

**Отчет об определении начальной рыночной стоимости 1/8 доли жилого дома к.н. 26:05:043022:275, расположенного на земельном участке с к.н. 26:05:041307:33 по адресу: Ставропольский, р-н Труновский, х. Невдахин, дом 50-а, квартира 1. от 27.10.2025г.**

№п/п	Наименование раздела	Содержание
1.	Сведения об исполнителе	<b>Финансовый управляющий Сааков Александр Солтанович</b> (ИНН 263516733378, регистрационный номер в СРО - 452, адрес: 356240 Ставропольский край, г. Михайловск, ул. Гагарина, 172/2 пом. 4,5)
2.	Информация о правовом статусе исполнителя.	<p>Диплом ВСГ 4691063 рег. номер 5-1-154 от 25.06.2011г. специальность «Экономика и управление на предприятии в сфере быта и услуг»; удостоверение о повышении профессиональной подготовки серия АУ № 5420 от 31.10.2024г.</p> <p>Решение Арбитражного суда Ставропольского края Дело № А63 – 5939/2025 от 23.05.2025г. о признании Бусловой Екатерины Алексеевны (19.11.1990 г.р., СНИЛС: 099-200-32160, ИНН: 262311166704, место рождения: г. Ставрополь Ставропольского края, адрес регистрации: Ставропольский край, с. Московское) несостоятельными (банкротом) и введении процедуры реализации имущества и назначении <b>финансовым управляющим Саакова Александра Солтановича</b> (ИНН 263516733378, регистрационный номер в СРО - 452, адрес для направления почтовой корреспонденции: 356242, Ставропольский край, Шпаковский район, г. Михайловск, ул. А.Чекалина, д.18/1).</p> <p>Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 01.07.2021) "О несостоятельности (банкротстве)" "Статья 213.26. Особенности реализации имущества гражданина</p> <p>2. Оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме.</p>
3.	Основание для проведения оценки	Решение Арбитражного суда Ставропольского края Дело № А63 – 5939/2025 от 23.05.2025г.
4.	Объект оценки	<p>-1/8 доли жилого дома к.н. 26:05:043022:275, расположенного на земельном участке с к.н. 26:05:041307:33 по адресу: Ставропольский, р-н Труновский, х. Невдахин, дом 50-а, квартира 1.</p> <p>- 1/8 доля земельного участка, к.н. 26:05:041307:33; ВРИ - Для ведения личного подсобного хозяйства; местоположение - местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, р-н Труновский, х. Невдахин, дом 50-а, квартира 1.</p>
5.	Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2025-41299611</p> <p>1) Земельный участок (1/8 доля в праве) к.н. 26:05:041307:33; ВРИ - Для ведения личного подсобного хозяйства; местоположение - местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, р-н Труновский, х. Невдахин, дом 50-а, квартира 1; общей площадью – 1274 кв.м.</p>

		2) Жилой дом (1/8 доля в праве) к.н. 26:05:043022:275; местоположение - Ставропольский край, р-н Труновский, с. Донское, х Невдахин, д 50а, кв 1; общей площадью – 86,3 кв.м.
6.	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Рассчитывается право собственности (Частная собственность) Ограничение (обременения) этих прав– не учитываются.
7.	Правообладатель	Буслова Екатерина Алексеевна (19.11.1990 г.р., СНИЛС: 099-200-321 60, ИНН: 262311166704, место рождения: г. Ставрополь Ставропольского края, адрес регистрации: Ставропольский край, с. Московское
8.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
9.	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<b>Для представления комитету кредиторов с целью определения (установления) начальной цены продажи имущества в рамках процедуры банкротства и положения порядка, условиях и сроках реализации имущества должника с указанием начальной цены продажи имущества. Арбитражному суду для утверждения положения о порядке, условиях и о сроках реализации имущества должника с указанием начальной цены продажи имущества через аукцион.</b> Расчет определения начальной рыночной стоимости не может быть использован для иных целей
10.	Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
11.	Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) и дата составления Отчета об оценке	27.10.2025 г.
12.	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, в том числе обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе, в том числе оценка имущества, являющегося частью комплекса имущества исходя из допущения, что реализация данного имущества будет проводиться в составе комплекса имущества	1. В процессе подготовки отчета исполнитель исходит из того, что представленные собственником документы и материалы являются достоверными и полностью относящимися к оцениваемому объекту. 2. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость. На исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных фактов. 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на оцениваемое имущество в соответствии с предоставленными исполнителю документами считается достоверным. 4. Учитывая то, что дата оценки- текущая дата, осмотр объекта был проведен с целью уточнения физического состояния на дату оценки. Принято допущение о достоверности сведений, полученных от Собственника.

