



Общество с ограниченной ответственностью

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР «КОМПАС»

Бухгалтерский аудит, ведение бухучета. Аудит пожарной безопасности. Оценка имущества.
Центр защиты потребителей. Судебная экспертиза. Экологическая экспертиза,
сопровождение и проекты. Строительная экспертиза, техническое обследование.
Дополнительное профессиональное образование.

426000, Удмуртская Республика, г. Ижевск, пл. 50 лет Октября, д. 6, офис 302 тел./факс (3412) 66-60-55
427620, Удмуртская Республика, г. Глазов, ул. Кирова, д. 4, тел. (34141) 3-16-16, факс (34141) 7-14-97 e-mail: compas@umc-compas.ru
ИНН КТЛП 1829013490/183701001 р/с: 40702810001060000070 в филиале ОАО «УРАЛСИБ» г. Уфа, БИК: 048073770, и/с: 30101810600000000770.
www.umc-compas.ru

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор ООО
Учебно-методический центр
«Компас»

Ершов В. П.



ОТЧЕТ

№И-12-03/2025

об определении рыночной стоимости

помещения Чуриного ФАП, веранды, уборной с земельным участком, расположенных по адресу: Удмуртская Республика, муниципальный округ Глазовский район, деревня Чура, улица Молодежная, дом 1, квартира 1

Дата оценки: 3 марта 2025 года.

Дата составления отчета: 24 марта 2025 года.

Заказчик: Администрация муниципального образования «Муниципальный округ Глазовский район Удмуртской Республики». ИНН 1837020974

Исполнитель: ООО Учебно-методический центр «Компас»
г. Глазов, ул. Кирова, 4.
Тел. 3-16-16

г. Глазов, 2025 год

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Наименование объекта оценки	Помещение Чурина ФАП, веранды, уборной с земельным участком
Адрес	Удмуртская Республика, муниципальный округ Глазовский район, деревня Чура, улица Молодежная, дом 1, квартира 1
Площадь здания, кв. м.	66,1
Площадь земельного участка, кв. м.	1640
Собственники	Муниципальное образование "Муниципальный округ Глазовский район Удмуртской Республики"
Результаты оценки	
Загратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	1390000 руб.
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина стоимости оценки	
Рыночная стоимость	Рыночная стоимость помещения Чурина ФАП, веранды, уборной с земельным участком, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, муниципальный округ Глазовский район, деревня Чура, улица Молодежная, дом 1, квартира 1, по состоянию на 3 марта 2025 года составляет 1390000 (Один миллион триста девяносто тысяч) рублей без учета НДС, в т.ч.: - стоимость земельного участка 620000 (Шестьсот двадцать тысяч) рублей; - стоимость помещения Чурина ФАП, веранды, уборной 770000 (Семьсот семьдесят тысяч) рублей.
Ограничения и пределы применения результата	Результат оценки может быть использован исключительно для целей продажи.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Помещение Чуринского ФАП, веранды, уборной с земельным участком Адрес: Удмуртская Республика, муниципальный округ Глазовский район, деревня Чура, улица Молодежная, дом 1, квартира 1
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Помещение Чуринского ФАП, веранды, уборной с земельным участком Адрес: Удмуртская Республика, муниципальный округ Глазовский район, деревня Чура, улица Молодежная, дом 1, квартира 1
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № И-12 от 3 марта 2025 года
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей продажи
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости	Согласно ст. 7 Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., в случае, если в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Согласно ст. 3 Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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: <ul style="list-style-type: none"> • Сторона 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 открытый рынок в форме публичной оферты; • 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.
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационная стоимости	Отсутствуют
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей продажи. Результат оценки может быть использован исключительно для целей продажи .
Специальные допущения / иные существенные допущения	-

Ограничения оценки	-
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке может быть использован только для целей залога. Отчет не может использоваться для иных целей.
Форма составления отчета об оценке	Бумажный документ
Дата оценки	3 марта 2025 года
Дата осмотра	3 марта 2025 года
Дата составления отчета	24 марта 2025 года
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. 5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов. 6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета. 9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те,

	<p>которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.</p> <p>10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных.</p> <p>11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.</p> <p>12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.</p>
--	--

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	Администрация муниципального образования «Муниципальный округ Глазовский район Удмуртской Республики» Юридический адрес: 427621, Удмуртская Республика, г. Глазов, ул. Молодой Гвардии, д. 22А ИНН 1837020974. КПП 183701001. ОГРН 1211800022037
Оценщик	Общество с ограниченной ответственностью Учебно-методический центр «Компас» Адрес местонахождения: 426008, Удмуртская Республика, г. Ижевск, пл. 50 лет Октября, д. 6. Тел. 8(341-2) 66-60-55 Адрес местонахождения: 427620, Удмуртская Республика, г. Глазов, ул. Кирова, д. 4. Тел. (341-41) 3-16-16 http://www.umc-compas.ru , e-mail: compas@umc-compas.ru . ИНН/КПП 1829013490/183701001 ОГРН 1021801095414 выдан 20.11.2002 г. Банковские реквизиты: р/с 40702810001060000070 в филиале ОАО «УралСиб» г. Уфа, корр. счет 30101810600000000000, БИК 48073770.
ФИО оценщика (ов), выполнявших оценку, и привлекаемых к работам специалистов, сведения об их профессиональном образовании	Оценщик Поплавский Константин Станиславович Опыт работы (стаж работы в оценочной деятельности) 17 лет. Диплом оценщика о профессиональной переподготовке 772402306890, регистрационный номер 050471 Московского финансово-промышленного университета «Синергия» от 05.06.2015 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 039056-1 от 19.06.2024 года. Срок действия квалификационного аттестата продлен на основании Постановления Российской Федерации № 109 от 4 февраля 2021 г. Сертификат Института профессионального образования по программе «Обязательные требования законодательства при подготовке отчетов об оценке» от 22.08.2014 г. Сертификат Московского финансово-промышленного университета «Синергия», регистрационный номер 12666, по программе «Оценка стоимости земли» от 22.01.2015 г. Сертификат Московского финансово-промышленного университета «Синергия», регистрационный номер 12665, по программе «Оценка стоимости недвижимости» от 31.12.2014 г.
Сведения о членстве оценщика (ов) в саморегулируемых организациях	Оценщик Поплавский Константин Станиславович является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», свидетельство № 1782 от 18 сентября 2015 года. Номер в реестре 1782. Трудовой договор с ООО УМЦ «Компас» от 01.11.2007 года.
Сведения о страховании ответственности	Полис страхования ответственности оценщиков ООО УМЦ «Компас» № 255001-035-000001 от 04.02.2025 г. выдан ПАО «Страховая компания «Энергогарант». Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия с 10.02.2025 по 09.02.2026 г. Полис страхования ответственности оценщика Поплавского Константина Станиславовича № 255001-035-000009 от 07.03.2025 г. заключен с ПАО «Страховая компания «Энергогарант». Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия с 13.03.2025 по 12.03.2026 г.
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером,

	<p>должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Балансовая стоимость объекта оценки	Собственником объекта является физическое лицо, балансовая стоимость отсутствует.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

1) Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

1) Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

2) Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

3) Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

4) Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

5) Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

6) Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

7) Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

5. ИНЫЕ НЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ И НЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ

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

- Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.

- Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.

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

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

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки объекта включает:

- Осмотр объекта.
- Изучение данных учета Заказчика, данных о фактическом состоянии здания, полученных в результате осмотра, а также сведений об использовании и происхождении объектов, полученных от Заказчика.
- Сбор необходимой информации.
- Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.
- Применение общепринятых подходов к оценке стоимости: затратный, сравнительный, доходный.
- Согласование результатов и итоговая оценка стоимости.
- Написание отчета об оценке

7. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Аренда - юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за арендную плату передает свой объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендатор - лицо, законно пользующееся чужим имуществом на определенных условиях.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ).

Арендодатель - право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Дисконтирование - преобразование в текущую стоимость будущих денежных потоков (доходов и расходов).

Заказчик (клиент) - лицо, по заказу которого производится работа по оценке.

Затраты на воспроизводство – это затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение – это затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Здания - один из видов сооружений. Входят в состав недвижимости.

Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которого описаны и удостоверены в установленном порядке.

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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

Земли населенных пунктов – земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Порядок использования данных земель определяется в соответствии с зонированием их территорий.

Износ (обесценение) - потеря стоимости недвижимости под действием различных причин, среди которых выделяют физическую амортизацию, функциональное (моральное) обесценение, а также устаревание, вызванное влиянием окружающей среды.

Итоговая стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов.

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Категории земли – узаконенная типология земельных участков по целевому назначению и правовому положению для целей хозяйственного использования, налогообложения и территориального развития.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Наиболее эффективное использование объекта оценки – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Налог на добавленную стоимость (НДС). Налог на добавленную стоимость установлен Налоговым кодексом РФ.

Недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость) - земельные участки, участки недр, и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Передача права собственности - надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

Подход к оценке – представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Права на недвижимость - имущественные права, связанные с пользованием, владением и распоряжением недвижимостью.

Право собственности - право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать).

Принципы оценки - интерпретация общих экономических законов для целей оценки недвижимости.

Рыночная арендная плата - ставка аренды, сложившаяся на настоящий момент на рынке для определенного вида недвижимости.

Рыночная стоимость объекта оценки - 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.

Собственник - физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности.

Сооружения - все постройки и преобразования, осуществленные на земельном участке. То же, что улучшения.

Специализированные объекты имущества, объекты имущества специального назначения - данное понятие относится к имуществу, которое в силу своей специфики обладает полезностью лишь в ограниченной сфере его использования или для ограниченного круга конкретных пользователей и которое редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как в составе бизнеса или предприятия во владении.

Срок физической жизни - период эксплуатации, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов соответствует определенным критериям. Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

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

Улучшения - все изменения, отличающие свободный и неосвоенный земельный участок, являющиеся результатом деятельности по его преобразованию для последующего использования.

