустройство. Энергоснабжение                                                                                                           | 0,03                      |
| 10            | Уровень отделки                                                                                                                            | 0,03                      |
| 11            | Благоустройство. Отопление                                                                                                                 | 0,03                      |
| 12            | Благоустройство. Водоснабжение и канализация                                                                                               | 0,03                      |
| 13            | Качество подъездных путей (Возможность подъезда к дому)                                                                                    | 0,02                      |
| 14            | Этажность дома                                                                                                                             | 0,02                      |
| 15            | Количество комнат                                                                                                                          | 0,02                      |
| 16            | Расстояние от остановок общественного транспорта                                                                                           | 0,02                      |
| 17            | Близость к объектам, повышающим стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.)                                           | 0,02                      |
| 18            | Близость к объектам, нарушающим экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.) | 0,02                      |

*Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 68*

**Таблица 7. Ценообразующие факторы.  
Жилые дома. 4.Коттеджн**

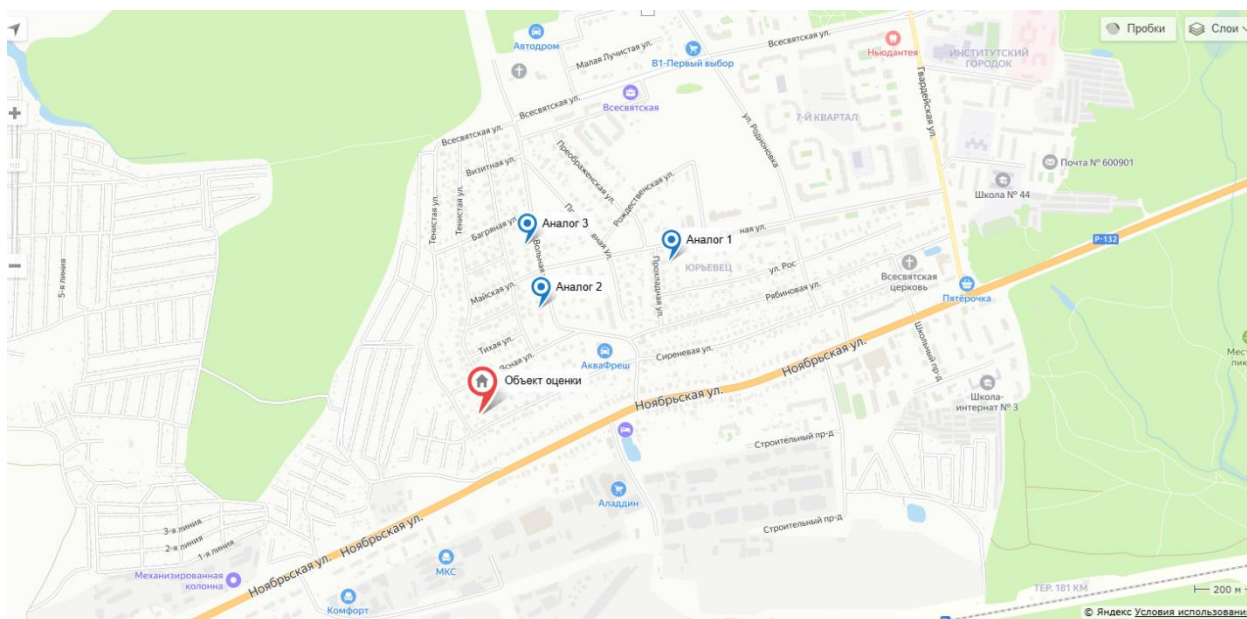
| <b>№<br/>ранг</b> | <b>Наименование фактора</b>                                                                                                                | <b>Значимость<br/>фактора</b> |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1                 | Местоположение                                                                                                                             | 0,26                          |
| 2                 | Материал стен                                                                                                                              | 0,13                          |
| 3                 | Общая площадь (фактор масштаба)                                                                                                            | 0,09                          |
| 4                 | Площадь земельного участка, относящегося к объекту                                                                                         | 0,07                          |
| 5                 | Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку                                                                                     | 0,05                          |
| 6                 | Физическое состояние дома                                                                                                                  | 0,04                          |
| 7                 | Состояние отделки                                                                                                                          | 0,04                          |
| 8                 | Наличие дополнительных улучшений на участке                                                                                                | 0,03                          |
| 9                 | Благоустройство. Энергоснабжение                                                                                                           | 0,03                          |
| 10                | Уровень отделки                                                                                                                            | 0,03                          |
| 11                | Благоустройство. Отопление                                                                                                                 | 0,03                          |
| 12                | Благоустройство. Водоснабжение и канализация                                                                                               | 0,02                          |
| 13                | Качество подъездных путей (Возможность подъезда к дому)                                                                                    | 0,02                          |
| 14                | Этажность дома                                                                                                                             | 0,02                          |
| 15                | Близость к объектам, нарушающим экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.) | 0,02                          |
| 16                | Расположение: одиночное или в коттеджном поселке                                                                                           | 0,02                          |
| 17                | Близость к объектам, повышающим стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.)                                           | 0,02                          |
| 18                | Наличие гостевого дома и его уровень                                                                                                       | 0,02                          |
| 19                | Наличие системы «умный дом» и ее уровень                                                                                                   | 0,01                          |
| 20                | Наличие ландшафтного дизайна и его уровень                                                                                                 | 0,01                          |
| 22                | Наличие систем видеонаблюдения и ее уровень                                                                                                | 0,01                          |
| 23                | Наличие бассейна и его уровень                                                                                                             | 0,01                          |
| 24                | Количество спален и сан/узлов                                                                                                              | 0,01                          |
| 25                | Наличие камина и его уровень                                                                                                               | 0,01                          |

*Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г.  
Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 69*

При применении этого подхода к оценке стоимость объекта оценки определяется исходя из цены продажи аналогичного объекта. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом.

Оценщиком был проведен анализ сложившихся предложений на предмет продажи индивидуальных жилых домов в городе Владимире, являющихся аналогами оцениваемому.

В соответствии с ценообразующими факторами для расчета рыночной стоимости объекта оценки были подобраны 3 (три) объекта-аналога, расположенные в микрорайоне Юрьевец города Владимира, полностью сопоставимых по местоположению, площади и техническим характеристикам. Важным критерием при выборе аналогов являлась полнота раскрытия информации в объявлении и возможность подтвердить информацию.



## Аналоги, использованные при расчете рыночной стоимости

## Аналог 1

[https://www.avito.ru/vladimir/doma\\_dachi\\_kottedzhi/kottedzh\\_500\\_m\\_na\\_uchastke\\_123\\_sot\\_7583406808?context=H4slAAAAAA wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4litzOjE2Oil4RmxhQzRpcElqZE50V3U3l9t9hzxHaz8AAAA](https://www.avito.ru/vladimir/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_500_m_na_uchastke_123_sot_7583406808?context=H4slAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4litzOjE2Oil4RmxhQzRpcElqZE50V3U3l9t9hzxHaz8AAAA)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

Вход и регистрация Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

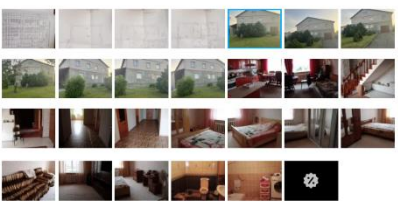
Найти

Владимир, район

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Коттеджи

**Коттедж 500 м² на участке 12,3 сот.**

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**О коттедже**

Количество комнат: 6  
Площадь дома: 500 м²  
Площадь участка: 12,3 сот.  
Этажей в доме: 3  
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)  
Материал стен: кирпич  
Санузел: в доме  
Ремонт: дизайнерский  
Электричество: есть  
Отопление: центральное

Водоснабжение: центральное  
Газ: в доме  
Канализация: центральная  
Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение  
Парковка: гараж  
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция  
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

**Расположение**

Владимирская обл., Владимир, мкр-н Юрьевец, Прохладная ул., 8А  
р-н Ленинский



Скрыть карту

**18 000 000 ₽**

36 000 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 239 018 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

Реклама газprombank.ru  
Кешбэк 100% на супермаркеты  
Подробнее

Показать телефон  
в 906 xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

**18 000 000 ₽**

36 000 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 239 018 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

Реклама газprombank.ru  
Кешбэк 100% на супермаркеты  
Подробнее

Показать телефон  
в 906 xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Эковклад: -4,57 тонн CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

**Альфа Банк**

Кэшбэк 100% во «Вкусно — и точка»

100%

Получить

**КОНСТАНТИНОПОЛЬ**

ИВИ

Премьера  
Смотри сейчас

РЕЖИССЕР: АЛЕКСАНДР КОЗЛОВ. СЦЕНАРИЙ: А. КОЗЛОВ, А. КОЗЛОВ. МУЗЫКА: А. КОЗЛОВ. ОБОИ: А. КОЗЛОВ. ДИЗАЙН: А. КОЗЛОВ. РЕЖИССЕР: А. КОЗЛОВ.



### Описание

Дом 500кв.м участок 12,3 сотки есть всё газ вода и канализация центральная гараж на 3машины.Для более подробной информации.звоните ответчу на все вопросы.

### Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость жилья Первоначальный взнос Срок кредита

18 000 000 Р 5 400 000 Р 30% 20 лет

500 тыс.Р 100 млн.Р 10% 90% 5 10 15 20

2 предложения от банков

|                                    |                           |                              |
|------------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Платёж от<br><b>239 018 Р/мес.</b> | Ставка от<br><b>22,5%</b> | Доход от<br><b>367 720 Р</b> |
|------------------------------------|---------------------------|------------------------------|

-0,3% для зарплатного клиента

Смотреть предложения Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7583406808 · 1 ноября в 11:35 · 1250 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

18 000 000 Р

36 000 Р за м²

История цены

В ипотеку от 239 018 Р/мес.

Посмотреть скидки

Решать [dazrobavani.ru](#)

Кешбэк 100% на супермаркеты

Подробнее

Показать телефон  
в 906 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Экоклад: -4,57 тонн CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца



## Аналог 2

[https://www.avito.ru/vladimir/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_2603\\_m\\_na\\_uchastke\\_9\\_sot.4174516405?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYw9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjI4RmxhQzRpcElqZE50V3U3Ijti9hZxHaz8AAAA](https://www.avito.ru/vladimir/doma_dachi_kottedzhi/dom_2603_m_na_uchastke_9_sot.4174516405?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYw9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjI4RmxhQzRpcElqZE50V3U3Ijti9hZxHaz8AAAA)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Католики #ЯПомогаю

Вход и регистрация Разместить объявление

Avito

3Q Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Владимир, район

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

**Дом 260,3 м² на участке 9 сот.**

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку




**О доме**

Количество комнат: 5

Площадь дома: 260,3 м²

Площадь участка: 9 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2019

Материал стен: пеноблоки

Санузел: в доме

Ремонт: требует ремонта

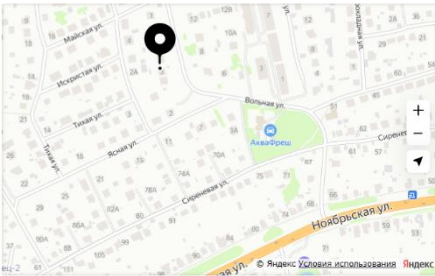
Водоснабжение: скважина

Транспортная доступность: асфальтированная дорога

Способ продажи: возможна ипотека

**Расположение**

Владимирская обл. Владимир, мкр-н Юрьевец, Вольная ул., 5  
р-н Ленинский



**Описание**

Код объекта: 991587.