## Объект оценки:

### № Наименование

1 1/8 доли жилого дома к.н. 26:05:043022:275, расположенного на земельном участке с к.н. 26:05:041307:33 по адресу: Ставропольский, р-н Труновский, х. Невдахин, дом 50-а, квартира 1.

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 26:05:041307:33

Без координат границ

☆

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Кадастровый номер	26:05:041307:33
Кадастровый квартал	26:05:041307
Адрес	край Ставропольский, р-н Труновский, х. Невдахин,, дом 50-а, квартира 1
Площадь уточненная	-
Площадь декларированная	1 274 кв. м
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	108 659,46 руб.
Удельный показатель	85,29 руб./кв. м

Рисунок. Данные об участке (Росреестр <https://nspd.gov.ru/map>)

**Помещение** ДЕЙСТВИЯ ...

Дата обновления информации: 27.12.2023

### Общая информация

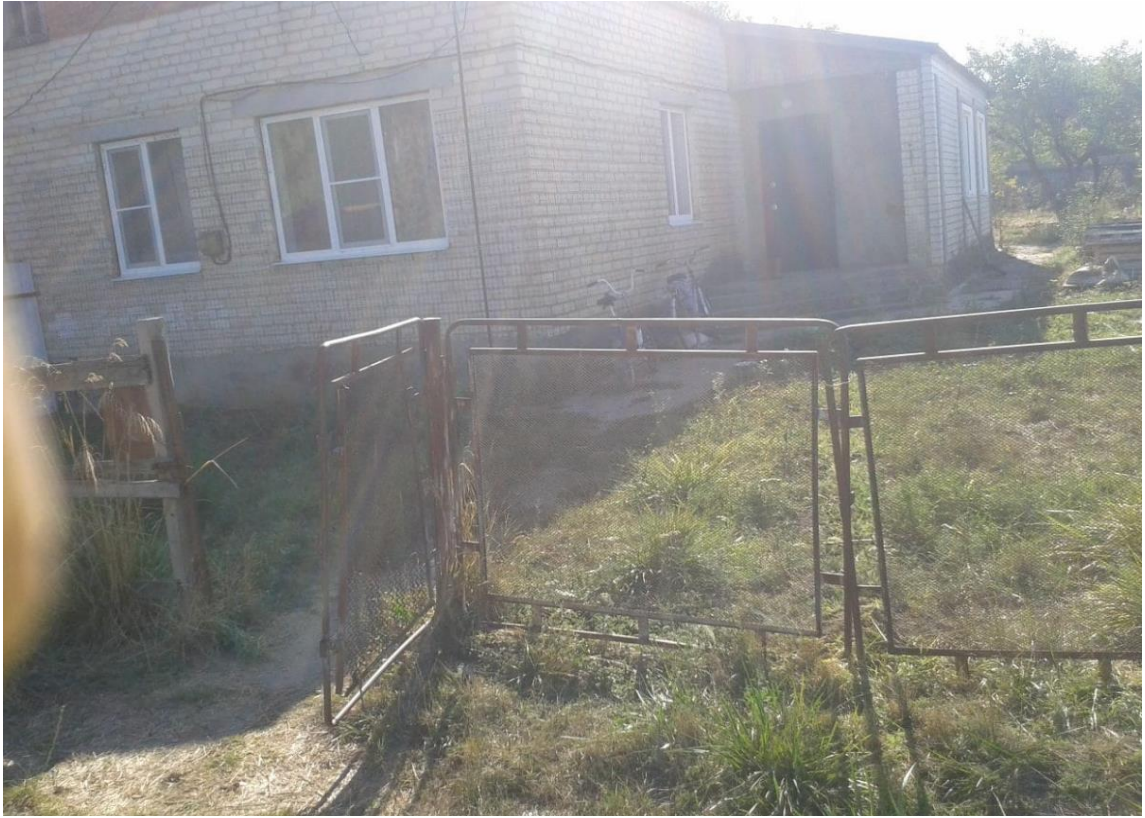
Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	26:05:043022:275
Дата присвоения кадастрового номера	16.12.2011
Форма собственности	Частная

### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ставропольский край, р-н Труновский, с Донское, х Невдахин, д 50а, кв 1
Площадь, кв.м	86.3
Назначение	Жилое
Этаж	01

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1040897.96
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	26.12.2023





# 1. Расчет рыночной стоимости жилого дома в рамках сравнительного подхода

## 1.1. Процедура метода сравнения продаж

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами, сравнение с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

## 1.2. Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет-страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 1 настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов выбрана стоимость за 1 кв.м. общей площади в соответствии с требованиями к ее расчету, установленными ЖК РФ.

Информация об объектах-аналогах представлена ниже.

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

# Аналоги для жилого дома на земельном участке

## Аналог № 1

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

### Дом 71,2 м<sup>2</sup> на участке 32 сот.

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



### 1 700 000 ₽

23 876 ₽ за м<sup>2</sup>

📜 История цены

В ипотеку от 21 616 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон  
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

#### О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 71.2 м<sup>2</sup>

Площадь участка: 32 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Санузел: в доме

Ремонт: требует ремонта

Электричество: есть

Отопление: газовое

Водоснабжение: центральное

Газ: в доме

Канализация: выгребная яма

Интернет и ТВ: телевидение

Парковка: гараж

Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Способ продажи: возможна ипотека

### 1 700 000 ₽

23 876 ₽ за м<sup>2</sup>

📜 История цены

В ипотеку от 21 616 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Показать теле  
в xxx xxx-xx-xx

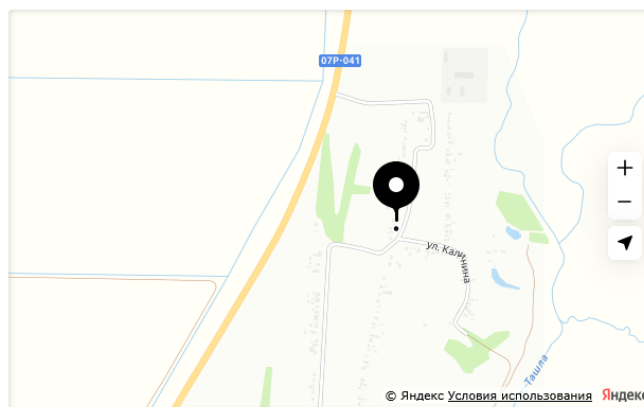
Написать сообще  
Отвечает в течение

Рассчитать ипот

#### Расположение

Ставропольский край, Труновский муниципальный округ, с. Донское, ул. Калинина, 28

[Скрыть карту ^](#)