Цена - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

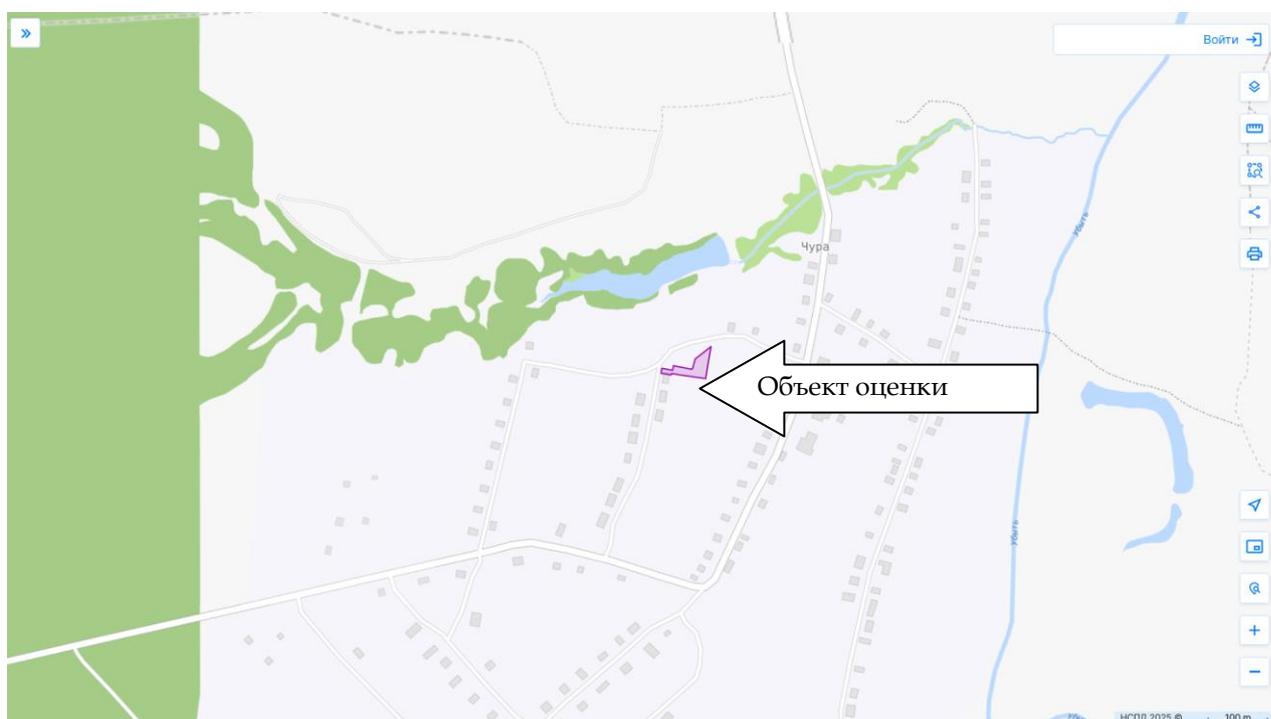
Эффективный возраст - рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исследованию в рамках настоящей работы подлежит стоимость *помещения Чуринского ФАП, веранды, уборной с земельным участком, расположенных по адресу: Удмуртская Республика, муниципальный округ Глазовский район, деревня Чура, улица Молодежная, дом 1, квартира 1*

Перечень документов и информации, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные заказчиком	<ul style="list-style-type: none"> • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № б/н от 20.01.2025 г.; • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости б/н от 17.02.2025 г.
Назначение объекта	Не жилое
Текущее использование объекта оценки	Не жилое

Расположение объекта



Состав объекта оценки

Объект состоит из земельного участка и построек, расположенных на нем. Помещение ФАП представляет собой квартиру в двухквартирном жилом доме.

Характеристики дома

Адрес	Удмуртская Республика, муниципальный округ Глазовский район, деревня Чура, улица Молодежная, дом 1, квартира 1
Полезная площадь, м ²	66,1
Жилая площадь, м ²	-
Этажность	1
Год постройки	2025
Материал стен	Блочные
Типичное использование окружения	Жилые здания
Вид из окон дома	Жилые дома
Объекты повышенной опасности	Не выявлены
Техническое состояние	Удовлетворительное

Объекты повышенной опасности	Не выявлены
Благоустройство территории	Отсутствует
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Экологическая обстановка	Соответствует нормам

Описание земельного участка

Местонахождение	Удмуртская Республика, муниципальный округ Глазовский район , деревня Чура, улица Молодежная, дом 1, квартира 1
Кадастровый номер	18:05:135001:1138
Площадь, кв.м.	1640
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства

Данные кадастровой карты

Описание прав на оцениваемый объект

Предоставленные документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Номер	б/н
Дата выдачи	20.01.2025 г.
Собственники	Муниципальное образование "Муниципальный округ Глазовский район Удмуртской Республики"
Вид права	Собственность
Объект права	Помещение Чурицкого ФАП, веранда, уборная
Адрес объекта	Удмуртская Республика, муниципальный округ Глазовский район , деревня Чура, улица Молодежная, дом 1, квартира 1
Кадастровый (условный) номер	18:05:135001:678
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

Предоставленные документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
Номер	б/н
Дата выдачи	20.01.2025 г.
Собственники	Муниципальное образование "Муниципальный округ Глазовский район Удмуртской Республики"
Вид права	Собственность
Объект права	Земельный участок
Адрес объекта	Удмуртская Республика, муниципальный округ Глазовский район, деревня Чура, улица Молодежная, дом 1, квартира 1
Кадастровый (условный) номер	18:05:135001:1138
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

Фотографии дома





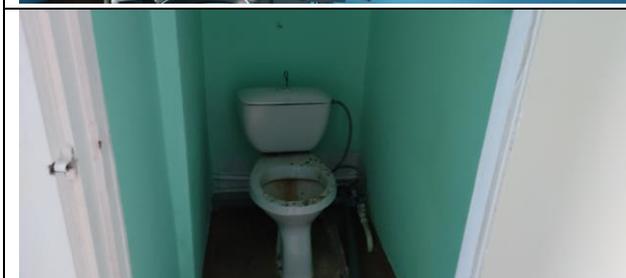
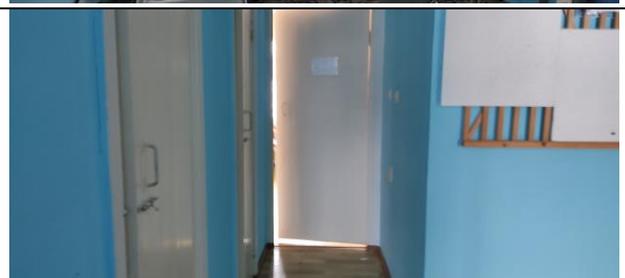
Земельный участок



Земельный участок



Внутренние помещения





Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки.

Отсутствуют.

Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости объекта оценки.

Отсутствуют.

9. АНАЛИЗ РЫНКА

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок жилой недвижимости Удмуртской Республики.

9.1. Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

(источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/e6211fc1bac8ca089d659bd956f25cab/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_2024_goda.pdf;

https://www.economy.gov.ru/material/file/92a5649cb261245772f649d5be4df452/o_tekushchey_cenovoy_situacii_3_i_yulya_2024_goda.pdf)

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2024 года рост ВВП увеличился до +2,9% г/г после +2,4% г/г в августе. С исключением сезонного фактора рост на +0,5% м/м SA после -0,4% м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,0% г/г.

Рост промышленного производства в сентябре увеличился до +3,2% г/г после +2,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности также ускорение: +9,9% после +9,4% месяцем ранее. С исключением сезонности в сентябре промышленность выросла на +0,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,4% г/г.

Обрабатывающая промышленность в сентябре показала ускорение темпов роста до +6,6% г/г после +4,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +20,4% после +17,9% месяцем ранее. С устранением сезонности прирост выпуска в сентябре увеличился до +1,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +7,9% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2024 года».

Рост объёма строительных работ в сентябре в годовом выражении был околонулевым после +0,1% г/г в августе. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +7,2% после +6,9% месяцем ранее. В целом же за 9 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,5% г/г.

В сентябре наблюдался прирост выпуска продукции сельского хозяйства к уровню прошлого года на +0,2% г/г после -14,2% г/г в августе, обусловленных в основном сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. При этом к уровню двухлетней давности рост в сентябре составил +11,7%. В целом за 9 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства составил -2,3% г/г.

По предварительным данным Росстата, в сентябре увеличилось производство основных продуктов животноводства, в частности, мяса – на +2,8% г/г и яиц – на +1,5% г/г.

В сентябре динамика грузооборота транспорта в годовом выражении составила -0,4% г/г после +1,4% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,6% месяцем ранее. При этом отмечается увеличение темпов роста грузооборота по автомобильному транспорту до +9,3% г/г в сентябре против +8,7% в августе. В целом же за 9 месяцев 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре вырос на +5,5% г/г в реальном выражении после +4,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – +18,1%, как и месяцем ранее. С учётом сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года потребительская активность в целом увеличилась на +6,8% г/г.

Оборот розничной торговли в сентябре показал рост на +6,5% г/г в реальном выражении после +5,1% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +21,2% после +20,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора оборот вырос на +0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,8% г/г. Объём платных услуг населению в сентябре увеличился на +1,9% г/г после +2,3% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +9,2% после +10,6%. С учётом сезонного фактора -0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года прирост составил +3,5% г/г. Оборот общественного питания в сентябре вырос к уровню прошлого года на +7,7% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее. К уровню

двухлетней давности рост на +18,1% после +26,4%. С исключением сезонного фактора -1,1% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,4% г/г. 9. Инфляция в сентябре замедлилась до 8,63% г/г после 9,05% г/г в августе. По состоянию на 28 октября 2024 года инфляция год к году 8,61% г/г (на 21 октября 8,52% г/г). С начала года по 28 октября потребительские цены выросли на 6,55%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил +7,8% г/г после +10,0% г/г в августе. В целом по промышленности в сентябре индекс вырос на +5,6% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее.

На рынке труда в сентябре уровень безработицы четвёртый месяц подряд держится на исторических минимумах в 2,4% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в августе (по последним оперативным данным) остаются высокими. В номинальном выражении рост составил +17,4% г/г после +18,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,7% г/г после +8,1% г/г. По итогам 8 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,1% г/г, а её размер 83 629 рублей. Рост реальных денежных доходов по итогам 3 квартала 2024 года составил +8,5% г/г после +8,8% г/г во 2 квартале¹. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,4% г/г после +9,8% г/г кварталом ранее. По итогам 9 месяцев 2024 года рост на +8,2% г/г и +8,6 г/г соответственно. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2024 года внесли оплата труда наёмных работников (+9,7% г/г в реальном выражении), доходы от собственности (+28,4% г/г) и доходы от предпринимательской деятельности (+11,2% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–сент.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																
ВВП	4,0	2,9	2,9	2,4	3,4	4,1	3,2	4,7	4,6	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	-2,3	-5,5	0,2	-14,2	0,6	0,7	0,1	0,6	1,4	1,2	0,2	-5,3	2,9	1,5	2,1	11,3
Строительство	2,5	0,2	0,0	0,1	0,5	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	7,9	3,2	2,7	0,8	6,3	9,1	2,6	12,0	13,4	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	6,8	5,3	5,5	4,8	5,8	6,8	5,9	6,9	7,6	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	7,8	6,0	6,5	5,1	6,2	7,5	6,4	7,7	8,4	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,5	2,6	1,9	2,3	3,6	4,2	3,4	4,3	4,9	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	8,4	10,4	7,7	13,0	10,8	9,3	10,8	7,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,4	0,9	-0,4	1,4	1,6	-0,6	-0,7	0,8	-1,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-2,6	-1,8	-3,2	0,7	-3,1	-1,5	-2,1	-0,1	-2,5	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	10,9 ¹	-	-	-	-	8,3	-	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,4	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,6	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства	7,9	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Инфляция																
Индекс потребительских цен	8,3	8,9	8,6/ 8,6 ²	9,1	9,1	8,3	8,6	8,3	7,8	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																
Промышленность	14,8	9,7	5,6	10,2	13,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	27,9	9,5	-2,2	10,5	23,1	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	12,5	10,0	7,8	10,0	12,3	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- сент.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,1 ³	-	-	7,7	8,1	7,8	6,2	8,8	8,5	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	83 629 ³	-	-	82 218	85 017	86 495	89 145	86 384	83 875	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,1 ³	-	-	17,4	18,0	16,7	15,3	17,8	17,0	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,2	8,5	-	-	-	8,8	-	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6	9,4	-	-	-	9,7	-	-	-	6,4	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-0,1	0,0	-0,2	0,0	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,4	76,3	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,1	75,9	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,5	0,6	0,4	0,6	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,0	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,1	74,2	74,2	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,1	74,0	-	73,9	73,8	73,5	73,4	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,0	61,4	-21,2	-18,8	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	2,0	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,0	1,9	1,8	1,9	1,9	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,4	61,3	61,3	61,3	61,4	61,3	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,6	2,4	2,4	2,4	2,4	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
	2,6	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,7	2,6	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь-июнь 2024 г.