Уникальное предложение для тех, кто ищет просторное жильё в живописном районе Владимира! Продаётся двухэтажный дом площадью 260,3 кв. м на участке 9 соток по адресу: Вольная улица, 5, микрорайон Юрьевец.

Дом построен в 2019 году из блочного материала, перекрытия —

**10 800 000 ₽**

41491 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 137 326 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

Реклама: мфр-адрес.ru

С заботой о вашем бизнесе Подробнее

Показать телефон  
в 906 xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

**10 800 000 ₽**

41491 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 137 326 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

Реклама: мфр-адрес.ru

С заботой о вашем бизнесе Подробнее

Показать телефон  
в 906 xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Владис  
Агентство  
На Авито с 2014 года

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

**КОНСТАНТИНОПОЛЬ**



**ИВИ**

**Премьера  
Смотри сейчас**

РЕКЛАМА ООО «ИВИ.РУ», 127015,  
г. МОСКВА, ул. Б. НОВОДМИТРОВСКАЯ,  
д. 23, СТР. 5, ЭТАЖ 4, ИНН 7723624187

железобетонные плиты. Высота потолков — 3,5 м, что создаёт ощущение простора и свободы. В доме пять комнат: общая жилая площадь составляет 200 кв. м. Кухня — 18 кв. м, комнаты — 11 + 11 + 15 + 16 + 35 кв. м. Есть три санузла: один раздельный и два совмещённых.

Коммуникации заведены в дом: электричество, канализация, газ, водоснабжение (скважина). Отопление обеспечивается собственной котельной. Подъезд к участку асфальтированный, что обеспечивает удобный доступ в любое время года. Дом подходит для круглогодичного проживания.

Этот дом — отличная возможность создать уютное гнездышко для вашей семьи. Не упустите шанс стать обладателем просторного и комфортного жилья в одном из лучших районов Владимира!

Позвоните прямо сейчас, чтобы узнать больше и записаться на просмотр. Гарантируем безопасную сделку и юридическую поддержку нашим клиентам. Поможем одобрить ипотеку с сниженной ставкой.

### Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья

Первоначальный взнос

Срок кредита

10 800 000 Р

3 240 000 Р

30%

20 лет

500 тыс. Р

100 млн. Р

10%

90%

5

10

15

20

3 предложения от банков

Платёж от  
137 326 Р/мес.

Ставка от  
21,49%

Доход от  
211 271 Р

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 4174516405 - 1 ноября в 18:00 - 9106 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

### Похожие объявления

10 800 000 Р

41491 Р за м²

История цены

В ипотеку от 137 326 Р/мес.

Посмотреть скидки

Реклама [info@nec.ru](#)

С заботой о вашем бизнесе Подробнее

Показать телефон  
в 900 xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Владис

Агентство

На Авито с 2014 года

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Владис

Агентство

На Авито с 2014 года

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерс» 2007–2025. [Правила Авито](#).  
[Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).  
Авито использует [рекомендательные технологии](#).



## Аналог 3

[https://www.avito.ru/vladimir/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_620\\_m\\_na\\_uchastke\\_10\\_sot.2198906180?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvYw9yaXR5IjE0A7czoxOiJ4IjtzOjE2OjI6a1hIQ1pZcmxTa1N2NnJ3Ijt95ODw6D8AAAA](https://www.avito.ru/vladimir/doma_dachi_kottedzhi/dom_620_m_na_uchastke_10_sot.2198906180?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvYw9yaXR5IjE0A7czoxOiJ4IjtzOjE2OjI6a1hIQ1pZcmxTa1N2NnJ3Ijt95ODw6D8AAAA)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Католики #яПомогаю

Вход и регистрация Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Владимир, район

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

**Дом 620 м² на участке 10 сот.**

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**Продажа от собственника**  
Документы проверены

**О доме**

Количество комнат: 7  
Площадь дома: 620 м²  
Площадь участка: 10 сот.  
Этажей в доме: 4 и больше

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)  
Материал стен: брус  
Ремонт: евро

**Проверка в Росреестре**

✓ 1 собственник  
✓ Не найдены ограничения и обременения  
⚠ Не совпало что-то в параметрах: площадь или адрес

**Расположение**

Владимирская обл., Владимир, мкр-н Юрьевец, Вольная ул., 19А  
р-н Ленинский

Скрыть карту

**28 500 000 ₽**

45 968 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 378 445 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

Реклама ипотечных услуг

С заботой о вашем бизнесе Подробнее

Показать телефон в 936 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

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

**28 500 000 ₽**

45 968 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 378 445 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

Реклама ипотечных услуг

С заботой о вашем бизнесе Подробнее

Показать телефон в 936 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

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

Илья  
Частное лицо  
На Авито с 2013 года  
Эквивалент -102 кг CO₂

10 объявлений пользователя

**КОНСТАНТИНОПОЛЬ**

**ИВИ**

**Премьера**  
**Смотри сейчас**

РЕКЛАМА ООО «ИВИ.РУ», 127015, Г. МОСКВА, УЛ. Б. НОВОДМИТРОВСКАЯ, Д. 23, СТР. 5, ЭТАЖ 4, ИНН 7703024187

**TENET**  
**TENET T4**

Стильный кроссовер по госпрограмме

**ВЫГОДА ДО 25% ПО ГОСПРОГРАММЕ**

Перейти



### Описание

Отличный дом. Большой тёплый. Есть все. Продаём сами. Я СОБСТВЕННИК.  
Причина - дети выросли. Хотим площадь дома поменьше и отдельно жильё детям.  
Гараж сауна гостевые кухня-гостиная (70 метров) спальни холы. Санузлы на каждом этаже. И вообще пространство впечатлит. Четвёртым этажом не пользовались. Крыша утеплена.  
Большая беседка придомовая.  
Три выхода. Плодоносящий сад. Две теплицы. Очень чистый красивый курятник со стеклопакетами и отоплением. Всегда свои яйца.  
Писать можно долго. Решили на продажу очень тяжело (ситуация). Живём 14 лет.  
По всем вопросам прошу звонить. Фото и видео могу дополнительно сделать и выслать.  
Дом строили сами для себя.  
Газ электричество канализация вода. Все узаконено. Документы все в порядке.  
Земля в собственности.  
Цена указана окончательная

### Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

| От стоимости жилья | От платежа           |
|--------------------|----------------------|
| Стоимость жилья    | Первоначальный взнос |
| 28 500 000 Р       | 8 550 000 Р          |
| Срок кредита       | 30%                  |
| 20 лет             | 10%                  |
| 500 тыс. Р         | 100 млн. Р           |
| 5                  | 10                   |
| 15                 | 20                   |

#### 2 предложения от банков

| Платёж от                     | Ставка от | Доход от  |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| 378 445 Р/мес.                | 22,5%     | 582 223 Р |
| -0,3% для зарплатного клиента |           |           |

Смотреть предложения Проверить, дадут ли ипотеку

№ 2198906180 - 30 октября в 21:41 - 20436 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

#### Похожие объявления

28 500 000 Р

45 968 Р за м²

История цены

В ипотеку от 378 445 Р/мес.

Посмотреть скидки

Реклама avito.avast.ru

С заботой о вашем бизнесе Подробнее

Показать телефон  
в 936 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Илья

Частное лицо

На Авито с 2013 года

Экоклад: -102 кг CO<sub>2</sub>

10 объявлений пользователя

Рассчитать ипотеку

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Илья

Частное лицо

На Авито с 2013 года

Экоклад: -102 кг CO<sub>2</sub>

10 объявлений пользователя

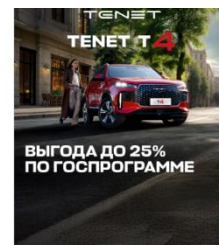
Подписаться на продавца



#### TENET T4

Стильный кроссовер по госпрограмме

Перейти



#### TENET T4

Стильный кроссовер по госпрограмме

Перейти

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение Карта сайта

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ «Коммерс» 2007–2025. Правила Авито.  
Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту.  
Авито использует рекомендательные технологии.



<https://www.avito.ru/safety/personal/company>

**Описание скидок и корректировок****Классификация жилых домов****1. Дачи**

*Дача.* Малоэтажный жилой дом с участком земли, предназначенный для проживания в теплое время года. На даче обычно отсутствует полноценная система отопления; системы водоснабжения и канализации упрощены или отсутствуют совсем. Самыми распространенными стройматериалами для дачных домов являются каркасные конструкции, брус либо бревна небольшого диаметра. Обычно дачные дома имеют небольшую площадь и, как правило, располагаются в садоводческих товариществах.

**2. Дома**

*Дом* - малоэтажный жилой дом небольшой площади с участком земли, построенный, как правило, до 1990-х гг. Дом предназначен для круглогодичного проживания одной семьи; может располагать всеми необходимыми коммуникациями либо иметь частичные (печное отопление, отсутствие водоснабжения и канализации). Стены дома могут возводиться из бруса, рубленых бревен, кирпича, пеноблоков и др. Обычно дом располагается в населенном пункте.

**3. Таунхаусы, в том числе:**

*Таунхаус* - квартира в многоквартирном комфортабельном жилом доме, представляющем собой несколько смежных многоуровневых объектов (квартир) с обособленными входами, но едиными внутренними стенами, в которых проживает одна семья. К каждой квартире в таунхаусе примыкает небольшой земельный участок, парковка или гараж.

*Дуплекс* - бюджетный вариант загородного дома, как правило, разделенного на две автономные секции общей стеной, то есть это дом на две квартиры, с двумя независимыми входами. У каждой семьи — свое крыльцо, свой подъезд к дому, чаще всего свой примыкающий к боковой стене гараж и свой земельный участок.

Таунхаусы и дуплексы могут располагаться как в городах, так и на незначительном удалении от него, в пригороде. Могут располагаться также в коттеджных поселках, территория которых ограждена, имеет охрану и необходимую для постоянного проживания инфраструктуру.

#### 4. Коттеджи

*Коттедж* - малоэтажный жилой дом современной постройки (после 1990 гг.), площадью, как правило, свыше 100 кв.м (реже, но встречаются типовые коттеджи площадью до 100 кв.м), с огороженным участком земли, в котором живет постоянно или временно одна семья. При его строительстве и внутренней отделке, как правило, используются высококачественные материалы. Этажность переменная, чаще 2 – 3 этажа. Для коттеджей характерна индивидуальная планировка, наличие придомового участка, гаража, современная архитектура, современный ландшафтный дизайн. Отличительной особенностью коттеджей является полное обеспечение всеми необходимыми коммуникациями и современной системой отопления для круглогодичного проживания, часто - наличие камина. В наиболее престижных коттеджах используется система «умный дом». На огороженной территории может размещаться гостевой дом, бассейн, альпийские горки, роккарии, беседки. Коттеджи могут располагаться как в городе, так и за его пределами. Часто располагаются в коттеджных поселках, инфраструктура которых включает пункт КПП, службу круглосуточной охраны, эксплуатационную службу, контролирующую исправность инженерных сооружений и коммуникаций. Территория коттеджного поселка имеет удобные подъездные пути и обычно огорожена. К коттеджам могут быть отнесены виллы, усадьбы.

*Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 41-43*

#### **Скидка на торг**

Как известно, эксперт в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках.