#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Марина

Частное лицо

На Авито с 2014

Эковклад: -104 кг CO<sub>2</sub>

26 объявлений пользы

## Аналог № 2

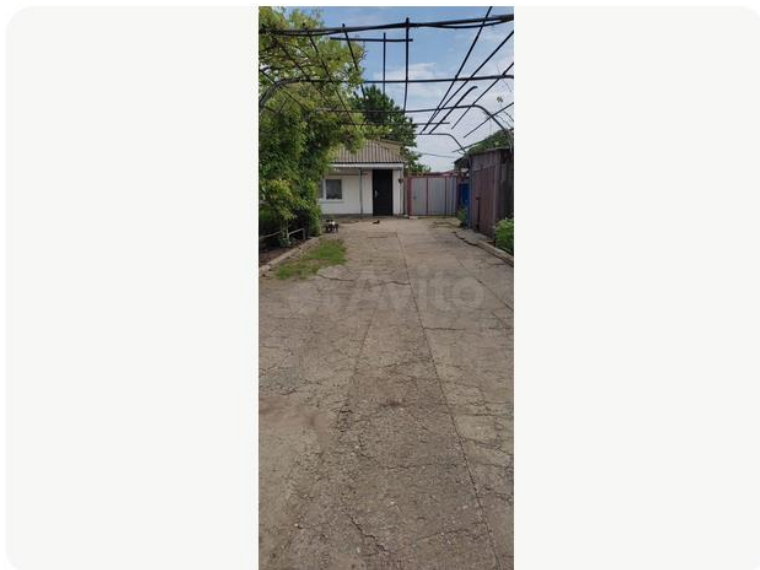
Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

# Дом 83,8 м<sup>2</sup> на участке 29 сот.

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



## 3 500 000 ₽

41 766 ₽ за м<sup>2</sup>

📊 История цены

В ипотеку от 44 503 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Позвонить через Авито

Рассчитать ипотеку

Людмила

Частное лицо

На Авито с 2025



Подписаться на продавца

### О доме

Количество комнат: 9

Площадь дома: 83,8 м<sup>2</sup>

Площадь участка: 29 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)

Год постройки: 2001

Материал стен: кирпич

Санузел: в доме

Ремонт: косметический

Электричество: есть

Отопление: центральное, газовое

Водоснабжение: центральное

Газ: в доме

Канализация: выгребная яма

Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение

Парковка: гараж

Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта

Инфраструктура: магазин

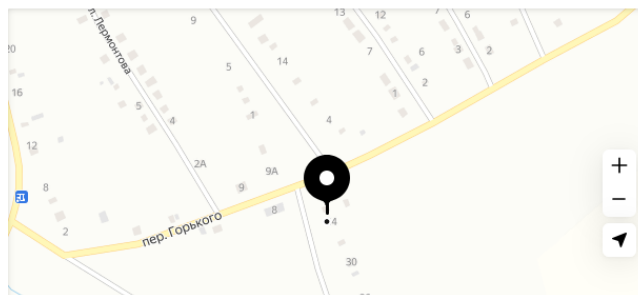
Способ продажи: возможна ипотека

### Расположение

Ставропольский край, Труновский муниципальный округ, с.

Безопасное, Колхозная ул., 36

[Скрыть карту ^](#)



## 3 500 000 ₽

41 766 ₽ за м<sup>2</sup>

📊 История цены

В ипотеку от 44 503 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Позвонить через Авито

Рассчитать ипотеку

Людмила

Частное лицо

На Авито с 2025

Подписаться на продавца

3 000 000 ₪

36 585 ₪ за м²

История цены

В ипотеку от 38 146 ₪/мес.

[Посмотреть скидки](#)

## О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 82 м²

Площадь участка: 15 сот.