² В сентябре / по состоянию на 28 октября 2024 г.

³ Январь-август 2024 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- сент.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,4	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,6	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
добыча угля	0,4	-2,8	-0,6	-3,6	-4,4	-1,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	1,3	1,2	0,0	4,6	-1,1	0,9	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-2,6	-4,8	-1,8	-2,5	-10,2	-5,0	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,3	2,5	1,7	8,5	-2,7	-1,7	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	7,9	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Экспортно ориентированные отрасли	0,0	-0,2	-2,2	0,8	0,9	-0,6	0,6	2,8	2,8	2,4	6,9	0,4	-2,6
Гражданские отрасли, ориентированные на внутренний спрос	5,0	2,6	2,2	2,1	3,8	5,6	8,0	7,3	7,5	12,4	12,1	-0,1	-0,4
Отрасли ОПК	25,3	21,6	28,7	17,6	17,7	27,3	29,3	25,3	17,1	38,0	30,4	22,1	6,1
пищевая промышленность	4,6	2,3	2,8	3,2	0,9	5,2	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.													
пищевые продукты	4,2	1,3	2,5	2,8	-1,5	5,7	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	9,8	10,1	6,7	8,6	14,7	4,6	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-4,5	-3,9	-5,8	-7,9	1,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	4,1	1,6	1,4	2,6	0,6	3,2	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
в т.ч.													
текстильные изделия	5,0	0,5	-2,8	0,8	3,7	7,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	4,2	6,2	9,5	6,8	1,7	1,7	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из неё	1,8	-9,5	-13,8	-6,1	-8,5	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	5,8	2,3	1,2	1,5	4,3	6,1	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,0
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	4,4	0,6	2,8	-2,3	1,4	4,7	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	5,9	3,8	1,1	3,9	6,5	4,6	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,2	1,7	-2,6	3,6	4,4	14,8	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-0,6	0,0	1,1	-2,7	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-май.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,2	0,3	4,3	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9
металлургический комплекс	9,3	14,5	6,8	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7
в т.ч.													
металлургия	0,2	1,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8
готовые металлические изделия	37,4	55,9	24,5	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4
машиностроительный комплекс	24,8	13,3	30,3	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	39,3	27,5	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4
электрооборудование	10,1	4,9	9,1	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	1,4	-7,4	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	28,8	3,7	36,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	28,5	20,9	35,1	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1
прочие производства	8,7	7,5	11,2	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0
в т.ч.													
мебель	17,9	13,1	17,0	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7
прочие готовые изделия	14,8	19,2	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,7	4,4	8,1	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,9	4,2	-0,8	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,4	5,4	2,3	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
 * С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2029 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

Со 5 по 12 августа 2024 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2024 г. и далее до 2030 г.

Консенсус-прогноз на 2024–2030 гг. (опрос 5–12 августа 2024 г.)

Показатель	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Реальный ВВП, % прироста	3,3	1,6	1,5	1,7	1,7	1,7	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,7	2,8	3,0	3,1	3,1	3,1	3,1
Реальные располагаемые доходы, % прироста	6,1	2,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,8
Индекс потребительских цен, % прироста	6,9	4,7	4,0	4,1	4,1	4,0	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	18,40	13,13	8,82	7,93	7,91	7,68	7,65
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	92,5	97,0	100,4	102,9	105,3	107,7	110,3
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	69,9	67,2	66,5	65,6	67,2	68,0	67,6

9.2. Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита ⁷
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видео-домофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

9.3. Обзор рынка жилой недвижимости Удмуртской Республики

(источник: <https://izhevsk.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>; <https://naydidom.com/tseny/region-udmurtiya>; <https://www.realtymag.ru/udmurtiya/koartira/prodazha/prices>; <https://www.kommersant.ru/doc/6879455>)

В Ижевске, вопреки общероссийскому тренду, наблюдается спад спроса на квартиры в новостройках. По итогам третьего квартала 2024 года спрос снизился на 1%. Об этом говорится в исследовании рынка жилья «Авито Недвижимость».

Средняя стоимость жилья в новостройках Ижевска в третьем квартале нынешнего года составила 5,2 млн рублей, что немного выше, чем тремя месяцами ранее. Стоимость квадратного метра в городе достигла 104 тысяч рублей.

В среднем по стране предложение на платформе в новостройках выросло на 10% по сравнению со II кварталом текущего года. Спрос на первичное жилье по России сократился на 1% за квартал, однако интерес вырос в сегментах квартир с четырьмя комнатами и более (+28%) и трехкомнатных квартир (+8%). Интерес к объектам в новостройках увеличился в 11 из 32 городов исследования. Самая заметная динамика: в Красноярске (+66%), Новосибирске (+18%), Барнауле (+16%), Сочи (+12%), Омске, Кирове и Иркутске (по 9% в каждом).

Средние цены на квартиры в новостройках за квартал не изменились, при этом объекты с четырьмя комнатами и более стали доступнее на 2% как в пересчете за объект, так и за квадратный метр. «Квадрат» в студиях за три месяца подешевел на 1%. Средняя площадь объектов почти не изменилась: аналитики зафиксировали рост с 51 до 52 квадратных метров в среднем по стране.

В сегменте студий предложение за квартал увеличилось на 6%, в сегменте однокомнатных квартир предложение выросло на 6%.

В среднем по стране цены на однокомнатные квартиры за квартал выросли на 1% до 6,5 млн рублей, но в некоторых городах они сократились. По сравнению со вторым кварталом 2024 года стоимость «однушек» в Ярославле снизилась на 5%, в Красноярске – на 4%, во Владивостоке и Краснодаре – на 3%, в Ставрополе – на 1%. Самые доступные однокомнатные квартиры по итогам третьего квартала 2024 года были отмечены в Ульяновске (3,7 млн рублей), Ижевске и Рязани (по 4 млн рублей). Дороже всего «однушки» обходились покупателям в Сочи (16,3 млн рублей), Москве (15,2 млн рублей) и Владивостоке (8,9 млн рублей).

В сегменте двухкомнатных квартир предложение по сравнению со вторым кварталом 2024 года выросло на 9%. Сильнее всего выбор «двушек» на платформе увеличился в Туле (+43%), Воронеже (+40%), Барнауле (+32%), Красноярске (+29%) и Ярославле (+27%). В Москве предложение «двушек» увеличилось на 8%. Цены на двухкомнатные квартиры в среднем по стране выросли на 1% за квартал до 9,3 млн рублей. При этом, «двушки» подешевели в Красноярске (-5%), Владивостоке (-4%), Ярославле и Краснодаре (-2% в обоих) и Туле (-1% в каждом). Дешевле всего двухкомнатные квартиры в отчетном периоде стоили в Ульяновске (5 млн рублей), Ижевске (5,6 млн рублей), Кирове и Саратове (по 5,8 млн рублей). Самые высокие цены были зафиксированы в Сочи (22,6 млн рублей) и Москве (21,7 млн рублей).

В сегменте трехкомнатных квартир предложение выросло на 10%. Сильнее всего выбор на платформе увеличился в Туле (+49%), Воронеже, Красноярске и Ярославле (+27% в каждом городе), а в Барнауле – на 26%. В Ижевске предложение сократилось на 1%. Спрос в среднем по сегменту на такие объекты вырос на 8% ко второму кварталу 2024 года. Сильнее всего – в Красноярске (+49%), Омске (+43%), Иркутске и Туле (+41% в каждом). В Москве и Санкт-Петербурге интерес к таким объектам увеличился на 17% в каждом из городов, а в Ижевске – на 32%. Однако, в нашем случае такой скачок связан не с ажиотажным интересом потенциальных покупателей, а с так называемым «эффектом низкой базы». До сих пор большие квартиры из-за их дороговизны почти не вызывали интереса у новоселов.

Цены на трехкомнатные квартиры в новостройках за квартал не изменились. При этом, такие объекты за последние три месяца стали дешевле в Сочи (-7%), Владивостоке (-6%), Краснодаре и Томске (-2% в каждом), Туле и Ставрополе (-1% в каждом).

В сегменте квартир с четырьмя комнатами и более предложение увеличилось на 8% за квартал. В Москве предложение выросло на 11%. Цены на квартиры с четырьмя комнатами и более по сравнению со вторым кварталом 2024 года снизились на 2% до 26,3 млн рублей. Самое сильное снижение зафиксировано в Санкт-Петербурге (-12%), Владивостоке (-9%) и Челябинске (-8%).

«Третий квартал стал первым после окончания программы массовой льготной ипотеки, которая распространялась на покупку нового жилья и завершилась в конце июня. На этом фоне в июле мы наблюдали локальный минимум спроса, а в августе и сентябре увидели небольшое оживление. В результате, по итогам квартала падения спроса мы не наблюдаем. Жилищный вопрос

из жизни россиян никуда не делся, поэтому люди стараются решить его в изменившихся новых условиях. Покупатели адаптируются к действующим адресным программам, а также инструментам стимулирования спроса, которые применяют застройщики, в том числе траншевой ипотеке. Однако стоит отметить, что показатели спроса все еще значительно отстают от значений, зафиксированных по итогам третьего квартала прошлого года», – прокомментировал Дмитрий Алексеев, управляющий директор направления первичной недвижимости «Авито Недвижимости».

Ранее мы сообщали о том, что предприниматели в Удмуртии стали активнее распродавать и сдавать в аренду коммерческую недвижимость. Предложение по продаже коммерческой недвижимости за квартал выросло на 4%, а по сдаче внаем – на 9%.

Ниже представлена информация о средних ценах по продажам квартир в Удмуртской Республике.