В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка, которую обычно называют «скидка на торг», или «скидка на уторговывание».

Среднее снижение цены предложения (в процентах от начальной цены) в процессе переговоров и является величиной скидки на торг (уторговывание), которое эксперт должен учесть, используя цены предложений в качестве исходных данных при определении рыночной стоимости.

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

Таблица И1

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

Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 221

**Корректирующие коэффициенты по цене предложений на жилые дома**

**Статус населенного пункта**

**Классификация типовых территориальных зон в  
пределах области (края, республики)**

Таблица 5

| Наименование<br>типовой зоны                                | Описание<br>типовой зоны                                                                                               | код |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Областной центр                                             | Областные центры, столицы республик, города Федерального значения                                                      | I   |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью | II  |
| Райцентры с развитой промышленностью                        | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью                                                         | III |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                      | Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов                                                       | IV  |
| Прочие населенные пункты                                    | Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)                                  | V   |

Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 47

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

Таблица 8

| Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дороговому району (облцентру) | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| 1.Дачи, 2.Дома                                                                                              |                  |                        |      |
| Областной центр                                                                                             | 1,00             | 1,00                   | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                                                 | 0,86             | 0,84                   | 0,87 |
| Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью                                              | 0,75             | 0,73                   | 0,77 |
| Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов                                            | 0,65             | 0,62                   | 0,67 |
| Прочие населенные пункты                                                                                    | 0,54             | 0,50                   | 0,57 |
| 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи                                                                                     |                  |                        |      |
| Областной центр                                                                                             | 1,00             | 1,00                   | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                                                 | 0,87             | 0,85                   | 0,89 |
| Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью                                              | 0,76             | 0,73                   | 0,79 |
| Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов                                            | 0,67             | 0,64                   | 0,70 |
| Прочие населенные пункты                                                                                    | 0,57             | 0,53                   | 0,61 |

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 10

| 1.Дачи, 2.Дома |     | аналог |      |      |      |      |
|----------------|-----|--------|------|------|------|------|
|                |     | I      | II   | III  | IV   | V    |
| объект оценки  | I   | 1,00   | 1,16 | 1,33 | 1,54 | 1,85 |
|                | II  | 0,86   | 1,00 | 1,15 | 1,32 | 1,59 |
|                | III | 0,75   | 0,87 | 1,00 | 1,15 | 1,39 |
|                | IV  | 0,65   | 0,76 | 0,87 | 1,00 | 1,20 |
|                | V   | 0,54   | 0,63 | 0,72 | 0,83 | 1,00 |

Таблица 11

| 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи |     | аналог |      |      |      |      |
|-------------------------|-----|--------|------|------|------|------|
|                         |     | I      | II   | III  | IV   | V    |
| объект оценки           | I   | 1,00   | 1,15 | 1,32 | 1,49 | 1,75 |
|                         | II  | 0,87   | 1,00 | 1,14 | 1,30 | 1,53 |
|                         | III | 0,76   | 0,87 | 1,00 | 1,13 | 1,33 |
|                         | IV  | 0,67   | 0,77 | 0,88 | 1,00 | 1,18 |
|                         | V   | 0,57   | 0,66 | 0,75 | 0,85 | 1,00 |

Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 76,78

**Зависимость стоимости жилых домов от численности населенного пункта**

**Корректирующие коэффициенты для удельной цены  
при различной численности населения в городах  
расположения объекта оценки и объекта аналога.**

**Данные для категорий городов № 3-7**

**1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи**

Таблица 20

| Город расположения<br>объекта оценки | Город расположения объекта аналога |             |             |             |             |             |                |                 |
|--------------------------------------|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------|-----------------|
|                                      | Численность,<br>тыс. чел.          | 135-<br>200 | 200-<br>280 | 280-<br>420 | 420-<br>630 | 630-<br>950 | 950 –<br>1 400 | 1 400<br>–2 100 |
| 135-200                              | 1,00                               | 1,00        | 0,90        | 0,80        | 0,72        | 0,65        | 0,58           | 0,52            |
| 200-280                              | 1,12                               | 1,00        | 1,00        | 0,90        | 0,80        | 0,72        | 0,65           | 0,58            |
| 280-420                              | 1,24                               | 1,12        | 1,00        | 1,00        | 0,90        | 0,80        | 0,72           | 0,65            |
| 420-630                              | 1,39                               | 1,24        | 1,12        | 1,00        | 1,00        | 0,90        | 0,80           | 0,72            |
| 630-950                              | 1,55                               | 1,39        | 1,24        | 1,12        | 1,00        | 1,00        | 0,90           | 0,80            |
| 950-1 400                            | 1,73                               | 1,55        | 1,39        | 1,24        | 1,12        | 1,00        | 1,00           | 0,90            |
| 1 400-2 100                          | 1,93                               | 1,73        | 1,55        | 1,39        | 1,24        | 1,12        | 1,00           | 1,00            |

Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г.

Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 95

**Зависимость стоимости жилых домов от расстояния до МКАД (для населенных пунктов Московской области)**

**Данные о привлекательности направлений покупки  
жилого дома в Московской области**

Таблица 23

| Критерий                         | Наиболее привлекательное направление                                               | Наименее привлекательное направление                                             |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Инвестиционная привлекательность | Минское, Киевское, Дмитровское, Новорижское, Ленинградское, Калужское шоссе        | -                                                                                |
| Доступность цены                 | Щелковское, Егорьевское, Новорязанское и Горьковское шоссе                         | Северное и северо-западное направление                                           |
| Транспортная доступность         | Новорижское, Киевское, Волоколамское, Симферопольское, Можайское, Киевское шоссе   | Ленинградское, Каширское, Ярославское, Щелковское, Варшавское, Горьковское шоссе |
| Экология региона                 | Западное, северо-западное и юго-западное направления                               | Восточное направление                                                            |
| Развитая инфраструктура          | Рублево-Успенское и Новорижское, Минское, Можайское, Дмитровское и Калужское шоссе | Южное и юго-восточное направление                                                |

|                             |                                                                    |   |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------|---|
| Красивый природный ландшафт | Минское, Можайское, Дмитровское, Калужское шоссе                   | - |
| Престижность района         | Рублево-Успенское, Новорижское, Минское, Можайское, Киевское шоссе | - |

Согласно приведенной информации были выявлены приоритетные направления для покупки жилья в Московской области:

- Новорижское шоссе;
- Киевское шоссе;
- Калужское шоссе.

#### Корректирующие коэффициенты на расстояние от МКАД для цен жилых домов, расположенных в Московской области

Таблица 24

| Данные для корректировки цен жилых домов <sup>11</sup> в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД |        |       |       |       |       |       |       |       |       |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| Расстояние до МКАД, км                                                                                          | аналог |       |       |       |       |       |       |       |       |      |
|                                                                                                                 | <10    | 10-15 | 15-20 | 20-25 | 25-30 | 30-35 | 35-45 | 45-60 | 60-90 |      |
| объект оценки                                                                                                   | <10    | 1,00  | 1,34  | 1,49  | 1,61  | 1,71  | 1,81  | 1,93  | 2,10  | 2,35 |
|                                                                                                                 | 10-15  | 0,75  | 1,00  | 1,11  | 1,20  | 1,28  | 1,35  | 1,44  | 1,57  | 1,76 |
|                                                                                                                 | 15-20  | 0,67  | 0,90  | 1,00  | 1,08  | 1,15  | 1,22  | 1,30  | 1,42  | 1,58 |
|                                                                                                                 | 20-25  | 0,62  | 0,83  | 0,93  | 1,00  | 1,07  | 1,12  | 1,20  | 1,31  | 1,46 |
|                                                                                                                 | 25-30  | 0,58  | 0,78  | 0,87  | 0,93  | 1,00  | 1,05  | 1,13  | 1,23  | 1,37 |
|                                                                                                                 | 30-35  | 0,55  | 0,74  | 0,82  | 0,89  | 0,95  | 1,00  | 1,07  | 1,16  | 1,30 |
|                                                                                                                 | 35-45  | 0,52  | 0,69  | 0,77  | 0,83  | 0,89  | 0,94  | 1,00  | 1,09  | 1,22 |
|                                                                                                                 | 45-60  | 0,48  | 0,64  | 0,71  | 0,77  | 0,82  | 0,86  | 0,92  | 1,00  | 1,12 |
|                                                                                                                 | 60-90  | 0,42  | 0,57  | 0,63  | 0,68  | 0,73  | 0,77  | 0,82  | 0,89  | 1,00 |

Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 99, 100, 103

**Расположение в коттеджном поселке****Положительные и отрицательные аспекты с точки зрения собственника при расположении жилого дома в коттеджном поселке<sup>14</sup>**

Таблица 25

| Аспекты сравнения                      | Обособленный жилой дом                                                                                                                         | Жилый дом в коттеджном поселке                                                                                                                                  |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Подключение к сетям                    | - вопросами подключения к сетям собственник занимается самостоятельно<br>- стоимость подключения невысокая, но сроки могут достигать года      | - вопросами подключения занимаются централизованно от компании застройщика<br>- стоимость за подключение высокая, но подключение производится достаточно быстро |
| Обеспечение социальной инфраструктурой | - фактически имеющиеся объекты инфраструктуры в зависимости от местонахождения дома                                                            | - компания застройщик в рамках коттеджного поселка строит дополнительные объекты социальной инфраструктуры: детские и спортивные площадки, магазин, кафе и т.п. |
| Услуги по управлению                   | - услуги по управлению не оказываются, собственник может самостоятельно заключить договоры на обслуживание (например, на охрану, вывоз мусора) | - управляющая компания застройщика централизованно оказывает услуги по управлению (охрана, вывоз мусора, содержание сетей и т.п.)                               |
| Расходы на содержание                  | - минимальные ежемесячные расходы                                                                                                              | - ежемесячные расходы на содержание сравнимы с расходами за содержание городской квартиры                                                                       |

|        |                                                 |                                                                                            |
|--------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Прочее | - свобода действий при распоряжении жилым домом | - необходимость учитывать решения управляющей компании (администрации коттеджного поселка) |
|--------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|

В целом, можно выделить основной плюс жилого дома в коттеджном поселке — это наличие управляющей компании, которая централизованно занимается вопросами охраны, содержания сетей и управления. Из отрицательных аспектов необходимо отметить повышенные финансовые расходы и зависимость от решений администрации коттеджного поселка.

**Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 26

| Наименование коэффициента                                                                                                                   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| 3.Таунхаусы, 4. Коттеджи                                                                                                                    |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены коттеджа/таунхауса, расположенного в коттеджном поселке, к удельной цене такого же обособленного коттеджа/таунхауса | 1,05             | 1,01                   | 1,10 |

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 27

| Наименование коэффициента                                                                                                                   | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| 3.Таунхаусы, 4. Коттеджи                                                                                                                    |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены коттеджа/таунхауса, расположенного в коттеджном поселке, к удельной цене такого же обособленного коттеджа/таунхауса | 1,05             | 0,98                 | 1,12 |

Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 109, 110

**Близость к остановкам общественного транспорта**

**значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 29

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                         | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| 1. Дачи, 2. Дома                                                                                                                                                                  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены жилого дома, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от остановок | 1,08             | 1,07                   | 1,10 |

Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 115

**Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости**

**Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 34

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                                                              | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| 1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи                                                                                                                                                                            |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них | 1,14             | 1,12                   | 1,16 |

Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 118

**Близость к объектам, нарушающим экологию местности**

**Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 35

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                                                                                          | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| 1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи                                                                                                                                                                                                        |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них | 0,84             | 0,83                   | 0,86 |

Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 122

**Качество подъездных путей****Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 38

| Наименование коэффициента                                                                                     | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| 1. Дачи, 2. Дома                                                                                              |                  |                        |      |
| Отношение цены жилого дома, подъезд к которому затруднен, к цене такого же дома с хорошими подъездными путями | 0,88             | 0,86                   | 0,89 |

Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 126

**Наличие ландшафтного дизайна****Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 41

| Наименование коэффициента                                                                                    | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи                                                                           |                  |                        |      |
| Отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке, к цене такого же дома с неоформленным участком | 1,10             | 1,09                   | 1,11 |

Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 130

**Наличие типовых хозяйственных построек****Значения корректировок, усредненные по городам  
России, и доверительный интервал**

Таблица 44

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                                                                             | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| 1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи                                                                                                                                                                                           |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж и т.д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозяйственных построек | 1,14             | 1,12                   | 1,16 |

**Матрица коэффициентов**

Таблица 46

| Наличие хозяйственных построек |                   | аналог            |                 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
|                                |                   | есть хозпостройки | нет хозпостроек |
| объект оценки                  | есть хозпостройки | 1,00              | 1,14            |
|                                | нет хозпостроек   | 0,87              | 1,00            |

Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 135

**Общая площадь (фактор масштаба)****Матрицы коэффициентов**

Таблица 49

|               |         | 1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы |        |         |         |         |      |
|---------------|---------|--------------------------------|--------|---------|---------|---------|------|
| Площадь, кв.м |         | аналог                         |        |         |         |         |      |
|               |         | <50                            | 50-100 | 100-200 | 200-400 | 400-800 | ≥800 |
| объект оценки | <50     | 1,00                           | 1,09   | 1,20    | 1,33    | 1,46    | 1,53 |
|               | 50-100  | 0,92                           | 1,00   | 1,10    | 1,22    | 1,34    | 1,40 |
|               | 100-200 | 0,83                           | 0,91   | 1,00    | 1,10    | 1,22    | 1,27 |
|               | 200-400 | 0,75                           | 0,82   | 0,91    | 1,00    | 1,10    | 1,15 |
|               | 400-800 | 0,68                           | 0,75   | 0,82    | 0,91    | 1,00    | 1,04 |
|               | ≥800    | 0,66                           | 0,72   | 0,79    | 0,87    | 0,96    | 1,00 |

Таблица 50

|               |         | 4. Коттеджи |         |         |         |      |
|---------------|---------|-------------|---------|---------|---------|------|
| Площадь, кв.м |         | аналог      |         |         |         |      |
|               |         | <100        | 100-200 | 200-400 | 400-800 | ≥800 |
| объект оценки | <100    | 1,00        | 1,13    | 1,26    | 1,40    | 1,46 |
|               | 100-200 | 0,88        | 1,00    | 1,11    | 1,24    | 1,29 |
|               | 200-400 | 0,80        | 0,90    | 1,00    | 1,11    | 1,16 |
|               | 400-800 | 0,72        | 0,81    | 0,90    | 1,00    | 1,04 |
|               | ≥800    | 0,69        | 0,78    | 0,86    | 0,96    | 1,00 |

Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 140

**Материал стен****Матрица коэффициентов**

Таблица 53

| 1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи |                        | аналог    |              |                     |                   |             |                        |
|-----------------------------------------|------------------------|-----------|--------------|---------------------|-------------------|-------------|------------------------|
| Материал стен                           |                        | кирпичные | шлакоблочные | каркасно-деревянные | из клееного бруса | бревенчатые | из пенобетонных блоков |
| объект оценки                           | кирпичные              | 1,00      | 1,19         | 1,37                | 1,19              | 1,22        | 1,15                   |
|                                         | шлакоблочные           | 0,84      | 1,00         | 1,15                | 1,00              | 1,02        | 0,97                   |
|                                         | каркасно-деревянные    | 0,73      | 0,87         | 1,00                | 0,87              | 0,89        | 0,84                   |
|                                         | из клееного бруса      | 0,84      | 1,00         | 1,15                | 1,00              | 1,02        | 0,97                   |
|                                         | бревенчатые            | 0,82      | 0,98         | 1,12                | 0,98              | 1,00        | 0,94                   |
|                                         | из пенобетонных блоков | 0,87      | 1,04         | 1,19                | 1,04              | 1,06        | 1,00                   |

Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горикова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 147

**Физическое состояние жилого дома в целом****Шкала экспертных оценок для определения физического износа. Недвижимость<sup>23</sup>**

Таблица 59

| Экспертная оценка физического состояния | Характеристика физического состояния                                                                                                                      | Физический износ, % |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Хорошее                                 | Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами. | 0-20                |
| Удовлетворительное                      | Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас                           | 21-40               |
| Неудовлетворительное                    | Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта                                                        | 41-60               |

**Матрица коэффициентов \***

Таблица 62

| 1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи |          |         |        |          |
|---------------------------------------------|----------|---------|--------|----------|
| Физическое состояние                        |          | аналог  |        |          |
|                                             |          | хорошее | удовл. | неудовл. |
| объект<br>оценки                            | хорошее  | 1,00    | 1,22   | 1,66     |
|                                             | удовл.   | 0,82    | 1,00   | 1,36     |
|                                             | неудовл. | 0,60    | 0,74   | 1,00     |

\* для объектов, один из которых находится в «хорошем» состоянии, а другой в «неудовлетворительном», использование корректирующего коэффициента на физическое состояние жилого дома в целом не рекомендуется, поскольку данные объекты не могут являться аналогами.

Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 158, 160

**Внутренняя отделка****Виды ремонта (уровни отделки)**

Таблица 65

| Вид ремонта          | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Капитальный          | В капитальный ремонт жилого дома входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов. Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому его стоимость в жилых домах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в заново выстроенном доме, который может передаваться собственнику в состоянии «Без отделки» <sup>24</sup>                                                  |
| Под чистовую отделку | Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпаклевочные составы, гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.) Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных - межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери. |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Косметический | <p>К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или низшей ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонта является самым недорогим.</p> |
| Современный   | <p>Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства объектов жилой недвижимости. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпательование стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпательки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.</p>                            |
| Комфортный    | <p>Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Довольно часто для подобного вида ремонта разрабатывается дизайн-проект с учетом особенностей данного объекта. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Элитный       | <p>Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

**Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м**

Таблица 70

| Состояние отделки объекта |                                  | объект-аналог |                              |                      |                                  |             |            |         |
|---------------------------|----------------------------------|---------------|------------------------------|----------------------|----------------------------------|-------------|------------|---------|
|                           |                                  | Без отделки   | Требуется капитальный ремонт | Под чистовую отделку | Требуется косметического ремонта | Современный | Комфортный | Элитный |
| объект оценки             | Без отделки                      | 0             | 590                          | -4 789               | -5 248                           | -9 818      | -13 628    | -21 705 |
|                           | Требуется капитальный ремонт     | -590          | 0                            | -5 379               | -5 838                           | -10 407     | -14 218    | -22 295 |
|                           | Под чистовую отделку             | 4 789         | 5 379                        | 0                    | -459                             | -5 029      | -8 839     | -16 916 |
|                           | Требуется косметического ремонта | 5 248         | 5 838                        | 459                  | 0                                | -4 570      | -8 381     | -16 457 |
|                           | Современный                      | 9 818         | 10 407                       | 5 029                | 4 570                            | 0           | -3 811     | -11 887 |
|                           | Комфортный                       | 13 628        | 14 218                       | 8 839                | 8 381                            | 3 811       | 0          | -8 076  |
|                           | Элитный                          | 21 705        | 22 295                       | 16 916               | 16 457                           | 11 887      | 8 076      | 0       |

Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 166-168, 176

**Разводка коммуникаций****Матрица коэффициентов**

Таблица 71

|                       |                                         | 1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи |                                         |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Разводка коммуникаций |                                         | аналог                                      |                                         |                                         |
|                       |                                         | Выполнена разводка всех коммуникаций        | Выполнена разводка только электричества | Не выполнена разводка всех коммуникаций |
| объект оценки         | Выполнена разводка всех коммуникаций    | 1,00                                        | 1,06                                    | 1,20                                    |
|                       | Выполнена разводка только электричества | 0,94                                        | 1,00                                    | 1,14                                    |
|                       | Не выполнена разводка всех коммуникаций | 0,83                                        | 0,88                                    | 1,00                                    |

Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 182

**Отопление жилого дома****Матрица коэффициентов****Таблица 78**

| Отопление     |               | аналог        |        |               |         |             |
|---------------|---------------|---------------|--------|---------------|---------|-------------|
|               |               | без отопления | печное | электрическое | газовое | центральное |
| объект оценки | без отопления | 1,00          | 0,91   | 0,86          | 0,84    | 0,83        |
|               | печное        | 1,10          | 1,00   | 0,94          | 0,93    | 0,91        |
|               | электрическое | 1,17          | 1,06   | 1,00          | 0,98    | 0,96        |
|               | газовое       | 1,19          | 1,08   | 1,02          | 1,00    | 0,98        |
|               | центральное   | 1,21          | 1,10   | 1,04          | 1,02    | 1,00        |

Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 188

**Водоснабжение жилого дома****Матрица коэффициентов****Таблица 85**

| 1. Дачи, 2. Дома,<br>3. Таунхаусы,<br>4. Коттеджи |                           | аналог            |                          |                           |
|---------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|---------------------------|
|                                                   |                           | без водоснабжения | автономное водоснабжение | центральное водоснабжение |
| объект оценки                                     | без водоснабжения         | 1,00              | 0,93                     | 0,88                      |
|                                                   | автономное водоснабжение  | 1,08              | 1,00                     | 0,95                      |
|                                                   | центральное водоснабжение | 1,14              | 1,05                     | 1,00                      |

Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 192

**Канализация жилого дома****Матрица коэффициентов**

Таблица 90

| Канализация   |                            | аналог          |                            |                         |
|---------------|----------------------------|-----------------|----------------------------|-------------------------|
|               |                            | без канализации | канализация в виде септика | центральная канализация |
| объект оценки | без канализации            | 1,00            | 0,93                       | 0,85                    |
|               | канализация в виде септика | 1,08            | 1,00                       | 0,92                    |
|               | центральная канализация    | 1,17            | 1,09                       | 1,00                    |

Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г.  
Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 195

**Газоснабжение жилого дома****Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 93

| Наименование коэффициента                                                                       | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| 1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи                                                     |                  |                        |      |
| Отношение цены жилого дома с центральным газоснабжением к цене такого же дома без газоснабжения | 1,13             | 1,12                   | 1,14 |

Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г.  
Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 197

**Тип жилого дома****Матрица коэффициентов**

Таблица 98

| Тип объекта   |            | аналог     |        |
|---------------|------------|------------|--------|
|               |            | 4. Коттедж | 2. Дом |
| объект оценки | 4. Коттедж | 1,00       | 1,25   |
|               | 2. Дом     | 0,80       | 1,00   |

Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г.  
Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 200