Этажей в доме: 1

Для отдыха: баня или сауна

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Ремонт: косметический

Показать телефон  
8 XXX XXX-3

Написать сообщение

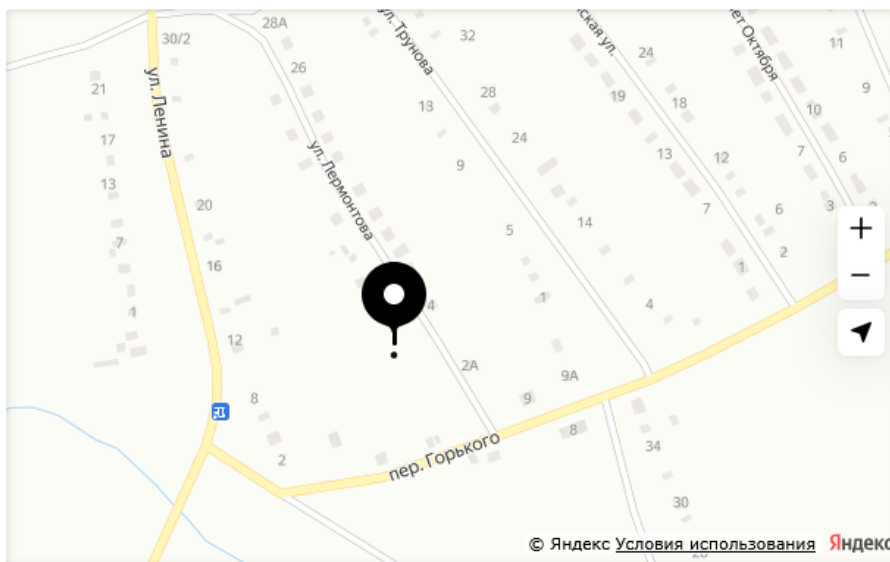
Рассчитать

## Расположение

Ставропольский край, Труновский муниципальный округ, с.

Безопасное

[Скрыть карту ^](#)



## Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Частное лицо

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

### Дом 82 м² на участке 15 сот.

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)

3 000 000 ₪

36 585 ₪ за м²

История цены

В ипотеку от 38 146 ₪/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон

8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

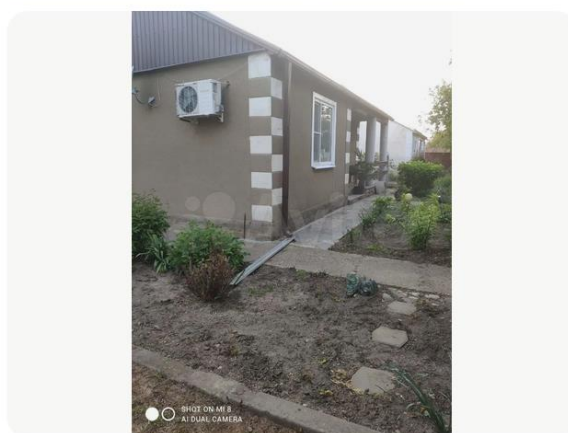
## Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

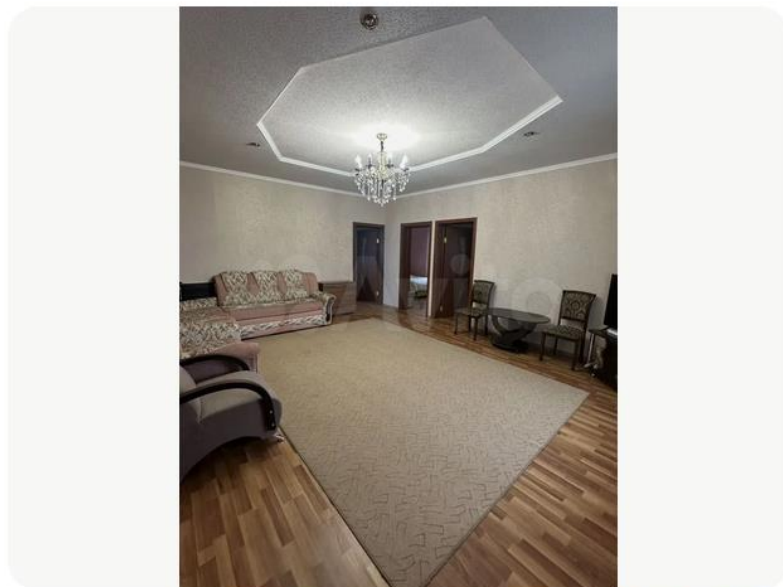
Ещё продаёте?

Торг уместен?