Цены на квартиры в Удмуртии вторичное жилье

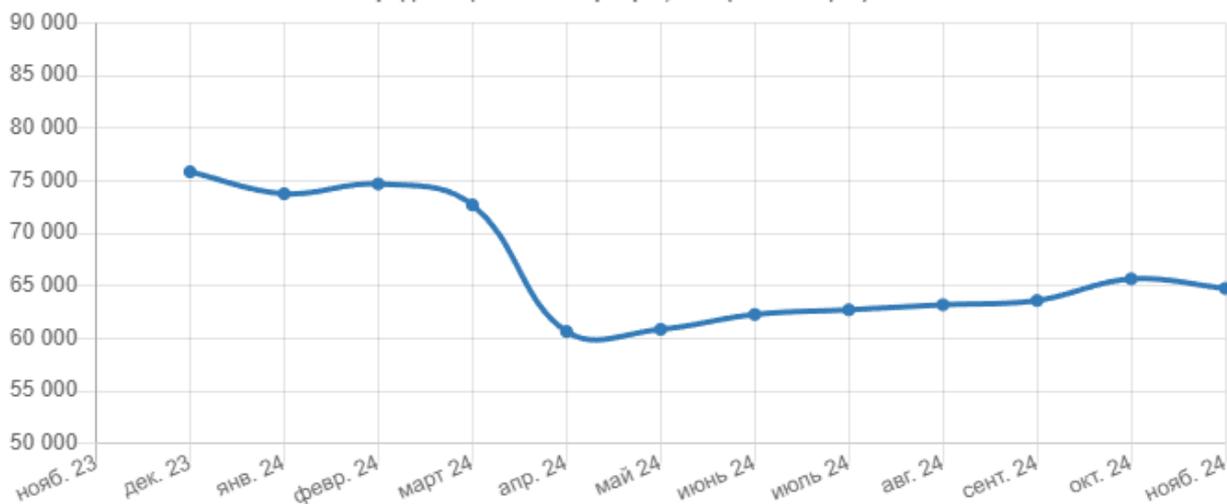
Средняя цена за ноябрь 2024

64 760 Р/м² ↓ 1,38%

[База недорогих квартир](#)

Однокомнатные	2 362 000 Р ↑ 0,62%	71 214 Р/м ² ↓ 2,30%
Двухкомнатные	2 800 000 Р ↓ 0,17%	61 987 Р/м ² ↑ 0,43%
Трехкомнатные	3 753 333 Р ↓ 1,10%	60 994 Р/м ² ↓ 0,20%
Многокомнатные (4+)		58 856 Р/м ² ↓ 1,24%

Средние цены на квартиры, Р/м² (по месяцам)



Динамика стоимости квартир в Удмуртии

Период	Цена за м ²	Изменение цены за м ²
ноябрь 2024	64 760 Р	↓ 1,38%
октябрь 2024	65 667 Р	↑ 3,24%
сентябрь 2024	63 601 Р	↑ 0,63%
август 2024	63 200 Р	↑ 0,76%
июль 2024	62 720 Р	↑ 0,70%
июнь 2024	62 280 Р	↑ 2,33%
май 2024	60 862 Р	↑ 0,33%
апрель 2024	60 657 Р	↓ 16,56%
март 2024	72 698 Р	↓ 2,67%
февраль 2024	74 694 Р	↑ 1,27%
январь 2024	73 755 Р	↓ 2,75%
декабрь 2023	75 843 Р	↓ 10,31%
ноябрь 2023	84 569 Р	

Итоги

(источник: <https://inssmart.ru/analiz-rynka-nedvizhimosti-za-2023-god>; <https://avaho.ru/articles/ns/vse-itogi-rynka-nedvizhimosti-2023.html>)

По итогам второго квартала года 2024 потребительская инфляция составила 7,42%. В ежемесячном выражении в декабре рост потребительских цен замедлился до 0,73% м/м.

Рынок недвижимости переживает непростое время. Повышение ключевой ставки на различных временных отрезках по-разному повлияет на спрос и предложение — соответственно, и на цены. Так, например, несмотря на повышение ставки, был зафиксирован рекорд по количеству сделок в новостройках в Московском регионе. Было продано более 21 тысячи квартир и апартаментов. Ситуацию спасает льготная ипотека. Видя повышение ставки и усиление инфляции, покупатели стараются быстрее купить квартиру.

Соответственно, и цена квадратного метра в новостройках после небольшого снижения весной этого года снова начала расти. Согласно данным «СберИндекса» за сентябрь рост составил 1,8%.

За первое полугодие 2024 года россияне оформили 1,7 млн ипотечных жилищных кредитов. Это на 61% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Правда, 2022 выдался кризисным, поэтому сравнивать лучше с 2021 годом. По сравнению с ним число заявок на ипотеку выросло незначительно — на 6%. А вот объем кредитов в денежном выражении по сравнению с 2021 годом увеличился заметно — почти на 40%, до 6,3 трлн рублей. Причем из них 2,6 трлн, то есть почти половину, россияне оформили за три месяца — с августа по октябрь. Причины такого ажиотажного спроса: ослабление рубля, рост ставки по кредитам и повышение первоначального взноса по льготной ипотеке с 15 до 20%. Это означает неорганический рост кредитования: объемы растут не благодаря числу продаж жилья, а за счет увеличения размера ипотечного кредита. Если в октябре 2021 года россияне в среднем брали в ипотеку 3,1 млн рублей, то в октябре 2023 из-за роста цен — 3,8 млн.

Оценщиком проведен поиск аналогов жилых домов и земельных участков на дату проведения оценки:

Анализ предложения земельных участков:

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб.	400000	550000	1200000	900000
Площадь общая, кв.м.	940	1500	2670	2200
Предложение/сделка	Предложение	Предложени	Предложени	Предложени

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
		е	е	е
Дата предложения/продажи	март 2025 г.	март 2025 г.	март 2025 г.	март 2025 г.
Адрес	д. Солдырь, Звёздный пер., 8	д. Адам	д. Адам, Лесной пер.	Глазов, Удмуртская ул., 43
Район	Глазовский	Глазовский	Глазовский	Глазовский
Транспортная доступность	Удовлетворит ельная	Удовлетвори тельная	Удовлетвори тельная	Удовлетвори тельная
Источник информации	https://www.avito.ru/glazov/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot_izhs_4455570075?context=H4sIAAAAAAAAAwEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IkY0bDZlNQ0x2V1hSTWw0RU_MiO33dmr6_JgAAAA	https://www.avito.ru/glazov/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3085284719?context=H4sIAAAAAAAAAwEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IkY0bDZlNQ0x2V1hSTWw0RU_MiO33dmr6_JgAAAA	https://www.avito.ru/glazov/zemelnye_uchastki/uchastok_267_sot_izhs_1857733767?context=H4sIAAAAAAAAAwEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IkY0bDZlNQ0x2V1hSTWw0RUMiO33dmr6_JgAAAA	https://www.avito.ru/glazov/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_izhs_3422498851?context=H4sIAAAAAAAAAwEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IkY0bDZlNQ0x2V1hSTWw0RU_MiO33dmr6_JgAAAA

Характеристики	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8
Цена предложения, руб.	1110000	1800000	1500000	950000
Площадь общая, кв.м.	890	1300	910	1000
Предложение/сделка	Предложение	Предложени е	Предложени е	Предложени е
Дата предложения/продажи	январь 2025 г.	январь 2025 г.	январь 2025 г.	январь 2025 г.
Адрес	Глазов, Четвёртая линия	Глазов, Западный посёлок	д. Штанигурт, Глазовская ул., 22	СНТ Колеваи
Коммуникации	Глазовский	Глазовский	Глазовский	Глазовский
Транспортная доступность	Удовлетворит ельная	Удовлетвори тельная	Удовлетвори тельная	Удовлетвори тельная
Источник информации	https://www.avito.ru/glazov/zemelnye_uchastki/uchastok_89_sot_izhs_3783665003	https://www.avito.ru/glazov/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_3687943858	https://www.avito.ru/glazov/zemelnye_uchastki/uchastok_91_sot_izhs_4276252425	https://www.avito.ru/glazov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_4241382072

Средняя цена предложения земельных участков составляет 860 руб./ кв.м.

Анализ предложения жилых домов:

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб.	6510000	6600000	8500000	4100000

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь общая, кв.м.	138	160	185	100
Предложение/сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения/продажи	февраль 2025 г.	февраль 2025 г.	февраль 2025 г.	февраль 2025 г.
Адрес	Глазов, Озёрный б-р, 37	д. Симашур	Глазов, Колхозная ул., 15	д. Колевай, Центральная ул.
Материал стен	кирпичные	деревянные	кирпичные	деревянные
Этаж	2	2	2	2
Отделка	бюджетная	бюджетная	бюджетная	бюджетная
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Источник информации	https://www.avito.ru/glazov/doma_dachikottedzhi/kottedzh_138_m_na_uchastke_15_sot.1236855868?context=H4sIAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIj4jtzOjE2OjI1eGxNRDdHVIRNRDFHV0ZoJt9j_9DQT8AAA_A	https://www.avito.ru/glazov/doma_dachikottedzhi/dom_160_m_na_uchastke_20_sot.3888280027?context=H4sIAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIj4jtzOjE2OjI1eGxNSQ0ptV2QwNUIwMWI_QJt9qefzSz8AAA	https://www.avito.ru/glazov/doma_dachikottedzhi/dom_185_m_na_uchastke_6_sot.4474722306?context=H4sIAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIj4jtzOjE2OjI5UnB3NktmbVFITzBiVXdnJt9xn79Nj8AAAA	https://www.avito.ru/glazov/doma_dachikottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_11_sot.2698583914?context=H4sIAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIj4jtzOjE2OjI5UnB3NktmbVFITzBiVXdnJt9xn79Nj8AAAA

Характеристики	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8
Цена предложения, руб.	4190000	4600000	2900000	4250000
Площадь общая, кв.м.	59	51,3	41,2	50
Предложение/сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения/продажи	февраль 2025 г.	февраль 2025 г.	февраль 2025 г.	февраль 2025 г.
Адрес	Глазов, Первая ул.	Глазов, ул. Циолковского	г. Глазов, ул. Сулимова, 1	Глазов, Вятская ул., 37
Материал стен	деревянные	деревянные	деревянные	деревянные
Этаж	1	3	1	2
Отделка	бюджетная	бюджетная	бюджетная	бюджетная

Характеристики	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8
Коммуникации	электричество, вода, канализация, отопление	электричество, вода, канализация, отопление	электричество, вода, канализация, отопление	электричество, вода, канализация, отопление
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Источник информации	https://www.avito.ru/balezino/doma_dachi_kottedzhi/dom_223_m_na_uchastke_25_sot.4658178003?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OjRbljUwYVhGRGFDcWNhcWZCIj9gTrD9j8AAAA	https://www.avito.ru/balezino/doma_dachi_kottedzhi/dom_82_m_na_uchastke_32_sot.4435746729?context=H4sIAAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OjIjBTWm2YU5RQXo0TzA1eW1pIjt9XWWhhAj8AAA	https://www.avito.ru/balezino/doma_dachi_kottedzhi/dom_763_m_na_uchastke_10_sot.2658012242?context=H4sIAAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OjIjBTWM2YU5RQXo0TzA1eW1pIjt9XWWhhAj8AAAA	https://www.avito.ru/balezino/doma_dachi_kottedzhi/dom_76_m_na_uchastke_85_sot.3945238578?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OjIjIQ3Z5a0hYckhYRjh6NXIVIjt9hOiEqz8AAAA

Средняя цена предложения домов составляет 61430 руб./ кв.м (с учетом стоимости земельного участка).

9.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Закон спроса и предложения работает на рынке недвижимости так же, как и на любом другом. Предложение зависит от количества объектов недвижимости, готовых к продаже на определенный момент времени по определенной цене, а спрос – это то количество, за которое потребитель готов заплатить эту цену. Их соотношение и определяет цену недвижимости в каждый конкретный период времени. Если спрос и предложение совпадают, говорят о справедливой равновесной рыночной цене объектов недвижимости. Возможны и другие ситуации: спрос выше или ниже предложения. Если спрос выше предложения, это всегда ведет к росту цен на рынке, появляются злоупотребления и спекуляция, что может приводить к разрушению рынка недвижимости, т.к. на передний план выходят нерыночные методы распределения дефицитного товара. В случае, если предложение превалирует над спросом, начинается обвал цен, стагнация рынка недвижимости и смежных секторов экономики.