## Расчет рыночной стоимости

| Наименование                                                 | Объект оценки                                     | Аналог 1                                                                  | Аналог 2                                                                  | Аналог 3                                                                  |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение                                               | г. Владимир, мкр. Юрьеvec, ул. Сиреневая, дом 88а | Владимир, мкр-н Юрьеvec, Прохладная ул., 8А                               | Владимир, мкр-н Юрьеvec, Вольная ул., 5                                   | Владимир, мкр-н Юрьеvec, Вольная ул., 19А                                 |
| Площадь, м <sup>2</sup>                                      | 751,30                                            | 500,00                                                                    | 260,30                                                                    | 620,00                                                                    |
| Основные характеристики                                      | Жилой дом + ЗУ 781 м <sup>2</sup>                 | Коттедж + ЗУ 12,32 сот.                                                   | Коттедж + ЗУ 9 сот.                                                       | Коттедж + ЗУ 10 сот.                                                      |
| Источник информации                                          |                                                   | <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a><br>см. Приложение | <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a><br>см. Приложение | <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a><br>см. Приложение |
| Стоимость предложения за объект, руб.                        |                                                   | 18 000 000,00                                                             | 10 800 000,00                                                             | 28 500 000,00                                                             |
| Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>                   |                                                   | 36 000,00                                                                 | 41 490,59                                                                 | 45 967,74                                                                 |
| Передаваемые имущественные права                             | Собственность                                     | Собственность                                                             | Собственность                                                             | Собственность                                                             |
| Корректирующий коэффициент                                   |                                                   | 1,000                                                                     | 1,000                                                                     | 1,000                                                                     |
| Условия финансирования сделки                                | Единовременный платеж                             | Единовременный платеж                                                     | Единовременный платеж                                                     | Единовременный платеж                                                     |
| Корректирующий коэффициент                                   |                                                   | 1,000                                                                     | 1,000                                                                     | 1,000                                                                     |
| Обстоятельства совершения сделки (условия продажи)           | Открытый рынок                                    | Открытый рынок                                                            | Открытый рынок                                                            | Открытый рынок                                                            |
| Корректирующий коэффициент                                   |                                                   | 1,000                                                                     | 1,000                                                                     | 1,000                                                                     |
| Скидка на торг, %                                            |                                                   | 9% <sup>1)</sup>                                                          | 9% <sup>1)</sup>                                                          | 9% <sup>1)</sup>                                                          |
| Корректирующий коэффициент                                   |                                                   | 0,910                                                                     | 0,910                                                                     | 0,910                                                                     |
| Дата предложения                                             | 2 декабря 2025                                    | 1 ноября 2025<br>Актуально на дату оценки                                 | 1 ноября 2025<br>Актуально на дату оценки                                 | 30 октября 2025<br>Актуально на дату оценки                               |
| Корректирующий коэффициент                                   |                                                   | 1,000                                                                     | 1,000                                                                     | 1,000                                                                     |
| Статус населенного пункта                                    | Областной центр                                   | Областной центр                                                           | Областной центр                                                           | Областной центр                                                           |
| Корректирующий коэффициент                                   |                                                   | 1,000                                                                     | 1,000                                                                     | 1,000                                                                     |
| Расположение в коттеджном поселке                            | ---                                               | ---                                                                       | ---                                                                       | ---                                                                       |
| Корректирующий коэффициент                                   |                                                   | 1,000                                                                     | 1,000                                                                     | 1,000                                                                     |
| Близость к остановкам общественного транспорта               | В непосредственной близости                       | В непосредственной близости                                               | В непосредственной близости                                               | В непосредственной близости                                               |
| Корректирующий коэффициент                                   |                                                   | 1,000                                                                     | 1,000                                                                     | 1,000                                                                     |
| Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости | Нет                                               | Нет                                                                       | Нет                                                                       | Нет                                                                       |

|                                                           |                                  |                               |                               |                               |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Корректирующий коэффициент                                |                                  | 1,000                         | 1,000                         | 1,000                         |
| <b>Близость к объектам, нарушающим экологию местности</b> | Нет                              | Нет                           | Нет                           | Нет                           |
| Корректирующий коэффициент                                |                                  | 1,000                         | 1,000                         | 1,000                         |
| <b>Качество подъездных путей</b>                          | Нормальное                       | Нормальное                    | Нормальное                    | Нормальное                    |
| Корректирующий коэффициент                                |                                  | 1,000                         | 1,000                         | 1,000                         |
| <b>Наличие ландшафтного дизайна</b>                       | Нет                              | Да                            | Нет                           | Да                            |
| Корректирующий коэффициент                                |                                  | 0,909 <sup>2)</sup>           | 1,000                         | 0,909 <sup>2)</sup>           |
| <b>Наличие типовых хозяйственных построек</b>             | Да                               | Да                            | Да                            | Да                            |
| Корректирующий коэффициент                                |                                  | 1,000                         | 1,000                         | 1,000                         |
| <b>Общая площадь (фактор масштаба)</b>                    | 751,3 м <sup>2</sup>             | 500 м <sup>2</sup>            | 260,3 м <sup>2</sup>          | 620 м <sup>2</sup>            |
| Корректирующий коэффициент                                |                                  | 1,000                         | 0,900 <sup>3)</sup>           | 1,000                         |
| <b>Материал стен</b>                                      | Бревно, кирпич                   | Кирпич                        | Шлакоблоки                    | Брус                          |
| Корректирующий коэффициент                                |                                  | 1,000                         | 1,000                         | 1,000                         |
| <b>Физическое состояние жилого дома в целом</b>           | Хорошее                          | Хорошее                       | Хорошее                       | Хорошее                       |
| Корректирующий коэффициент                                |                                  | 1,000                         | 1,000                         | 1,000                         |
| <b>Внутренняя отделка</b>                                 | Требуется косметического ремонта | Комфортная                    | Под чистовую                  | Комфортная                    |
| Корректирующий коэффициент                                |                                  | -8 381,000 <sup>4)</sup>      | 459,000 <sup>4)</sup>         | -8 381,000 <sup>4)</sup>      |
| <b>Разводка коммуникаций</b>                              | Выполнена                        |                               |                               |                               |
| Корректирующий коэффициент                                |                                  | 1,000                         | 1,000                         | 1,000                         |
| <b>Отопление</b>                                          | Газовое                          | Центральное                   | Газовое                       | Имеется, сведения отсутствуют |
| Корректирующий коэффициент                                |                                  | 0,980 <sup>5)</sup>           | 1,000                         | 1,000                         |
| <b>Водоснабжение</b>                                      | Центральное                      | Имеется, сведения отсутствуют | Скважина                      | Имеется, сведения отсутствуют |
| Корректирующий коэффициент                                |                                  | 1,000                         | 1,050 <sup>6)</sup>           | 1,000                         |
| <b>Канализация</b>                                        | Имеется, сведения отсутствуют    | Центральная                   | Имеется, сведения отсутствуют | Имеется, сведения отсутствуют |
| Корректирующий коэффициент                                |                                  | 1,000                         | 1,000                         | 1,000                         |
| <b>Газоснабжение</b>                                      | Центральное                      | Центральное                   | Центральное                   | Центральное                   |
| Корректирующий коэффициент                                |                                  | 1,000                         | 1,000                         | 1,000                         |
| <b>Тип жилого дома</b>                                    | Дом                              | Коттедж                       | Коттедж                       | Коттедж                       |
| Корректирующий коэффициент                                |                                  | 0,800 <sup>7)</sup>           | 0,800 <sup>7)</sup>           | 0,800 <sup>7)</sup>           |
| <b>Итоговый корректирующий коэффициент</b>                |                                  | <b>0,649</b>                  | <b>0,688</b>                  | <b>0,662</b>                  |

|                                                                   |            |           |           |           |
|-------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Стоимость предложения с учетом корректировки, руб./м <sup>2</sup> |            | 14 965,61 | 29 002,86 | 22 038,25 |
| Средняя стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>                | 22 002,24  |           |           |           |
| Рыночная стоимость за объект, руб.                                | 16 530 283 |           |           |           |

- 1) Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 221
- 2) Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 130
- 3) Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 140
- 4) Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 176
- 5) Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 188
- 6) Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 192
- 7) Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021, стр. 200

*Земельный Кодекс РФ, Статья 35. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, сооружение*

*1. При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.*

*4. Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.*

*Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу. (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ)*

*Отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение.*

В соответствии с вышеизложенным, фактическую рыночную стоимость имеет жилой дом вместе с участком. Все аналоги, использованные при расчетах, также выставлены на продажу в комплексе (дом + ЗУ) вместе с земельным участком.

Стоимость дома была определена методом выделения из рыночной стоимости дома и земельного участка рыночной стоимости земли, которая, по мнению Оценщика, соответствует кадастровой стоимости.

## 11. Согласование результатов и определение итоговой стоимости

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Преимущество каждого подхода при оценке объекта определяется по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- тип, качество и обширность информации, на основе которой производится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Исходя из того, что Оценщик отказался от использования затратного и доходного подходов, определены следующие весовые коэффициенты и итоговое значение рыночной стоимости:

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

| № п/п | Наименование                                                                                                                                                                                                                                  | Рыночная стоимость по затратному подходу, руб. | Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. | Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. | Рыночная стоимость, руб. |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|
| 1     | <b>Жилой дом</b> общей площадью <b>751,3 м<sup>2</sup></b> , кадастровый номер <b>33:22:014032:481</b> , расположенный по адресу: Владимирская обл., МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, мкр. Юрьево, ул. Сиреневая, дом 88а    | Не применялся                                  | Не применялся                                 | 15 338 680                                         | <b>15 338 680</b>        |
|       | Вес                                                                                                                                                                                                                                           | 0,00                                           | 0,00                                          | 1,00                                               | <b>1,00</b>              |
| 2     | <b>Земельный участок</b> общей площадью <b>781 м<sup>2</sup></b> кадастровый номер: <b>33:22:014032:9</b> , расположенный по адресу: Владимирская обл., МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, мкр. Юрьево, ул. Сиреневая, дом 88а | Не применялся                                  | Не применялся                                 | 1 191 603                                          | <b>1 191 603</b>         |
|       | Вес                                                                                                                                                                                                                                           | 0,00                                           | 0,00                                          | 1,00                                               | <b>1,00</b>              |

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

| № п/п        | Наименование                                                                                                                                                                                                                                  | Рыночная стоимость , руб.                                                                                    |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1            | <b>Жилой дом</b> общей площадью <b>751,3 м<sup>2</sup></b> , кадастровый номер <b>33:22:014032:481</b> , расположенный по адресу: Владимирская обл., МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, мкр. Юрьево, ул. Сиреневая, дом 88а    | <b>15 338 680</b><br><i>(Пятнадцать миллионов триста тридцать восемь тысяч шестьсот восемьдесят) рублей.</i> |
| 2            | <b>Земельный участок</b> общей площадью <b>781 м<sup>2</sup></b> кадастровый номер: <b>33:22:014032:9</b> , расположенный по адресу: Владимирская обл., МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, мкр. Юрьево, ул. Сиреневая, дом 88а | <b>1 191 603</b><br><i>(Один миллион сто девяносто одна тысяча шестьсот три) рубля.</i>                      |
| <b>ИТОГО</b> |                                                                                                                                                                                                                                               | <b>16 530 283</b><br><i>(Шестнадцать миллионов пятьсот тридцать тысяч двести восемьдесят три) рубля.</i>     |

## 12. Заявление о соответствии

Я, нижеподписавшийся, подтверждаю, что:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
2. Содержащийся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета;
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует без предубеждений по отношению к участвующим сторонам;
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Оценщик



*Новикова*

Новикова В.В.

### 13. Законодательная база и литература

1. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ;
2. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611);
10. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ;
11. Лейфер Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г. Полная версия по состоянию на март 2021 г. – Н. Новгород: ПЦМИОО, 2021;
12. Материалы, полученные в сети «Интернет».