# Дом 105 м<sup>2</sup> на участке 55 сот.

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



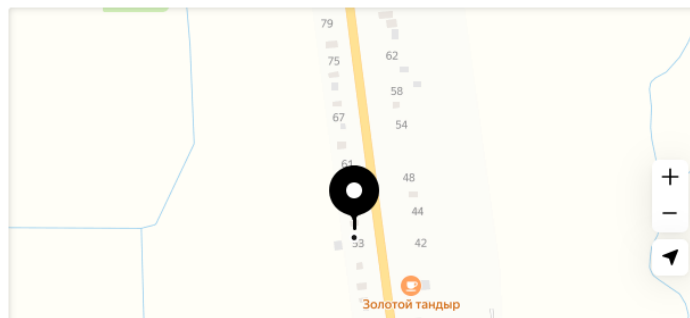
## О доме

- Количество комнат: 4
- Площадь дома: 105 м<sup>2</sup>
- Площадь участка: 55 сот.
- Этажей в доме: 1
- Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
- Год постройки: 2013
- Материал стен: кирпич
- Ремонт: косметический
- Электричество: есть
- Отопление: газовое, электрическое
- Водоснабжение: центральное
- Газ: в доме
- Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
- Парковка: парковочное место
- Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
- Инфраструктура: магазин
- Расстояние до центра города: 10 км

## Расположение

Ставропольский край, Труновский муниципальный округ, хутор Эммануэлевский, 55

[Скрыть карту ^](#)



# 3 800 000 ₽

36 190 ₽ за м<sup>2</sup>

📄 История цены

В ипотеку от 48 318 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



**Показать телефон**  
8 909 XXX-XX-XX

**Написать сообщение**

**Рассчитать ипотеку**

## Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?    Ещё продаёте?

Торг уместен?

# 3 800 000 ₽

36 190 ₽ за м<sup>2</sup>

📄 История цены

В ипотеку от 48 318 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

**Показать телефон**  
8 909 XXX-XX-XX

**Написать сообщение**

**Рассчитать ипотеку**

## Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?    Ещё пр

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

**Артём**  
Частное лицо  
На Авито с 2023

### 1.3. Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на особые условия;
- Корректировки на месторасположение;
- Корректировка на физические характеристики здания и квартиры.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1 кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i-1)} + Ц_{ЕДН} * K_i, \quad \{1\}$$

где:

**Ц<sub>ЕПi</sub>** – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки;

**Ц<sub>ЕДН</sub>** - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

**K<sub>i</sub>**- величина i-ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц^{(1)} * K^{1,2,..,i} \quad \{4\}$$

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i+1)} + K_i \quad \{2\}$$

#### Обоснование корректировок

##### 1. *Корректировка на торг*

Это процентная корректировка. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Как следует из анализа рынка, в настоящее время скидки на торг находятся в пределах 1-15%.

Для корректировки стоимости коммерческой недвижимости используются данные сайта СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/>)

### Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей - на 01.10.2025 года

Категория: **Корректировки индивидуальных домов** (опубликовано 11.10.2025 г.)

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

На основании оп-лайн-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте **Statrielt**, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью до <b>100 кв.м.</b> с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,94	0,94	0,92
2	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <b>100 - 150 кв.м.</b> с земельным участком	0,86	0,97	0,93	0,93	0,93	0,91
3	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <b>более 150 до 350 кв.м.</b> с земельным участком	0,83	0,96	0,91	0,92	0,91	0,89
4	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <b>350 кв.м. и более</b> с земельным участком	0,74	0,91	0,84	0,86	0,85	0,81
5	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью до <b>150 кв.м.</b> с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
6	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью <b>от 150 до 350 кв.м.</b> с земельным участком	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
7	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью <b>350 кв.м. и более</b> с земельным участком	0,79	0,90	0,86	0,87	0,86	0,83
8	<b>Садовый</b> (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,86	0,97	0,92	0,93	0,92	0,91
9	<b>Индивидуальный гараж</b> с собственным земельным участком или с правом долевого собственности на участок	0,83	0,93	0,89	0,90	0,89	0,86

Примечания:

- Учитывались Дачные дома, соответствующие индивидуальным жилым домам по капитальности, классу качества и отделке, расположенные на земле для садового (дачного) строительства.
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласовано принят в пределах:  
- нижней граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большой общей площадью;  
- верхняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу;
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

### 2. **Корректировка на передаваемые права на недвижимость**

Это процентная корректировка. В рассматриваемом случае оценивается право собственности. Аналоги для домов продаются на полных правах собственности, корректировка не проводится.