Недвижимость обладает такой особенностью, как низкая эластичность предложения по цене, т.е. даже при существенных колебаниях цены на рынке, его предложение меняется очень слабо. Даже существенный рост цен не способен увеличить предложение одномоментно. Аналогично, при катастрофическом падении цен, предложение не сократится, а строительство будет продолжаться из-за высоких понесенных первоначальных затрат.

Система факторов, влияющих на спрос и предложение¹

Факторы	Влияние на предложение		Влияние на спрос
	Экономические		
Изменение уровня доходов населения: - рост	Увеличение		Увеличение

¹ Источник информации: http://www.aup.ru/books/m76/2_1.htm - Административно-управленческий портал - Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости. Учебное пособие. М.: МИКХиС, 2001.

Факторы	Влияние на предложение	Влияние на спрос
- сокращение	Уменьшение	Уменьшение
Изменение уровня доходов бизнеса: - рост - сокращение	Увеличение Уменьшение	Увеличение Уменьшение
Доступность финансовых, в частности, кредитных, ресурсов - рост - сокращение	Увеличение Уменьшение	Увеличение Уменьшение
Стоимость строительства: - рост - сокращение	Увеличение Уменьшение	Уменьшение Увеличение
Тарифы на коммунальные услуги и платежи за ресурсы: - рост - сокращение	Увеличение Уменьшение	Уменьшение Увеличение
Социальные		
Изменение численности населения: - рост - сокращение	Увеличение Уменьшение	Увеличение Уменьшение
Административные		
Налоговые платежи: - рост - сокращение	Увеличение Уменьшение	Уменьшение Увеличение
Условия окружающей среды		
Экологическая обстановка: - улучшение - ухудшение	Увеличение Уменьшение	Увеличение Уменьшение
Уровень развития инфраструктуры: - высокий - низкий	Увеличение Уменьшение	Увеличение Уменьшение

Долгосрочные и краткосрочные изменения факторов и условий на рынке недвижимости и финансовом рынке управляют спросом и предложением недвижимости. Взаимодействие этих факторов определяет ставку дохода от инвестиций в объекты недвижимости.

Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении рыночной стоимости, и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

Рыночная стоимость объектов недвижимости формируется исходя из ряда факторов, оказывающих непосредственное влияние на конечный результат. В данной главе приведены ценообразующие факторы, используемые при определении рыночной стоимости, а также диапазоны значений ценообразующих факторов. Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлтерские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях, см. главу «7. Источники информации, используемые при определении рыночной стоимости»). К ценообразующим факторам относятся:

1. Передаваемые имущественные права

Цена сделки зависит от передаваемых имущественных прав:

а) Качество прав.

Отличие качества передаваемых имущественных прав проявляется в случаях, когда собственник строения при сделке передает покупателю право собственности на объект капитального строительства и право собственности, либо право аренды на земельный участок.

б) Ограничения (обременения) прав.

Земельный участок или иной объект недвижимости, в некоторых случаях, имеет те или иные ограничения (обременения) прав, которые проявляются в виде договоров аренды, ипотеки, наличия сервитутов и пр. Наличие ограничения (обременения) прав, в зависимости от его типа, может привести к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

Наиболее распространенным в настоящее время ограничением земельных участков является - обеспечение беспрепятственного доступа, ремонта и обслуживания инженерных сетей и т.п. (сервитут).

2. Условия финансирования

Условия финансирования зависят от сущности финансовых договоренностей. Типичными являются следующие варианты расчетов:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств (в данном случае корректировка не требуется);
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление покупателю ипотечного кредита (для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента).

3. Условия продажи

Данная корректировка отражает как типичные, так и нетипичные условия отношений между продавцом и покупателем. К нетипичным для рынка условиям можно отнести сделку между аффилированными лицами или иные условия.

4. Условия рынка

а) Отличие цены предложения от цены сделки.

Отражает реакцию рынка на мотивацию покупателя или продавца. Основным параметром, отражающим условия рынка объекта, представленного на рынке, является объем доступной информации. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на объекты-аналоги.

Скидка на торг (корректировка на отличие цены предложения от цены сделки)

Показатель	Значение показателя, %
Скидки на цены земельных участков для ЛПХ и ИЖС	8,8 ²
Скидки на цены (дома)	8,3 ³

Используемые значения корректировок проанализированы Оценщиком и соответствуют рыночным условиям.

б) Изменение цен во времени.

При сравнении продажи объектов во времени может наблюдаться изменение цен предложения в результате сезонных, циклических и экономических колебаний. Обычно изменение цен во времени измеряется в процентах от предыдущих цен.

5. Вид использования

Данный параметр отражает назначение объекта, а именно разграничивает в рамках какого сегмента рынка конкурируют объекты недвижимости. С законодательной точки зрения не каждый сегмент рынка может быть без особых трудностей переведен из одного назначения в другое, этому должны способствовать такие параметры как: локальная среда, количественные и качественные характеристики и пр. В рамках одного сегмента рынка цена, как правило, колеблется в одном ценовом диапазоне.

6. Местоположение

Местоположение недвижимости — главная из ее характеристик, в существенной мере оказывающая влияние на такие экономические параметры, как цена, ликвидность и доходность недвижимости. Таким образом, местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика недвижимости.

Фактор местоположения характеризуется удаленностью объекта от центров деловой и торговой активности населенного пункта, близостью к социально-значимым объектам, а также объектам общественного отдыха и развлечений, определяется транспортной доступностью, в том числе близостью к остановкам общественного транспорта и пр. факторами.

² Источник информации: Лейфер Л. А., «Справочник Оценщика недвижимости - 2022». «Земельные участки», Н. Новгород, 2022 год.

³ Источник информации: Лейфер Л. А., «Справочник Оценщика недвижимости - 2024». «Жилые дома» Н. Новгород, 2024 год.

7. Физические характеристики

К физическим характеристикам относятся основные количественные и качественные параметры объектов недвижимости: площадь, материал строительных конструкций и техническое состояние, обеспеченность коммуникациями и т.п.

а) Общая площадь.

Чем меньше площадь объекта, тем при прочих равных условиях дороже стоимость одного квадратного метра. Большие по площади объекты сложнее продать, чем меньшие по площади, что снижает цену на первые.

Корректировка на общую площадь жилого дома по цене предложений Ошибка! Закладка не определена.

Площадь, кв. м		Дома, таунхаусы				
		Объект-аналог				
		<100	100-200	200-400	400-800	>800
Объект оценки	<100	1,00	1,12	1,21	1,29	1,35
	100-200	0,89	1,00	1,08	1,15	1,21
	200-400	0,83	0,93	1,00	1,07	1,12
	400-800	0,77	0,87	0,93	1,00	1,05
	>800	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00

Корректировка на общую площадь земельного участка (свободного от ОКС) по цене предложений Ошибка! Закладка не определена.

Площадь, кв. м		Объект-аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
Объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Используемые значения корректировок проанализированы Оценщиком и соответствуют рыночным условиям.

В случае реализации жилых домов с выделенным земельным участком, на формирование рыночной стоимости не последнюю роль оказывает площадь земельного участка, передаваемого вместе с жилым домом. Данный фактор выражается в способности подобного объекта апеллировать не только объектом капитального строительства, но и земельным участком, на котором он расположен и соответственно прилегающей территорией. Чем больше площадь земельного участка, передаваемого вместе с объектом капитального строительства, тем выше стоимость единого объекта недвижимости. Величина данного фактора варьируется в диапазоне от 2 до 20%.

б) Материал исполнения.

Материал, из которого построено здание, имеет свою цену. Это объясняется их физическими свойствами - звукоизоляцией, теплопроводностью, долговечностью и т.д. Стоимость здания первой группы капитальности выше, чем второй, третьей, четвертой. Корректировка по группе капитальности рассчитывается согласно данным «Консультаций по вопросам оценки недвижимости при использовании Сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости», изд. 1995 года. Республиканское Управление Технической Инвентаризации.

Поправочные коэффициенты на группу капитальности

Группа капитальности	Поправочные коэффициенты				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

Используемые значения корректировок проанализированы Оценщиком и соответствуют рыночным условиям.

в) Обеспеченность коммуникациями.

В современных условиях развития рынка недвижимости, в зависимости от сегмента, состав коммуникаций имеет значительное влияние на формирование рыночной стоимости. Далее в таблице приведены значения влияния наличия коммуникаций на рыночную стоимость. Величина принимаемого показателя формируется исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемого объекта, степени доступа к тем или иным коммуникациям. Влияние наличия (отсутствия) коммуникаций на рыночную стоимость определялось на основании удельных весов (%) в стоимости строительства жилых домов, приходящихся на коммуникации по данным сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства УПВС (Утвержден Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14.07.1970).

Влияние наличия (отсутствия) коммуникаций на рыночную стоимость

Коммуникации	Доля коммуникации в стоимости, %
Отопление	2
Водоснабжение	2
Канализация	2
Электроснабжение	2
Газоснабжение	3

Используемые значения корректировок проанализированы Оценщиком и соответствуют рыночным условиям.

Величина влияния фактора обеспеченности коммуникациями на цену земельных участков под ИЖС и ЛПХ определена Оценщиком по данным издания Справочника Оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.

Величина корректировки на обеспеченность коммуникациями земельного участка

Показатель	Значение
Корректировка цены земельных участков с газоснабжением и земельных участков, необеспеченных газоснабжением	-16,0% / +19,0%

Используемые значения корректировок проанализированы Оценщиком и соответствуют рыночным данным.

г) Техническое состояние объекта.

Чем лучше состояние объекта, тем выше его стоимость.

д) Тип отделки.

Уровень отделочных работ (тип отделки). Отражает реакцию рынка на тип отделочных работ, а также степень готовности последних. Различия могут выражаться, в качестве и типе отделки. Существует три типа отделочных работ: «Эконом», «Класс», «Элит». «Эконом» - это самый распространенный вариант отделки помещений, быстрый и экономичный ремонт. Включает в себя оклейку стен обоями, укладку линолеума, побелку потолка. «Класс» - включает в себя выравнивание стен и полов по плоскости и уровню. В дополнительные работы по данному плану входят: покраска стен, оклейка стен обоями (обоями под покраску) или покраска, укладка ламината, паркетной доски, плитки, керамогранита, устройство многоуровневых подвесных потолков со встроенными светильниками, устройство натяжных потолков, устройство скрытой проводки или укладка коробов, устройство систем вентиляции и кондиционирования, отделка санузлов, установка стандартных типов сантехнического оборудования. «Элит» - такой вариант отделки характерен для помещений повышенной степени отделки. По данным строительных организаций (см. Главу 7), отделочные работы приняты в следующем диапазоне цен в зависимости от класса: 3 000 - 4 000 руб./кв. м, 4 000 - 7 500 руб./кв. м, от 7 500 руб./кв. м («Эконом», «Класс», «Элит» соответственно). Стоимость работ под чистовую отделку составляет 1 000 руб./кв. м.

е) Топография земельного участка.

При формировании рыночной стоимости земельного участка оказывает влияние топография земельного участка. При приобретении земельного участка на первое место при выборе выходят такие характеристики как: затопляемость, наличие либо отсутствие уклона, а также степень работ, которые необходимо произвести для возможной расчистки участка. Наибольшей стоимостью обладают те участки, которые требуют минимальных инвестиций. Фактор топографии отражает уровень дополнительных инвестиций, а также отсутствие возможности их устранения. Величина данного фактора варьируется в диапазоне от 2 до 30%.

ж) Объекты капитального строительства.

Наличие объектов капитального строительства под снос при реализации земельного участка как свободного уменьшает его стоимость, поскольку требуют вложения дополнительных затрат на демонтаж объектов капитального строительства. Величина данного фактора варьируется в диапазоне от 2 до 30%.

з) Наличие хозяйственных построек.

Наличие на земельном участке хозяйственных построек, увеличивает стоимость единого объекта. Величина влияния фактора определена Оценщиком по данным издания Лейфер Л. А., «Справочник Оценщика недвижимости - 2024». «Жилые дома» Н. Новгород, 2024 год.

Величина корректировки на наличие хозяйственных построек

Показатель	Значение
Корректировка цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (сарай, баня, склад инвентарная и пр.) и цены такого же дома, на придомовой территории которого нет хозпостроек	-6,0% / +6,0%

Используемые значения корректировок проанализированы Оценщиком и соответствуют рыночным данным.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

10.1. Подходы оценки и их выбор при определении рыночной стоимости

Всего известно три основных подхода оценки:

Затратный подход

Оцениваемый объект представляет собой в жилой дом с пристроенными к нему хозяйственными постройками, поэтому результат стоимости, получаемый в рамках затратного подхода, не может точно отражать возможные затраты инвестора на строительство аналогичного объекта, что связано прежде всего с трудностью определения строительных объемов общих стен, кровли, фундамента и т.п. Кроме того, данный подход основан не на рыночных данных, т.е. не учитывающих влияние спроса и предложения на рассматриваемый объект. Специфической областью применения данного подхода является оценка уникальных объектов, для которых не существует рынка. Следует отметить, что в настоящее время в практике нового строительства возникает целый круг неучтенных и непредвиденных затрат, установление и расчет которых не регламентируются ни рыночными отношениями, ни нормативно-правовыми актами. В связи с этим при расчете стоимости объекта по затратному подходу может возникать большая погрешность полученного результата. В связи с этим затратный подход не применялся.

Сравнительный подход

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

Согласно сравнительному подходу, стоимость объекта определяется ценами предложений или недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим цен поправок, компенсирующих отличия между оцениваемым и сравнимым объектом.

В данном отчете в рамках сравнительного подхода применялся метод сравнения продаж.

Доходный подход

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

Доходный подход включает в себя два основных приема. Согласно первому, стоимость объекта рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уровнем доходов. В соответствии со вторым, делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной ценой продажи объекта в конце этого периода (реверсии), а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов, с использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект.

В настоящем отчете анализ стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного метода не проводился по следующему соображению: оцениваемый объект не относится к типу доходоприносящей недвижимости, так как возможный доход, получаемый от владения несравнимо меньше альтернативных видов вложения финансовых средств.

Доходный подход не применялся.

Согласование результатов и итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

10.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Методика АНЭИ

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 оценки) и финансово оправдано

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости Оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

Заклучение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете об оценке, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость. НЭИ представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта оценки.

На практике может существовать НЭИ земельного участка как свободного и отличное от него НЭИ земельного участка как улучшенного, поэтому анализ НЭИ всегда проводится в два этапа:

- *на первом – земельный участок анализируется как свободный.* В этом случае под НЭИ понимается такое использование недвижимости, которое среди прочих разумных, возможных и узаконенных альтернативных вариантов оказывается физически возможным, соответствующим образом обеспеченным, финансово осуществимым и ведущим, в результате к наивысшей стоимости земельного участка.

- *на втором – земельный участок анализируется как улучшенный.* В этом случае НЭИ может быть определено, как отличающееся от существующего использования, при этом существующее использование может продолжаться до тех пор, пока стоимость земельного участка варианта НЭИ не превысит стоимости существующих объектов капитального строительства с учетом издержек на их снос.

При оценке НЭИ используются четыре критерия, которым должно удовлетворять прогнозируемое использование, т.е. оно должно быть:

- законодательно разрешенным;
- физически осуществимым;
- экономически целесообразным;
- при котором достигается максимальная стоимость объекта, если прогнозируемое использование не отвечает какому-либо из них, то оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант.

АНЭИ земельного участка как свободного

Законодательная разрешенность

Согласно документам, земельный участок имеет разрешенное использование – земли под домами индивидуальной жилой застройки. Категория земель – земли населенных пунктов. В соответствии с генеральным планом объект оценки расположен в зоне индивидуальной и блокированной жилой застройки (до 3 этажей). С законодательной точки зрения использование объекта оценки возможно по иному назначению в соответствии разрешенными и условно разрешенными видами использования.

Физическая осуществимость

Необходимо оценить размер, форму, рельеф земельного участка, окружающую застройку. Площадь земельного участка 1640 кв. м, форма участка – прямоугольная, поверхность ровная, по периметру сети: электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения. Транспортный поток автомобилей в районе объекта оценки имеет низкую интенсивность. Физически возможным вариантом использования является разрешенное использование – земли под домами индивидуальной жилой застройки.

Финансовая целесообразность и максимальная стоимость

На основании анализа рынка недвижимости, учитывая размер и форму земельного участка, анализируя местоположение и окружающую застройку объекта, Оценщик пришел к выводу, что наиболее целесообразно использование земельного участка – земли под домами индивидуальной жилой застройки.

На основании проведенного анализа считаем, что НЭИ земельного участка как свободного - вариант использования земельного участка - земли под домами индивидуальной жилой застройки.

АНЭИ земельного участка с существующим объектом капитального строительства

Наиболее эффективное использование оцениваемого земельного участка как застроенного объектом капитального строительства предполагает рассмотрение вариантов сохранения и изменения существующего назначения объекта оценки.

АНЭИ земельного участка с существующим объектом капитального строительства

Вариант использования	Жилая недвижимость	Офисная недвижимость	Торговая недвижимость
Законодательная разрешенность	+	+	+
Физическая осуществимость	+	+	+
Финансовая целесообразность	+	-	-
Максимальная стоимость	+	-	-
Результат АНЭИ:	В соответствии с принципами законодательной разрешенности, физической осуществимости, финансовой целесообразности, максимальной продуктивности объект оценки может использоваться в соответствии со своим расположением, размерами, конструктивными элементами, со сложившейся специализацией окружения в качестве жилого дома.		

10.3. Формирование вывода о степени ликвидности

В данной главе отчета об оценке приведено обоснование степени ликвидности оцениваемого объекта, указаны факторы, снижающие/увеличивающие ликвидность объекта. Степень ликвидности проанализирована на основании следующих факторов:

Анализ степени ликвидности

Местоположение	Объект оценки расположен в зоне жилой застройки. Транспортная доступность хорошая, возможен подъезд на личном транспорте.
Количественные и качественные характеристики	Объект оценки имеет типичные для рынка количественные и качественные характеристики.
Потенциальные покупатели	Потенциальными покупателями выступают физические лица.
Наличие и соответствие необходимой документации	Документация, предоставленная Заказчиком, оформлена в соответствии с действующим законодательством и достаточна для проведения работ по определению рыночной стоимости.

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

Показатели ликвидности⁴

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 61	61-270	271-545

На основании данных, приведенных выше в Таблицах, а также учитывая срок экспозиции аналогичных объектов, объект оценки имеет среднюю ликвидность. Срок реализации составит от 61 до 270 календарных дней.

10.4. Определение рыночной стоимости прав на земельный участок.

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Оценщиком была подобрана информация по ценам продажи/предложения земельных участков под жилье в районах региона (см. п. 10.3). Из подобранных аналогов для дальнейших расчетов оценщиком были выбраны аналоги №№ 1-4, т.к. аналоги №5, № 6, № 7 и № 8 имеют существенное отличие от оцениваемого объекта - наличие незавершенных построек.

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб.	400000	550000	1200000	900000
Площадь общая, кв.м.	940	1500	2670	2200
Предложение/сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение

⁴ Рекомендации Сбербанка по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога.

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь общая, кв.м.	940	1500	2670	2200
Цена 1 кв.м., руб.	426	367	449	409
Предложение/сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на торг, %	-8,8	-8,8	-8,8	-8,8
Скорректированная цена, руб./кв.м.	389	335	409	373
Дата предложения/продажи	март 2025 г.	март 2025 г.	март 2025 г.	март 2025 г.
Корректировка на дату предложения, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	389	335	409	373
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на имущественные права, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	389	335	409	373
Наличие обременений	нет	нет	нет	нет
Корректировка на обременения, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	389	335	409	373
Адрес	д. Солдырь, Звёздный пер., 8	д. Адам	д. Адам, Лесной пер.	Глазов, Удмуртская ул., 43
Район	Глазовский	Глазовский	Глазовский	Глазовский
Корректировка на местоположение, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	389	335	409	373
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Корректировка на транспортную доступность, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	389	335	409	373
Назначение	для ведения личного подсобного хозяйства			
Корректировка на назначение, раз	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	389	335	409	373
Итого рыночная стоимость 1 кв.м.	377			
Общая площадь объекта, кв.м.	1640			
Рыночная стоимость объекта, руб.	618280			

Вывод о рыночной стоимости земельного участка

Рыночная стоимость земельного участка составляет 618280 рублей

10.5. Определение рыночной стоимости затратным подходом

Затратный подход не применялся.

10.6. Определение стоимости объекта сравнительным подходом.

Для определения стоимости рыночным подходом использовался метод сравнения продаж.

При оценке недвижимости методом сравнения продаж необходимо сформировать информационную базу движения цен продаж по конкретному типу объектов недвижимости.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект недвижимости. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект больше, чем они заплатили бы за аналогичный объект недвижимости.

Для целей оценки были подобраны аналоги сделок/предложений по аналогичным объектам (кирпичные жилые дома, в удовлетворительном состоянии, в д. Чура и соседних населенных пунктах в непосредственной близости от объекта оценки (см. п. 10.3). Из подобранных аналогов для дальнейших расчетов оценщиком были выбраны аналоги №№ 1-4, т.к. аналоги №5, № 6, № 7 и № 8 имеют существенное отличие от оцениваемого объекта по площади.

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб.	6510000	6600000	8500000	4100000
Площадь общая, кв.м.	138	160	185	100
Предложение/сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения/продажи	февраль 2025 г.	февраль 2025 г.	февраль 2025 г.	февраль 2025 г.
Адрес	Глазов, Озёрный б-р, 37	д. Симашур	Глазов, Колхозная ул., 15	д. Колевай, Центральная ул.
Район	Глазовский	Глазовский	Глазовский	Глазовский
Этаж	2	2	2	2
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Отделка	бюджетная	бюджетная	бюджетная	бюджетная
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Источник информации	https://www.avito.ru/glazov/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_138_m_na_uchastke_15_sot.1236855868?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI1eGxNRDdHVIRNRDFHV0ZoIjt9j_9DQT8AAAA	https://www.avito.ru/glazov/doma_dachi_kottedzhi/dom_160_m_na_uchastke_20_sot.3888280027?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI1eGxNRDdHVIRNRDFHV0ZoIjt9j_9DQT8AAAA	https://www.avito.ru/glazov/doma_dachi_kottedzhi/dom_185_m_na_uchastke_6_sot.4474722306?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI1eGxNRDdHVIRNRDFHV0ZoIjt9j_9DQT8AAAA	https://www.avito.ru/glazov/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_11_sot.2698583914?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI1eGxNRDdHVIRNRDFHV0ZoIjt9j_9DQT8AAAA

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Объяснения проведенных корректировок:

1. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

Фактически цены продажи всегда меньше цены предложения на величину уторговывания. В соответствии со Справочником оценщика недвижимости (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2024 год) по данным результатов статистической обработки данных экспертного опроса оценщиков средняя скидка на торг для жилых домов на активном составляет -8,3%. Корректировка составляет 0,917.

2. Корректировка на время продажи/предложения

Данной корректировки не требуется, так как аналоги предлагаются не более чем за полгода до даты оценки.

3. Корректировка на имущественные права

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как все они переходят на праве собственности.

4. Корректировка на местоположение

Местоположение объекта оценки идентично всем аналогам, корректировка для них не требуется.

5. Корректировка на материалы стен дома

Корректировка на материал стен дома определялась по данным издания «Справочник Оценщика недвижимости - 2024». «Жилые дома» Н. Новгород, 2024 год.).

Материал стен		аналог			
		кирпичные стены	монолитные стены	блочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,07	1,13	1,25
	монолитные стены	0,93	1,00	1,05	1,17
	блочные стены	0,89	0,95	1,00	1,11
	деревянные стены	0,80	0,85	0,90	1,00

6. Корректировка на отделку дома

Корректировка на отделку определялась по данным издания «Справочник Оценщика недвижимости - 2024». «Жилые дома» Н. Новгород, 2024 год.).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого дома с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены дома, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такого дома с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,78	0,76	0,80
Отношение удельной цены дома, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого дома с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,72	0,68	0,77

7. Корректировка на коммуникации

Корректировка на коммуникации определялась по данным издания «Справочник Оценщика недвижимости - 2024». «Жилые дома» Н. Новгород, 2024 год.).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома без газоснабжения к удельной цене такого дома с центральным газоснабжением	0,89	0,85	0,93

8. Корректировка на транспортную доступность

Транспортная доступность объекта оценки идентична аналогам, корректировка для них не требуется.

9. Корректировка на масштаб

Чем меньше площадь объекта, тем, при прочих равных условиях, дороже стоимость одного квадратного метра. Корректировка на коммуникации определялась по данным издания «Справочник Оценщика недвижимости - 2024». «Жилые дома» Н. Новгород, 2024 год.).

Площадь, кв.м	аналог					
	<100	100-200	200-400	400-800	≥800	
объект оценки	<100	1,00	1,12	1,21	1,29	1,35
	100-200	0,89	1,00	1,08	1,15	1,21
	200-400	0,83	0,93	1,00	1,07	1,12
	400-800	0,77	0,87	0,93	1,00	1,05
	≥800	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00

10. Корректировка на состояние (износ) дома

Поправка на износ была определена по следующей формуле.

$$\text{Поправка на износ} = (100\% - \text{Износ объекта}) / (100\% - \text{Износ аналога})$$

Физический износ дома на дату оценки принят равным 45%. Физический износ аналога №1 составляет 10%. Корректировка составит -39% или коэффициент 0,61. Физический износ аналога №2 составляет 15%. Корректировка составит -35% или коэффициент 0,65. Физический износ аналога №3 составляет 10%. Корректировка составит -39% или коэффициент 0,61. Физический износ аналога №4 составляет 15%. Корректировка составит -35% или коэффициент 0,65.

Итоговая таблица корректировки цен аналогов приведена ниже.

Корректировочная таблица

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб.	6510000	6600000	8500000	4100000
Площадь общая, кв.м.	138	160	185	100
Цена 1 кв.м., руб.	47174	41250	45946	41000
Предложение/сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на торг, %	-8,3	-8,3	-8,3	-8,3
Скорректированная цена, руб./кв.м.	43258	37826	42132	37597
Дата предложения/продажи	февраль 2025 г.	февраль 2025 г.	февраль 2025 г.	февраль 2025 г.
Корректировка на дату предложения, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	43258	37826	42132	37597
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на имущественные права, %	0	0	0	0

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, руб./кв.м.	43258	37826	42132	37597
Адрес	Глазов, Озёрный б-р, 37	д. Симашур	Глазов, Колхозная ул., 15	д. Колевай, Центральная ул.
Район	Глазовский	Глазовский	Глазовский	Глазовский
Корректировка на местоположение, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	43258	37826	42132	37597
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка на материал стен, %	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	43258	37826	42132	37597
Отделка	бюджетная	бюджетная	бюджетная	бюджетная
Корректировка на отделку, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	43258	37826	42132	37597
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация			
Корректировка на коммуникации, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	43258	37826	42132	37597
Площадь, кв.м.	138	160	185	100
Корректировка на масштаб	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	43258	37826	42132	37597
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка на транспортную доступность, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	43258	37826	42132	37597
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Физический износ, %	10	15	10	15
Корректировка на состояние, %	-39	-35	-39	-35
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26387	24587	25701	24438
Рыночная стоимость 1 кв.м.	25278			
Площадь, кв.м.	66,1			
Рыночная стоимость дома с учетом стоимости земельного участка, руб.	1670876			
Рыночная стоимость дома с учетом стоимости земельного участка, руб. (округленно)	1670000			
Рыночная стоимость дома с учетом стоимости земельного участка без НДС, руб. (округленно)	1390000			

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Рыночная стоимость дома без учета стоимости земельного участка, руб.	770000			

Вывод о рыночной стоимости объекта

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
Помещение Чурина ФАП, веранда, уборная Адрес: Удмуртская Республика, муниципальный округ Глазовский район, деревня Чура, улица Молодежная, дом 1, квартира 1	770000

10.7. Определение рыночной стоимости доходным подходом.

Доходный подход не применялся.

10.8. Согласование результатов оценки стоимости

В результате определения рыночной стоимости дома удалось применить только один из возможных подходов - сравнительный подход.

Итоговая величина рыночной стоимости помещения Чурина ФАП, веранда, уборная с земельным участком составляет 1390000 рублей без учета НДС, в т.ч. стоимость земельного участка 620000 рублей, стоимость жилого помещения Чурина ФАП, веранда, уборная 770000 рублей.

11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

На основании проведенных расчетов экспертная группа пришла к выводу:

Рыночная стоимость помещения Чуриноского ФАП, веранды, уборной с земельным участком, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, муниципальный округ Глазовский район, деревня Чура, улица Молодежная, дом 1, квартира 1, по состоянию на 3 марта 2025 года составляет 1390000 (Один миллион триста девяносто тысяч) рублей без учета НДС, в т.ч.:

- стоимость земельного участка 620000 (Шестьсот двадцать тысяч) рублей;
- стоимость помещения Чуриноского ФАП, веранды, уборной 770000 (Семьсот семьдесят тысяч) рублей.

12. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

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

- Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ I, II, III, IV, V, VI, 7, 9);
- Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является;
- Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют;
- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки;
- Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков, и профессиональная ответственность застрахована.

Оценщик



К.С. Поплавский

13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО № II)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)».
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)».
10. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)».
11. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
12. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 327 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

Книги, справочные и периодические издания.

13. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
14. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
15. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. – М., 2002.
16. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
17. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
18. НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 21, 2021 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича.
19. Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022.
20. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

Документы оценщика



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

18.09.2015 г. № 1782

**Поплавский
Константин Станиславович**

Паспорт 94 03 362280, выдан УВД г. Глазова и Глазовского района Удмуртской Республики. Дата выдачи 18.11.2003 г. Код подразделения 182-007

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 18.09.2015 г. за № 1782

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 10.09.2015 г.

Исполнительный директор

М.О. Ильин



001782

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

Бланк изготовлен ЗАО «Опцион» (лиц. № 05-05-09/003 ФНС РФ) уровень В, ТЗ № 725, г. Тел.: (495) 726-47-42, г. Москва, 2012 г. www.opticon.ru

**ПОЛИС N 255001-035-000009
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страховщик: ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Адрес: УР, г. Ижевск, ул. 7 Подлесная, д. 97
ИНН 7705041231 КПП 183143002

Страхователь: Поплавский Константин Станиславович
Адрес: 427628, УР, г.Глазов, ул.Пехтина, д.14, кв.172
Паспорт: 9403 362280
Выдан: УВД г.Глазова и Глазовского района УР 18.11.2003 г.

Диплом о профессиональной переподготовке №772402306890
Дата выдачи: 05.06.2015 г.
Выдан (кем): Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	0,026	7 800,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно до «13» марта 2025 года
Форма уплаты страховой премии: безналичная

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора № 255001-035-000009 от 07.03.2025 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «13» марта 2025г. по «12» марта 2026г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор № 255001-035-000009 от 07.03.2025 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 /Абашев Р.Р./	 /Поплавский К.С./

Дата выдачи полиса: 07.03.2025 г.

**ПОЛИС N 255001-035-000001
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страховщик: ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Адрес: УР, г. Ижевск, ул. 7 Подлесная, д. 97
ИНН 7705041231 КПП 183143002

Страхователь: ООО УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР "КОМПАС"
Адрес: 427621, УДМУРТСКАЯ РЕСП, ГЛАЗОВ Г, ул. Кирова, д. 4
Банковские реквизиты:
р/с 40702810268090000088
Удмуртское Отделение N8618 ПАО «Сбербанк»
к/с 3010181040000000601
БИК 049401601

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
100 000 000,00	0,026	26 000,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии:

- 1-й взнос в размере 13 000,00 (Тринадцать тысяч) рублей не позднее «10» февраля 2025 г.;
- 2-й взнос в размере 13 000,00 (Тринадцать тысяч) рублей не позднее «10» мая 2025 г.

Форма уплаты страховой премии: безналичная

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора № 255001-035-000001 от 03.02.2025 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «10» февраля 2025 г. по «09» февраля 2026 г.

Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:

Договор № 255001-035-000001 от 03.02.2025 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 /Абашев Р.Р./ М.П.	 /Ершов В.П./ М.П.

Дата выдачи полиса: 04.02.2025 г.

Подобранные аналоги

https://www.avito.ru/glazov/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot_izhe_4455570075?context=H4sll 80% Поиск

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

Участок 9,4 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



42 553 ₽ за сотку

8 933 022-28-87

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ксения
Частное лицо
На Авито с мая 2019

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 9,4 сот. Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Сообщения

https://www.avito.ru/glazov/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhe_3085204719?context=H4sll 80% Поиск

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

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



36 667 ₽ за сотку
В ипотеку от 14 898 ₽/мес.
Посмотреть сделки

8 969 968-71-89

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Анна
Частное лицо
На Авито с ноября 2021
Документы проверены Ожидал: -28 кг CO2

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 15 сот. Расстояние до центра города: 10 км

Расположение
Удмуртская Республика, Глазовский р-н, д. Адам

Скрыть карту

Сообщения

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

1 200 000 Р
44 944 Р за сотку
В ипотеку от 17 626 Р/мес.
[Посмотреть сделки](#)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Игорь
Частное лицо
На Авито с мая 2016

[Подписаться на продавца](#)

Об участке
Площадь: 26.7 сот. Расстояние до центра города: 9 км

Расположение
Удмуртская Республика, Глазовский р-н, д. Адам, Лесной пер. [Скрыть карту](#)

Сообщения

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

Участок 22 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

900 000 Р
40 909 Р за сотку
В ипотеку от 16 367 Р/мес.
[Посмотреть сделки](#)

8 969 968-68-31

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с октября 2020

[Подписаться на продавца](#)

Об участке
Площадь: 22 сот.

Расположение

Сообщения

https://www.avito.ru/gebesy/doma_dachi_kottedzhi/dom_72_m_na_uchastke_14_sot_4719893397con

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

Дом 72 м² на участке 14 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



4 500 000 Р ▾
62 500 Р за м²
История цены

В ипотеку от 74 306 Р/мес.
Посмотреть скидки

8 933 022-11-91

Рассчитать ипотеку

Оксана Васильева
Частное лицо
На Авито с февраля 2023

Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О доме

Количество комнат: 3 Глазовск. в доме

Сообщения

https://www.avito.ru/kez/doma_dachi_kottedzhi/dom_74_m_na_uchastke_14_sot_43831653607con

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



4 200 000 Р ▾
56 757 Р за м²
История цены

В ипотеку от 69 353 Р/мес.
Посмотреть скидки

8 933 022-32-90

Написать сообщение
Отправит скриншоты

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Её продано?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Stalker
Частное лицо
На Авито с ноября 2012
Документы проверены
Экземпляр: 15.5 тонн ОДБ

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 3 Санузел: в доме, на улице
Площадь дома: 74 м² Ремонт: косметический
Площадь участка: 14 сот. Электричество: есть
Этажей в доме: 1 Отопление: газовое
Для отдыха: баня или сауна Водоснабжение: скважина
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) Газ в доме
Год постройки: 2017 Канализация: септик
Материал стен: кирпич Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение

Сообщения

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

5 000 000 Р ▾
71 429 Р за м²
История цены
В ипотеку от 82 563 Р/мес.
[Посмотреть сделки](#)

8 932 508-07-38

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? [Ещё продать?](#)

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алексей Худяков
Частное лицо
На Avito с ноября 2022
Эквивалент: -14,6 тонн CO₂

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Сообщения

О доме

Количество комнат: 3	Электричество: есть
Площадь дома: 70 м²	Отопление: газовое, печь
Площадь участка: 8 сот.	Водоснабжение: центральное
Этажей в доме: 2	Газ: в доме
Для отдыха: баня или сауна	Канализация: центральная
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Материал стен: кирпич	Парковка: гараж
Терраса или веранда: есть	Транспортная доступность: автомобильная дорога

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

3 999 999 Р ▾
65 041 Р за м²
История цены
В ипотеку от 66 050 Р/мес.
[Посмотреть сделки](#)

8 931 522-47-97

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? [Ещё продать?](#)

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Соня
Частное лицо
На Avito с октября 2024

[Подписаться на продавца](#)

Сообщения

О доме

Количество комнат: 4	Электричество: есть
Площадь дома: 61,5 м²	Отопление: газовое
Площадь участка: 12,3 сот.	Водоснабжение: центральное
Этажей в доме: 1	Газ: в доме
Категория земель: личное подсобное хозяйство (ЛПХ)	Интернет и ТВ: телевидение
Год постройки: 2002	Транспортная доступность: железнодорожная станция
Материал стен: кирпич	Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Ремонт: косметический	Способ продажи: возможна ипотека

Документы на оцениваемое имущество

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике
полное наименование органа регистрации прав

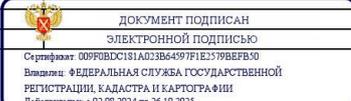
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 3	
20.01.2025г.	
Кадастровый номер:	18:05:135001:678
Номер кадастрового квартала:	18:05:135001
Дата присвоения кадастрового номера:	28.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 040222; Кадастровый номер 18:26:050693:132; Условный номер 18-18-05/004/2006-848
Адрес:	Удмуртская Республика, муниципальный округ Глазовский район, деревня Чура, улица Молодежная, дом 1, квартира 1
Площадь, м2:	66,1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение Чурицкого ФАП, веранда, уборная
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	436901,83
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	18:05:135001:658
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC5181AD33B64997F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 02.08.2024 по: 30.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
20.01.2025г.			
Кадастровый номер:		18:05:135001:678	
Получатель выписки:		АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ГЛАЗОВСКИЙ РАЙОН УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ" (представитель правообладателя), Правообладатель: Администрация муниципального образования "Муниципальный округ Глазовский район Удмуртской Республики"	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC8181AD33B64997F1E2579BFB30 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 30.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---	-------------------

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
20.01.2025г.			
Кадастровый номер:		18:05:135001:678	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование "Муниципальный округ Глазовский район Удмуртской Республики"
	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 18:05:135001:678-18/072/2025-13 20.01.2025 12:47:25
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC8181AD33B64997F1E2579BEBF30 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике
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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
	Всего разделов: 4
	Всего листов выписки: 6
17.02.2025г.	
Кадастровый номер:	18:05:135001:1138
Номер кадастрового квартала:	18:05:135001
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Удмуртская Республика, муниципальный округ Глазовский район, деревня Чура, улица Молодежная, земельный участок 1/1
Площадь:	1640 +/- 14
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	18:05:135001:658, 18:05:000000:1333
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2)
Сведения о кадастровом инженерере:	Крестьянинова Ольга Всеволодовна, № 21229, в СРО АКН "Поволжье", СНИЛС 06480323451, договор на выполнение кадастровых работ от 05.02.2025 № 2, дата завершения кадастровых работ: 14.02.2025
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC8181AD33B64597F1E2579BEFB30 Вид докум.: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 30.10.2025	

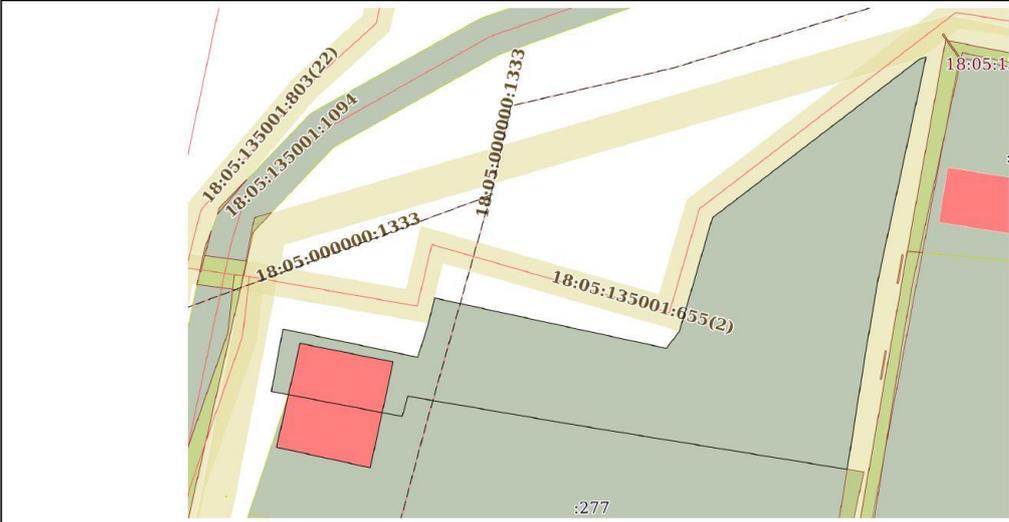
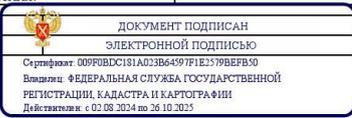
Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4
		Всего листов выписки: 6
17.02.2025г.		
Кадастровый номер:	18:05:135001:1138	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC818AD3B64997F1E25798BEF80 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 30.10.2025</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
17.02.2025г.			
Кадастровый номер:	18:05:135001:1138		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Администрации муниципального образования "Муниципальный округ Глазовский район Удмуртской Республики" уполномочен на распоряжение таким земельным участком.		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): земли общего пользования. Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Аверкиева Галина Анатольевна (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ГЛАЗОВСКИЙ РАЙОН УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ"		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC81A023B64997F1E2579BEBF30 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 30.10.2025</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---	-------------------

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
17.02.2025г.			
Кадастровый номер:		18:05:135001:1138	
План (чертеж, схема) земельного участка			
 <p>The plan shows a green land plot with several red rectangular buildings. The plot is bounded by yellow lines. Several cadastral numbers are labeled along the boundaries: 18:05:135001:803(22), 18:05:135001:1094, 18:05:000000:1333, 18:05:000000:1333, 18:05:135001:655(2), and 18:05:135001:1138. A scale of 1:277 is indicated at the bottom center of the plan.</p>			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC8181AD33B64997F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 30.10.2025</p>		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
17.02.2025г.			
Кадастровый номер:		18:05:135001:1138	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальной	Номер точки конечной	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	280°46.4'	2.3	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	10°29.5'	8.51	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	101°52.7'	18.36	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	17°33.7'	4.77	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	13°14.5'	3.49	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	102°20.4'	31.63	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	37°8.8'	2.9	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	16°6.8'	15.85	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	52°22.4'	34.87	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	72°59.5'	0.89	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	192°5.3'	30.41	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	189°39.6'	10.01	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	188°55.4'	15.92	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	279°20.4'	37.09	-	18:05:135001:277	адрес отсутствует
15	1.1.15	1.1.16	279°48.8'	22.3	-	18:05:135001:277	адрес отсутствует
16	1.1.16	1.1.17	195°24.9'	2.82	-	18:05:135001:277	адрес отсутствует
17	1.1.17	1.1.1	280°57.7'	15.46	-	18:05:135001:277	адрес отсутствует

		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC818AD3B64997F1E2579BF6B30 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 30.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
17.02.2025г.			
Кадастровый номер:		18:05:135001:1138	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-18, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	528428.81	2188467.58	-	0.1
2	528429.24	2188465.32	-	0.1
3	528437.61	2188466.87	-	0.1
4	528433.83	2188484.84	-	0.1
5	528438.38	2188486.28	-	0.1
6	528441.78	2188487.08	-	0.1
7	528435.02	2188517.98	-	0.1
8	528437.33	2188519.73	-	0.1
9	528452.56	2188524.13	-	0.1
10	528473.85	2188551.75	-	0.1
11	528474.11	2188552.6	-	0.1
12	528444.37	2188546.23	-	0.1
13	528434.5	2188544.55	-	0.1
14	528418.77	2188542.08	-	0.1
15	528424.79	2188505.48	-	0.1
16	528428.59	2188483.51	-	0.1
17	528425.87	2188482.76	-	0.1
1	528428.81	2188467.58	-	0.1

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC5181AD33B64597F1E2579BFB70 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 30.10.2025</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	