Отчет подготовил:

оценщик



*Новикова*

Новикова В.В.

# ПРИЛОЖЕНИЯ

**Документы, предоставленные Заказчиком**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области  
полное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости  
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

| Здание                                                                                            |                                                                                                      |                   |                         | Раздел 1 Лист |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|---------------|
| вид объекта недвижимости                                                                          |                                                                                                      |                   |                         |               |
| Лист № 1 раздела 1                                                                                | Всего листов раздела 1: 2                                                                            | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 9 |               |
| 08.10.2025г.                                                                                      |                                                                                                      |                   |                         |               |
| Кадастровый номер:                                                                                | 33:22:014032:481                                                                                     |                   |                         |               |
| Номер кадастрового квартала:                                                                      | 33:22:014032                                                                                         |                   |                         |               |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                              | 26.12.2014                                                                                           |                   |                         |               |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                  | данные отсутствуют                                                                                   |                   |                         |               |
| Адрес:                                                                                            | Российская Федерация, Владимирская область, г.о. город Владимир, мкр. Юрьевец, ул. Сиреневая, д. 88А |                   |                         |               |
| Площадь:                                                                                          | 751.3                                                                                                |                   |                         |               |
| Назначение:                                                                                       | Жилой дом                                                                                            |                   |                         |               |
| Наименование:                                                                                     | Здание                                                                                               |                   |                         |               |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:                                                  | 4, в том числе подземных 1                                                                           |                   |                         |               |
| Материал наружных стен:                                                                           | Смешанные                                                                                            |                   |                         |               |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:                                             | данные отсутствуют                                                                                   |                   |                         |               |
| Год завершения строительства:                                                                     | 2014                                                                                                 |                   |                         |               |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                      | 4571604.54                                                                                           |                   |                         |               |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 33:22:014032:9                                                                                       |                   |                         |               |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:                 | данные отсутствуют                                                                                   |                   |                         |               |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:               | 33:22:014042:1463                                                                                    |                   |                         |               |
| 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                                                                                   |                   |                         |               |

|                                                                                                                                                                                      |                      |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| полное наименование должности                                                                                                                                                        | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН    | инициалы, фамилия |
|                                                                                                                                                                                      | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |                   |
| <div>Сертификат: 009408031A023B64597F1E5798F890<br/>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</div> |                      |                   |

Лист 2

|                                                                                                                                                                                      |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Здание                                                                                                                                                                               |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                             |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |
| Лист № 2 раздела 1                                                                                                                                                                   | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Всего листов выписки: 9 |
| 08.10.2025г.                                                                                                                                                                         |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                   |                           | 33:22:014032:481                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                                                                                                                     |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:                                                                                                    |                           | жилой дом<br>данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                                                                                                                     |                           | Крайнова Татьяна Владимировна, дата завершения кадастровых работ: 23.12.2014<br>Дмитриева Мария Викторовна, № 3043, 24.04.2024 г., в Ассоциация СРО "ОПКД", СНИЛС 137-217-088 50, договор на выполнение кадастровых работ от 26.05.2025 № 221-М, дата завершения кадастровых работ: 30.06.2025<br>данные отсутствуют |                         |
| Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания: |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                                                                                                               |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |
| Особые отметки:                                                                                                                                                                      |                           | Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружениях; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.                                                              |                         |
| Получатель выписки:                                                                                                                                                                  |                           | Оскаина Оксана Юрьевна (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: от имени заявителя Новиковой Ларисы Николаевны                                                                                                                                                                                           |                         |

|                                                                                                                                                                                        |                                                                                       |                      |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| полное наименование должности                                                                                                                                                          |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН    | инициалы, фамилия |
|                                                                                                                                                                                        |                                                                                       | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |                   |
| <div>Сертификат: 006F080C181A023B64592FE2379BFB50<br/>Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</div> |                                                                                       |                      |                   |

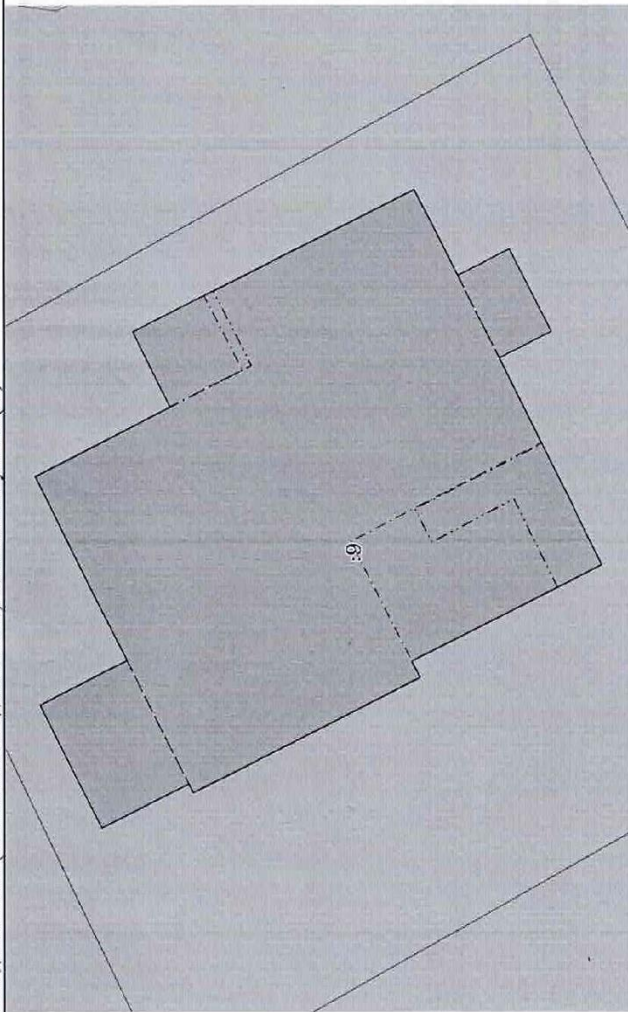
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Здание                              |                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                                                                                                                                                                                                                          |
| вид объекта недвижимости            |                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                                                                                                                                                                                                                          |
| Лист № 1 раздела 2                  | Всего листов раздела 2: 1                                                                                                                                                                                                                                      | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 9                                                                                                                                                                                                  |
| 08.10.2025г.                        |                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                                                                                                                                                                                                                          |
| Кадастровый номер: 33:22:014032:481 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                                                                                                                                                                                                                          |
| 1                                   | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                                                                                                                             | 1.1               | Новикова Лариса Николаевна, 30.04.1973, г.Владимир, Россия, СНИЛС 018-720-046 29<br>Паспорт гражданина Российской Федерации серия 17 99 №039773, выдан 18.06.1999, Отделом внутренних дел Ленинского района г. Владимира |
|                                     | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                                                                                                                                      | 1.1.1             | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                       |
| 2                                   | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                                                                                                                                    | 2.1               | Собственность<br>33-33/001-33/001/001/2015-2175/1<br>29.01.2015 12:01:21                                                                                                                                                 |
| 3                                   | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                                             | 3.1               | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                       |
| 4                                   | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                           |                   | не зарегистрировано                                                                                                                                                                                                      |
| 5                                   | Договоры участия в долевом строительстве:                                                                                                                                                                                                                      |                   | не зарегистрировано                                                                                                                                                                                                      |
| 6                                   | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                |                   | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                       |
| 7                                   | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       |                   | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                       |
| 8                                   | Сведения о возращении 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    | инициалы, фамилия |
|                                                                                                                                                                            | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |                   |
| Сертификат: 0910405031402386489761E37981E89<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 |                      |                   |

Раздел 5 Лист 4

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

|                                                                                               |                           |                   |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Здание                                                                                        |                           |                   |                         |
| вид объекта недвижимости                                                                      |                           |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 5                                                                            | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 9 |
| 08.10.2025г.                                                                                  |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер: 33:22:014032:481                                                           |                           |                   |                         |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) |                           |                   |                         |
|            |                           |                   |                         |
| Масштаб 1:200                                                                                 | Условные обозначения:     |                   |                         |
| полное наименование должности                                                                 |                           |                   |                         |
| инициалы, фамилия                                                                             |                           |                   |                         |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 09630C3181A023B6497F162579B3E59  
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

Раздел 5.1 Лист 5

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

|                                     |                             |                   |                         |
|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------------|
| Здание                              |                             |                   |                         |
| вид объекта недвижимости            |                             |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 5.1                | Всего листов раздела 5.1: 5 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 9 |
| 08.10.2025г.                        |                             |                   |                         |
| Кадастровый номер: 33:22:014032:481 |                             |                   |                         |

| 1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости |               |           |           |                                                                                       |     |                    |                    |                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Система координат МСК-33                                                 |               |           |           |                                                                                       |     |                    |                    |                    |                    |
| Номер точки                                                              | Координаты, м |           | Радиус, м | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м |     |                    | Глубина, высота, м |                    |                    |
|                                                                          | X             | Y         |           | 1                                                                                     | 2   | 3                  | H1                 | H2                 | 7                  |
| 1                                                                        | 187830.94     | 212361.61 | -         | 4                                                                                     | 5   | 0.1                | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 2                                                                        | 187836.28     | 212358.91 | -         | -                                                                                     | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 3                                                                        | 187835.97     | 212358.32 | -         | -                                                                                     | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 4                                                                        | 187844.2      | 212354.16 | -         | -                                                                                     | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 5                                                                        | 187844.36     | 212354.48 | -         | -                                                                                     | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 6                                                                        | 187847.55     | 212352.87 | -         | -                                                                                     | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 7                                                                        | 187849.81     | 212357.34 | -         | -                                                                                     | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 8                                                                        | 187846.62     | 212358.95 | -         | -                                                                                     | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 9                                                                        | 187849.99     | 212365.62 | -         | -                                                                                     | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 10                                                                       | 187842.1      | 212369.61 | -         | -                                                                                     | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 11                                                                       | 187843.47     | 212372.32 | -         | -                                                                                     | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 12                                                                       | 187836.18     | 212376.01 | -         | -                                                                                     | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

|                                                                                                                                                                                       |                      |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| полное наименование должности                                                                                                                                                         | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН    | инициалы, фамилия |
|                                                                                                                                                                                       | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |                   |
| <div>Сертификат: 0690905C81A023B645878E25780E7850<br/>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 02.08.2024 по 25.10.2025</div> |                      |                   |