### 3. **Площадь**

Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений.

Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведённой) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

$$C=b * S^n$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь дома, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

#### 4. Доля стоимости земли в стоимости домовладения (комплекса недвижимости)

Исследование рынков недвижимости застроенных и свободных территорий городов и поселков с различной численностью населения выявило вполне определенные и устойчивые во времени соотношения стоимости земельных участков и расположенных на них улучшений. Для анализа использовались цены предложений индивидуальных домов в хорошем и новом состоянии, обеспеченных всеми коммуникациями, продаваемых совместно с участками (полностью застроенными), и свободных участков, расположенных рядом или в аналогичных местах. Рассматривались такие соотношения в центральных районах городов, культурно - исторических центрах, торговых районах, спальных районах, на окраинных территориях и в зонах смешанной застройки, учитывая зонирование территорий, разрешенное использование участков, а также назначение объектов.

#### Доля стоимости земли в стоимости домовладения (комплекса недвижимости) на 01.04.2025 года

Категория: [Корректировки индивидуальных домов \(опубликовано 11.04.2025 г\)](#)



- доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (земля, здания, инженерная инфраструктура участка).

Исследование рынков недвижимости застроенных и свободных территорий городов и поселков с различной численностью населения выявило вполне определенные и устойчивые во времени соотношения стоимости земельных участков и расположенных на них улучшений. Для анализа использовались цены предложений индивидуальных домов в хорошем и новом состоянии, обеспеченных всеми коммуникациями, продаваемых совместно с участками (полностью застроенными), и свободных участков, расположенных рядом или в аналогичных местах. Рассматривались такие соотношения в центральных районах городов, культурно - исторических центрах, торговых районах, спальных районах, на окраинных территориях и в зонах смешанной застройки, учитывая зонирование территорий, разрешенное использование участков, а также назначение объектов.

Анализ показал:

1. Зависимости этого показателя от численности населения городов и поселков, от расположения по отношению к центру населенного пункта от разрешенного использования земельного участка не выявлены. Расхождения результатов незначительны.

2. Выявлено изменение этого соотношения в зависимости от назначения зданий и плотности застройки внешнего окружения.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал:

№	Назначение объектов <sup>1</sup>	Нижняя граница**	Верхняя граница***	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые и дачные дома, полностью построенные, в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных в плотно застроенных зонах	0,16	0,28	0,22
2	Индивидуальные жилые и дачные дома, полностью построенные, в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных на плотно застроенных особо ценных рыночно привлекательных уникальных землях: у моря, озера, реки или с панорамным видом на уникальный ландшафт, либо в плотно застроенных зонах с пересеченной местностью	0,15	0,31	0,23
3	Садовые дома, полностью построенные в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках для садоводства, расположенных на плотно застроенных территориях	0,16	0,24	0,21

Примечания:

#### 5. Корректировка на износ

Корректировки удельной рыночной стоимости на Состояние индивидуального (жилого, дачного, садового) дома.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение и тип и класс качества, общая площадь), отличающихся техническим состоянием (износом) конструкций и отделки дома.

на Износ (состояние элементов, функциональное и моральное соответствие рынку) дома, отделки и инженерных коммуникаций - на 01.10.2025 года

Категория: [Корректировки индивидуальных домов \(опубликовано 11.10.2025 г\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости на Состояние индивидуального (жилого, дачного, садового) дома.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение и тип и класс качества, общая площадь), отличающихся техническим состоянием (износом) конструкций и отделки дома.

Итоги расчета СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал:

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,92	0,98	0,95
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,63	0,91	0,81
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,46	0,66	0,56
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,07	0,44	0,18

[Назад](#)

01.10.2025

[Вперед](#)

#### 6. Корректировка на материал стен жилого дома

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах.

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

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные	1,00	1,05	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	1,00	0,96
Смешанного типа здания	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,88	0,98	0,92
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,49	0,69	0,58

### 7. *Корректировка на этажность*

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома.

*Матрица коэффициентов*

Таблица 83

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	аналог				
	средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16
первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

Таблица. Расчет рыночной стоимости жилого дома на земельном участке

№ п/п	Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Площадь объекта, кв. м	86,30	71,2	83,8	82,0	105,0
2	Цена продажи, руб.	-	1 700 000	3 500 000	3 000 000	3 800 000
3	Цена продажи, руб/кв.м	-	23 876	41 766	36 585	36 190
4	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	23 876	41 766	36 585	36 190
7	Условия финансирования (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата
8	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
9	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	23 876	41 766	36 585	36 190
10	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-	Торг	Торг	Торг	Торг
11	Корректировка	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
12	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	21 966	38 425	33 658	33 295
13	Динамика сделок на рынке (дата продажи)	-	30.09.2025	30.09.2025	01.10.2025	18.02.2025
14	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
15	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	21 966	38 425	33 658	33 295
16	Месторасположение	Ставропольский край, р-н Труновский, с Донское, х Невдахин, д 50а, кв 1	Ставропольский край, Труновский муниципальный округ, с. Донское, ул. Калинина, 28	Ставропольский край, Труновский муниципальный округ, с. Безопасное, Колхозная ул., 36	Ставропольский край, Труновский муниципальный округ, с. Безопасное	Ставропольский край, Труновский муниципальный округ, хутор Эммануэлевский, 55
17	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
18	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	21 966	38 425	33 658	33 295
19	Материал стен	Кирпичный, смешанный	Кирпичный, смешанный	Кирпичный, смешанный	Кирпичный, смешанный	Кирпичный, смешанный
20	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
21	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	21 966	38 425	33 658	33 295
22	Инженерное обеспечение	Газ, электричество	Газ, электричество	Газ, электричество	Газ, электричество	Газ, электричество
23	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
24	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	21 966	38 425	33 658	33 295
25	Физическое состояние дома	Условно-удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
26	Корректировка	-	-34,12%	-41,05%	-41,05%	-41,05%

№ п/п	Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
27	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	14 471	22 652	19 841	19 627
28	Состояние внутренней отделки	Простая внутренняя отделка/Без отделки	Простая внутренняя отделка/Без отделки	Простая внутренняя отделка/Без отделки	Простая внутренняя отделка/Без отделки	Простая внутренняя отделка/Без отделки
29	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
30	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	14 471	22 652	19 841	19 627
31	Площадь	86,30	71,2	83,8	82,0	105,0
32	Корректировка	-	-2,7%	-0,4%	-0,7%	2,8%
33	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	14 080	22 561	19 702	20 177
34	Величина земельного участка, кв.м	1 274,0	3 200	2 900	1 500	5 500
35	Корректировка	-	0	0	0	0
36	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	14 080	22 561	19 702	20 177
37	Модуль корректировок		36,82%	41,45%	41,75%	43,85%
38	Вес		0,2575	0,2491	0,2485	0,2449
39	<b>Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</b>		<b>19 083</b>			
40	<b>Стоимость Объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>		<b>1 646 863</b>			
41	<b>Доля в праве (1/8)</b>		<b>205 858</b>			
42	<b>Доля стоимости земли в стоимости домовладения (комплекса недвижимости)</b>		<b>0,22</b>			
43	<b>Стоимость ЕОН (Жилой дом) 1/8 доли в праве, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>		<b>160 569</b>			
44	<b>Стоимость ЕОН (Земельный участок) 1/8 доли в праве, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>		<b>45 289</b>			

Рыночная стоимость объектов недвижимости:

- 1/8 доли жилого дома к.н. 26:05:043022:275, расположенного по адресу: Ставропольский, р-н Труновский, х. Невдахин, дом 50-а, квартира 1 округленно составляет: **160 600 (сто шестьдесят тысяч шестьсот) рублей**

- 1/8 доля земельного участка с к.н. 26:05:041307:33 расположенного по адресу: Ставропольский, р-н Труновский, х. Невдахин, дом 50-а, кв. 1 округленно составляет: **45 300 (сорок пять тысяч триста) рублей**



Финансовый управляющий

Сааков А.С.