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009F7BDC181A023B64597F1E2579BFBF850<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Достоверность с 02.08.2024 по 26.10.2025 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Лист 7

|                                                                                                                  |           |                             |   |                   |        |                         |        |             |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------|---|-------------------|--------|-------------------------|--------|-------------|--------|
| Здание                                                                                                           |           |                             |   |                   |        |                         |        |             |        |
| вид объекта недвижимости                                                                                         |           |                             |   |                   |        |                         |        |             |        |
| Лист № 3 раздела 5.1                                                                                             |           | Всего листов раздела 5.1: 5 |   | Всего разделов: 4 |        | Всего листов выписки: 9 |        |             |        |
| 08.10.2025г.                                                                                                     |           |                             |   |                   |        |                         |        |             |        |
| Кадастровый номер: 33:22:014032:481                                                                              |           |                             |   |                   |        |                         |        |             |        |
| 13                                                                                                               | 187834.6  | 212372.88                   | - | 0.1               | данные | отсутствуют             | данные | отсутствуют | данные |
| 14                                                                                                               | 187832.7  | 212373.84                   | - | 0.1               | данные | отсутствуют             | данные | отсутствуют | данные |
| 15                                                                                                               | 187831.17 | 212370.83                   | - | 0.1               | данные | отсутствуют             | данные | отсутствуют | данные |
| 16                                                                                                               | 187833.07 | 212369.87                   | - | 0.1               | данные | отсутствуют             | данные | отсутствуют | данные |
| 1                                                                                                                | 187829.32 | 212362.43                   | - | 0.1               | данные | отсутствуют             | данные | отсутствуют | данные |
| 1                                                                                                                | 187829.32 | 212362.43                   | - | 0.1               | данные | отсутствуют             | данные | отсутствуют | данные |
| 2                                                                                                                | 187836.28 | 212358.91                   | - | 0.1               | данные | отсутствуют             | данные | отсутствуют | данные |
| 3                                                                                                                | 187835.97 | 212358.32                   | - | 0.1               | данные | отсутствуют             | данные | отсутствуют | данные |
| 4                                                                                                                | 187844.2  | 212354.16                   | - | 0.1               | данные | отсутствуют             | данные | отсутствуют | данные |
| 5                                                                                                                | 187849.99 | 212365.62                   | - | 0.1               | данные | отсутствуют             | данные | отсутствуют | данные |
| 6                                                                                                                | 187845.04 | 212368.12                   | - | 0.1               | данные | отсутствуют             | данные | отсутствуют | данные |
| 7                                                                                                                | 187846.41 | 212370.84                   | - | 0.1               | данные | отсутствуют             | данные | отсутствуют | данные |
| 8                                                                                                                | 187836.18 | 212376.01                   | - | 0.1               | данные | отсутствуют             | данные | отсутствуют | данные |
| 1                                                                                                                | 187829.32 | 212362.43                   | - | 0.1               | данные | отсутствуют             | данные | отсутствуют | данные |
| 1                                                                                                                | 187835.97 | 212358.32                   | - | 0.1               | данные | отсутствуют             | данные | отсутствуют | данные |
| 2                                                                                                                | 187844.2  | 212354.16                   | - | 0.1               | данные | отсутствуют             | данные | отсутствуют | данные |
| 3                                                                                                                | 187849.99 | 212365.62                   | - | 0.1               | данные | отсутствуют             | данные | отсутствуют | данные |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ                                                                                    |           |                             |   |                   |        |                         |        |             |        |
| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                                                                                                |           |                             |   |                   |        |                         |        |             |        |
| ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                             |           |                             |   |                   |        |                         |        |             |        |
| Свидетельство о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № 009/003/2024/002/3864597/18257987850 |           |                             |   |                   |        |                         |        |             |        |
| Владельца: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии                                |           |                             |   |                   |        |                         |        |             |        |
| Действительно с 02.08.2024 по 26.10.2025                                                                         |           |                             |   |                   |        |                         |        |             |        |
| ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ                                                                                                |           |                             |   |                   |        |                         |        |             |        |

Лист 8

|                                                                                         |                             |                   |                         |     |                    |        |             |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------------|-----|--------------------|--------|-------------|-------------|
| Здание                                                                                  |                             |                   |                         |     |                    |        |             |             |
| вид объекта недвижимости                                                                |                             |                   |                         |     |                    |        |             |             |
| Лист № 4 раздела 5.1                                                                    | Всего листов раздела 5.1: 5 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 9 |     |                    |        |             |             |
| 08.10.2025г.                                                                            |                             |                   |                         |     |                    |        |             |             |
| Кадастровый номер: 33:22:014032:481                                                     |                             |                   |                         |     |                    |        |             |             |
| 4                                                                                       | 187842.43                   | 212369.44         | -                       | 0.1 | данные             | данные | отсутствуют | отсутствуют |
| 5                                                                                       | 187843.8                    | 212372.15         | -                       | 0.1 | данные             | данные | отсутствуют | отсутствуют |
| 6                                                                                       | 187836.18                   | 212376.01         | -                       | 0.1 | данные             | данные | отсутствуют | отсутствуют |
| 7                                                                                       | 187831.53                   | 212366.81         | -                       | 0.1 | данные             | данные | отсутствуют | отсутствуют |
| 8                                                                                       | 187838.49                   | 212363.29         | -                       | 0.1 | данные             | данные | отсутствуют | отсутствуют |
| 1                                                                                       | 187835.97                   | 212358.32         | -                       | 0.1 | данные             | данные | отсутствуют | отсутствуют |
| 2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости |                             |                   |                         |     |                    |        |             |             |
| Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м                     |                             |                   |                         |     | данные отсутствуют |        |             |             |
| Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м                      |                             |                   |                         |     | данные отсутствуют |        |             |             |

|                                                                                                                                                                            |                      |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| полное наименование должности                                                                                                                                              | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН    | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                                                                                                                                                                            | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |                   |
| Сертификат: 0976B05C181A023B6459761E2579B6F59<br>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 |                      |                   |

Лист 9

|                                                                                                                                                                 |                    |                             |                                                                                       |                    |                    |                                                                                                                     |                    |                    |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Здание                                                                                                                                                          |                    |                             |                                                                                       |                    |                    |                                                                                                                     |                    |                    |                    |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                        |                    |                             |                                                                                       |                    |                    |                                                                                                                     |                    |                    |                    |
| Лист № 5 раздела 5.1                                                                                                                                            |                    | Всего листов раздела 5.1: 5 |                                                                                       | Всего разделов: 4  |                    | Всего листов выписки: 9                                                                                             |                    |                    |                    |
| 08.10.2025г.                                                                                                                                                    |                    |                             |                                                                                       |                    |                    |                                                                                                                     |                    |                    |                    |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                              |                    |                             |                                                                                       | 33:22:014032:481   |                    |                                                                                                                     |                    |                    |                    |
| 3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства |                    |                             |                                                                                       |                    |                    |                                                                                                                     |                    |                    |                    |
| Система координат 33.1                                                                                                                                          |                    |                             |                                                                                       |                    |                    |                                                                                                                     |                    |                    |                    |
| Номера характерных точек контура                                                                                                                                | Координаты, м      |                             | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м |                    | Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости |                    |                    |                    |
|                                                                                                                                                                 | X                  | Y                           |                                                                                       | N1                 | N2                 |                                                                                                                     |                    |                    |                    |
| 1                                                                                                                                                               | данные отсутствуют | 2                           | данные отсутствуют                                                                    | 3                  | данные отсутствуют | 4                                                                                                                   | данные отсутствуют | 5                  | данные отсутствуют |
| данные отсутствуют                                                                                                                                              | данные отсутствуют | данные отсутствуют          | данные отсутствуют                                                                    | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют                                                                                                  | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

|                               |  |                                                                                |  |
|-------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------|--|
| ПОЛНОЕ НАИМенование Должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                                                              |  |
|                               |  | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                           |  |
|                               |  | Сертификат: 09f06bdc181a02b64597f1e2579b6f90                                   |  |
|                               |  | Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ |  |
|                               |  | Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025                                        |  |
|                               |  | Инициалы, фамилия                                                              |  |

MFC-0555/2025-815336-1 от 02.10.2025 г.

| Лист № 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |    | Всего листов 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>1. Заявление</p> <p>В Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области, Московской обл., г. Воскресенск, ул. Энгельса, д. 14А</p> <p>Создан электронный образ документа</p> <p>ФИО <u>Ладонцева М.</u> подпись <u>Л</u></p> <p>Дата <u>02.10.2025</u></p>                                                                                           | 2. | <p>2.1. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (наименование органа, осуществляющего государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости (далее - орган регистрации прав), принявшего заявление и прилагаемые к нему документы)</p> <p>2.2. номер книги учета входящих документов _____ и номер записи в этой книге _____</p> <p>2.3. количество листов заявления <u>3</u></p> <p>2.4. количество прилагаемых документов <u>2</u> в том числе оригиналов <u>1</u>, копий <u>0</u>, количество листов в оригиналах <u>4</u>, копий <u>ЮРБЕКС</u></p> <p>2.5. подпись <u>Ладонцева Ю.С.</u></p> <p>2.6. дата «<u>02</u>» <u>10</u> г., время _____ ч., _____ мин.</p> |  |
| 3. Прошу осуществить:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 3.2. <input checked="" type="checkbox"/> государственный кадастровый учет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 4. В отношении объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| Вид: <input checked="" type="checkbox"/> Здание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    | 33:22:014032:481                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Характеристика и ее значение:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    | площадь: 294.2 кв.м.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| Адрес:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    | 600901, обл Владимирская, г Владимир, мкр Юрьеvec, ул Сиреневая, д 88а                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Дополнительная информация:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 5. В части государственного кадастрового учета осуществить:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> учет изменений в связи с:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> изменением сведений об объекте недвижимости:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    | <input checked="" type="checkbox"/> уточнением местоположения объекта недвижимости на земельном участке с кадастровым номером 33:22:014032:9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    | <input checked="" type="checkbox"/> изменением Материал наружных стен; Год завершения строительства здания; Количество этажей, в том числе подземных этажей; Площадь; Адрес здания; Вид (виды) разрешенного использования здания                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 7. Сведения о правообладателе:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 7.1. <input checked="" type="checkbox"/> физическое лицо:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| фамилия:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |    | имя:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| Новикова                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |    | Лариса                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| дата рождения:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    | гражданство:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 30.04.1973 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    | РОССИЯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| документ, удостоверяющий личность:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    | серия:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    | 17 18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| кем выдан:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    | код подразделения:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| УМВД РОССИИ ПО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    | 330-004                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| адрес постоянного места жительства:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    | адрес электронной почты: (в том числе для уведомления о поступивших заявлениях в отношении объекта недвижимости)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 600901, обл Владимирская, г Владимир, мкр Юрьеvec, ул Сиреневая, д 88а                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| почтовый адрес:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    | адрес электронной почты: (в том числе для уведомления о поступивших заявлениях в отношении объекта недвижимости)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 600901, обл Владимирская, г Владимир, мкр Юрьеvec, ул Сиреневая, д 88а                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 8. Заявление представляется:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 8.1. <input checked="" type="checkbox"/> уполномоченным представителем правообладателя, стороны сделки, лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта, иным лицом, указанным в статье 15 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"                                                                            |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 8.1.1. Сведения об уполномоченном представителе правообладателя, стороны сделки, лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта, об ином лице, указанном в статье 15 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" - физическом лице (в том числе нотариусе, судебном приставе-исполнителе, кадастровом инженере): |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| фамилия:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |    | имя:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    | отчество (при наличии):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |

| Осыгина                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Оксана                                                                                             |                                               | Юрьевна              |         |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|---------|
| дата рождения:                                                                | 11.02.1984 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | место рождения:                                                                                    | пос. Бородино Можайского р-на Московской обл. | гражданство:         | РОССИЯ  |
| документ, удостоверяющий личность:                                            | Паспорт гражданина Российской Федерации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | вид:                                                                                               | 46 17                                         | серия:               | 838232  |
| кем выдан:                                                                    | ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | дата выдачи:                                                                                       | 26.01.2018 г.                                 | код подразделения:   | 500-081 |
| адрес постоянного места жительства:                                           | 143240, обл Московская, р-н Можайский, п Бородино, ул Бородинская, д 44                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                    |                                               |                      |         |
| почтовый адрес                                                                | 143240, обл Московская, р-н Можайский, п Бородино, ул Бородинская, д 44                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                    | +79256986650                                  |                      |         |
| наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя: | Решение, дата выдачи: 07.04.2025 г., Арбитражный суд Владимирской области                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                    |                                               |                      |         |
| 9.                                                                            | Способ представления заявления и иных необходимых для государственного кадастрового учета недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество документов:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                    |                                               |                      |         |
|                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> лично                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> в многофункциональном центре                                   |                                               |                      |         |
| 10.                                                                           | Способ получения документов:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                    |                                               |                      |         |
|                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> Лично                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> в многофункциональном центре по месту представления документов |                                               |                      |         |
| 12.                                                                           | Для удостоверения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации сделки, возникновения, изменения или перехода вещных прав, возникновения ограничения права, обременения объекта недвижимости, в том числе ипотеки, изменения ограничения права, обременения объекта недвижимости на основании договора или иной сделки, включая изменение или дополнение регистрационной записи об ипотеке на основании договора или иной сделки, внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости прошу:                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                    |                                               |                      |         |
|                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> выдать выписку из Единого государственного реестра недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                    |                                               |                      |         |
| 13.                                                                           | Документы, прилагаемые к заявлению:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                    |                                               |                      |         |
|                                                                               | Технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства, номер: б/н, дата выдачи: 30.06.2025 г., Дмитриева Мария Викторовна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                    |                                               |                      |         |
|                                                                               | Решение, дата выдачи: 07.04.2025 г., Арбитражный суд Владимирской области                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                    |                                               |                      |         |
|                                                                               | Оригинал в количестве 1 экз., на 4 л.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                    |                                               |                      |         |
| 15.                                                                           | Подтверждаю свое согласие, а также согласие представляемого мною лица, на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги.                                                                                                                                                     |                                                                                                    |                                               |                      |         |
| 16.                                                                           | Настоящим также подтверждаю, что:<br>сведения, указанные в настоящем заявлении, на дату представления заявления достоверны;<br>представленные документы и содержащиеся в них сведения соответствуют установленным законодательством Российской Федерации требованиям, в том числе указанные сведения достоверны;<br>при совершении сделки с объектом недвижимости соблюдены установленные законодательством Российской Федерации требования, в том числе в установленных законом случаях получено согласие (разрешение, согласование и т.п.) указанных в нем органов (лиц);<br>мне известно о возможности привлечения меня в соответствии с законодательством Российской Федерации к ответственности (в том числе уголовной) за представление поддельных документов, в том числе документов, содержащих недостоверные сведения. |                                                                                                    |                                               |                      |         |
| 17.                                                                           | Даю свое согласие на участие в опросе по оценке качества предоставленной мне государственной услуги:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                    |                                               |                      |         |
|                                                                               | да                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> V                                                              | по телефону: +79256986650                     |                      |         |
| 18.                                                                           | Подпись                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                    |                                               | Дата                 |         |
|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                    |                                               | «02» октября 2025 г. |         |
|                                                                               | (подпись)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                    |                                               | (инициалы, фамилия)  |         |
| 19.                                                                           | Удостоверительная надпись нотариуса о свидетельствовании подлинности подписи на документе:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                    |                                               | Дата                 |         |



MFC-0555/2025-815336-1 от 02.10.2025 г.

|  |                 |      |                     |                            |
|--|-----------------|------|---------------------|----------------------------|
|  |                 |      | Лист № <u>3</u>     | Всего листов <u>3</u>      |
|  | (подпись)       | М.П. | (инициалы, фамилия) | « <u>  </u> » <u>  </u> г. |
|  | (ИНН нотариуса) |      |                     |                            |

|                                                                                                                        |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| МКУ «МФЦ городского округа Воскресенск Московской области»<br>Московская обл., г. Воскресенск,<br>ул. Энгельса, д. 14А |                          |
| Создан электронный образ документа                                                                                     |                          |
| ФИО <u>Давыдов Д.С.</u>                                                                                                | подпись <u>[подпись]</u> |
| Дата <u>02.10.2025</u>                                                                                                 |                          |

Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика



Негосударственное образовательное частное  
учреждение высшего образования  
«Московский финансово-промышленный  
университет «Синергия»

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

**772406368459**

Документ о квалификации

Регистрационный номер

**050475**

Города

**Москва**

Дата выдачи

**30 июня 2018 года**

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**НОВИКОВА  
Варвара Викторовна**

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)  
Негосударственном образовательном частном учреждении  
высшего образования «Московский финансово-промышленный  
университет «Синергия»

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»  
в объеме 810 часов

Решением от

**30 июня 2018 года протокол ИАК №14**

диплом предоставляет право  
на ведение профессиональной деятельности в сфере  
оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь



| <b>ДОГОВОР/ПОЛИС №2500SB40R7330<br/>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА<br/>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Страхователь (Ф.И.О.):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Новикова Варвара Викторовна<br>ИНН: 690300572884<br>Дата рождения: 16.05.1973<br>Место рождения: Г. БИРСК РЕСП. БАШКОРТОСТАН                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Объект страхования:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Страховой случай:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда). |
| <b>Застрахованная деятельность:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Страховая сумма:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Страховая премия и порядок ее уплаты:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно в срок до «27» сентября 2025 г.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Срок действия Полиса:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | с «28» сентября 2025 г. по «27» сентября 2026 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Приложения:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>Особые условия страхования:</b><br/>Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.<br/>Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).<br/>Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Эксон», действующего на основании агентского договора № 05284680001 от 19.05.2016 г. с САО «ВСК».</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

#### ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА:

Договор (полис) страхования заключается путем передачи Страховщиком (его представителем) Страхователю настоящего Договора (полиса) страхования, подписанного Страховщиком. Страхователь дает согласие (совершает акцепт) на заключение Договора (полиса) страхования путем предоставления необходимых сведений для заключения Договора (полиса) страхования и уплаты страховой премии.

- Страхователь, совершив действия по оплате страховой премии и принятию Договора (полиса) страхования, тем самым:
- заключает настоящий Договор (полис) страхования на указанных в нем и Правилах страхования условиях;
  - подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора (полиса) страхования ему не известно об обстоятельствах, которые могут послужить причиной наступления страхового случая;
  - подтверждает, что он ознакомился с содержанием Правил страхования, и подтверждает факт вручения Правил страхования путем их размещения на сайте Страховщика в сети «Интернет» по ссылке: <https://www.vsk.ru/cms/assets/cf407bd7-2519-44b6-9b04-ba2c3318d406> Предусмотренный Договором (полисом) страхования порядок информирования об условиях Правил делает их обязательными для Страхователя;
  - соглашается с условиями страхования, изложенными в настоящем Договоре (полисе) страхования и Правилах страхования;
  - соглашается на получение юридически значимой информации по Договору (полису) страхования (юридически значимых сообщений), в том числе информации об этапах урегулирования страховых случаев, о принятом Страховщиком решении в связи с заявлением Страхователя (в том числе об отказе в страховой выплате) любым из указанных ниже способов: путем рассылок сообщений/уведомлений (в том числе — SMS/MMS) на указанные в Договоре (полисе) страхования или Заявлениях Страхователя Е-mail, телефон, либо почтовым отправлением или телеграммой на указанный в Заявлении на страховую выплату адрес;

- соглашается с использованием CAO «ВСК» в соответствии с ч. 2 ст. 160 ГК РФ факсимильного воспроизведения подписи и печати на Договоре (полисе) страхования, признает подлинным аналог собственноручной подписи и печати CAO «ВСК»;
- дает согласие CAO «ВСК», находящемуся по адресу 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4, на обработку, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, указанных в Договоре (полисе) страхования, в соответствии с Федеральным законом от «27» июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», на доступ к кредитной и страховой истории. Указанные данные предоставляются в целях заключения и исполнения Договора (полиса) страхования, а также разработки новых продуктов и услуг. Согласие предоставляется с момента акцепта (оплаты страховой премии) настоящего Договора (полиса) страхования и действует в течение пяти лет после исполнения обязательств. Согласие может быть отозвано путём направления письменного заявления в CAO «ВСК». За достоверность указанных персональных данных несет ответственность Страхователь.

В целях настоящего Договора (полиса) страхования все положения Правил страхования, не противоречащие условиям настоящего Договора (полиса) страхования, обязательны к исполнению как Страховщиком, так и Страхователем. Текст Правил страхования на бумажном носителе выдается Страхователю Страховщиком по письменному требованию в течение 3 (Трёх) рабочих дней с момента получения требования.

**СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»**

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4

ИНН 7710026574, КПП 997950001

Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва

К/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Тел.: (495) 727-44-44

От имени Страховщика:

**М. П.**

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи: 27.09.2025



**Иванов Александр Сергеевич**

|                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Торгово-промышленная палата Российской Федерации<br/>Международный институт менеджмента<br/>объединений предпринимателей</p> | <p>Настоящий диплом свидетельствует о том, что</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                              | <p><b>Новикова<br/>Варвара Викторовна</b><br/>успешно освоил(а) дополнительную<br/>образовательную программу в<br/><b>Автономной некоммерческой организации<br/>дополнительного профессионального образования<br/>«Международный институт менеджмента<br/>объединений предпринимателей»</b><br/>в объеме 232 академических часа<br/>по программе профессиональной переподготовки:</p> |
| <p><b>ДИПЛОМ</b><br/>О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ</p>                                                                      | <p><b>«Экономические экспертизы:<br/>исследование записей бухгалтерского учета,<br/>показателей финансового состояния,<br/>финансово-экономической деятельности<br/>хозяйствующего субъекта»</b></p>                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>7703000006927</b><br/><i>Документ о квалификации</i></p>                                                                  | <p>диплом предоставляет право<br/>на ведение профессиональной деятельности<br/>в сфере бухгалтерской и экономических экспертиз</p>                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Регистрационный номер</p>                                                                                                    | <p>Решением аттестационной комиссии от</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>6285</b></p>                                                                                                              | <p><b>27 июня 2024 года</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>г. Москва</p>                                                                                                                | <p>Ректор <i>Н.Н. Палагина</i><br/>Секретарь <i>Н.Г. Колесникова</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>Дата выдачи</p>                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>12.07.2024 г.</b></p>                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>Торгово-промышленная палата Российской Федерации</b></p> <p style="text-align: center;">Международный институт менеджмента<br/>объединений предпринимателей</p> | <p style="text-align: center;"><b>УДОСТОВЕРЕНИЕ</b></p> <p style="text-align: center;">о повышении квалификации</p>      | <p>Настоящее удостоверение выдано <u>Новиковой</u></p> <p><u>Варваре Викторовне</u></p> <p>в том, что он(а) с «30» сентября 2024 г. по «23» октября 2024 г. прошел(а) обучение</p> <p>в Автономной некоммерческой организации дополнительного профессионального образования «Международный институт менеджмента объединений предпринимателей»</p> <p>по программе:</p> <p><u>«Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессах»</u></p> <p>в объеме <u>72 часов</u></p> |
| <p>Удостоверение является документом о повышении квалификации</p>                                                                                                                                 | <p style="text-align: center;">  </p> | <p style="text-align: right;">  </p> <p style="text-align: right;"> <u>Ректор</u><br/> <u>Секретарь</u> </p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>Регистрационный номер <b>12828</b></p>                                                                                                                                                         | <p style="text-align: right;">Город <u>Москва</u> 2024 г.</p>                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |