



«Утверждаю»  
Генеральный директор  
ООО «Русоценка»

/М.А. Мокеев/  
26 марта 2026 г.

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 26/0425236092-О

рыночной стоимости жилого дома, площадью 97,4 кв.м., с кадастровым номером 31:06:0201013:2068, расположенного на земельном участке общей площадью 1200 кв.м., с кадастровым номером 31:06:0201013:3376, по адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул. Новооскольская, д. 20

**Заказчик:** АО «Т-Банк»  
**Исполнитель:** ООО «Русоценка»

**Дата составления Отчета:** 26 марта 2026 г.  
**Дата определения стоимости:** 26 марта 2026 г.

Москва 2026 г.

### Сопроводительное письмо

В соответствии с договором 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г. оценщики ООО «Русоценка» произвели оценку рыночной стоимости жилого дома, площадью 97,4 кв.м., с кадастровым номером 31:06:0201013:2068, расположенного на земельном участке общей площадью 1200 кв.м., с кадастровым номером 31:06:0201013:3376, по адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул. Новооскольская, д. 20.

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «Русоценка» о стоимости объекта оценки.

### Заключение о рыночной стоимости

При оценке учитывалось: местоположение; объёмно-планировочные характеристики; общие физические характеристики; внешнее состояние; техническое состояние, а также сведения по рынку продажи аналогичных объектов; год постройки; наилучшее и наиболее эффективное использование; дополнительная информация, предоставленная Заказчиком.

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости: жилой дом, площадью 97,4 кв.м., с кадастровым номером 31:06:0201013:2068, расположенный на земельном участке общей площадью 1200 кв.м., с кадастровым номером 31:06:0201013:3376, по адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул. Новооскольская, д. 20, по состоянию на 26 марта 2026 г. округленно составляет:

**9 397 000 Девять миллионов триста девяносто семь тысяч рублей, в том числе**

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
Жилой дом	6 049 000
Земельный участок	3 348 000

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом.

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Русоценка»



М.А. Мокеев

**СОДЕРЖАНИЕ:**

<b>СОДЕРЖАНИЕ:</b> .....	<b>3</b>
<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>4</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>6</b>
<b>3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ</b> .....	<b>6</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ</b> .....	<b>11</b>
<b>5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ</b> .....	<b>11</b>
<b>6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	<b>12</b>
<b>7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ</b> .....	<b>12</b>
<b>8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>13</b>
<b>9. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ</b> .....	<b>14</b>
<b>10. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ</b> .....	<b>16</b>
10.1    Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	16
10.2    Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки .....	16
<b>11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>16</b>
11.1    Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	17
<b>12. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>21</b>
<b>13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>21</b>
13.1    Классификация объектов рынка недвижимости .....	21
13.2    Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Классификация объектов рынка недвижимости .....	22
13.3    Социально-экономическое развитие России на дату оценки .....	23
13.4    Социально-экономическое развитие Белгородской области на дату оценки.....	24
13.5    Ценообразующие факторы .....	27
13.6    Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений .....	29
<b>14. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>31</b>
14.1    Методика оценки объектов недвижимости .....	31
14.2    Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости .....	32
14.3    Основные этапы оценки .....	32
<b>15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</b> .....	<b>33</b>
<b>16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ</b> .....	<b>52</b>
<b>17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....	<b>52</b>
17.1    Декларация качества оценки.....	52
17.2    Итоговое заключение о стоимости объекта оценки .....	53
<b>18. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:</b> .....	<b>54</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА</b> .....	<b>55</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ</b> .....	<b>63</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА</b> .....	<b>69</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА</b> .....	<b>75</b>

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки, включая права на объект оценки:</b>	Жилой дом, площадью 97,4 кв.м., с кадастровым номером 31:06:0201013:2068, расположенный на земельном участке общей площадью 1200 кв.м., с кадастровым номером 31:06:0201013:3376, по адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул. Новооскольская, д. 20. Право общей совместной собственности на жилой дом Право общей совместной собственности на земельный участок
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>	Жилой дом, площадью 97,4 кв.м., с кадастровым номером 31:06:0201013:2068, расположенный на земельном участке общей площадью 1200 кв.м., с кадастровым номером 31:06:0201013:3376, по адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул. Новооскольская, д. 20. Идентификация объектов оценки возможна по их кадастровым номерам
<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная стоимость
<b>Оцениваемые права:</b>	Право собственности
<b>Цель оценки:</b>	Оценка рыночной стоимости
<b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	Для реализации объекта
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов:</b>	Никакие специальные ограничения и допущения не применялись, кроме обычных при оценке подобного рода объектов (изложены далее в Отчете).
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:</b>	Право общей совместной собственности
<b>Правообладатель:</b>	Физическое лицо, Физическое лицо, общая совместная собственность № 31:06:0201013:2068-31/076/2021-3 от 06.08.2021 (жилой дом); Физическое лицо, Физическое лицо, общая совместная собственность № 31:06:0201013:3376-31/076/2021-3 от 06.08.2021 (земельный участок)
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор № Н87/68708ДГ от 1 июня 2022 г.
<b>Заказчик:</b>	АО "Т-Банк"
<b>Дата осмотра:</b>	Осмотр не проводился. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком
<b>Дата определения стоимости:</b>	26 марта 2026 г.
<b>Дата составления Отчета:</b>	26 марта 2026 г.
<b>Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	Ипотека в силу закона в пользу ПАО «РОСБАНК»
<b>Ограничения и пределы</b>	1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и

**применения полученной  
итоговой стоимости**

лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку.

3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

Подход	Рыночная величина стоимости объекта оценки, руб.	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.
затратный:	подход обоснованно не применялся	9 397 000 Девять миллионов триста девяносто семь тысяч рублей
сравнительный:	<b>9 397 000</b>	
доходный:	подход обоснованно не применялся	

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный закон РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
3. Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200); Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
4. Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
5. Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
6. Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
7. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённого Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
8. Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации Исполнителя.

## 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственность за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все технические характеристики, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные). Оценщик не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению каких-либо скрытых дефектов. На момент проведения оценки информация о наличии скрытых дефектов отсутствует, Оценщик исходит из допущения об отсутствии таковых.
5. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

6. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
8. Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных выше документах, является достоверной.
9. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
10. Информация о техническом состоянии оцениваемого объекта, полученная от Заказчика, либо определенная на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, считается достоверной.
11. Информация о собственнике оцениваемого объекта получена от Заказчика либо определена на основании предоставленных документов и считается достоверной.
12. Объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений.
13. Учитывая ограниченное количество предложений объектов, которые максимально сопоставимы с Объектом оценки по всем ценообразующим характеристикам, абсолютная валовая корректировка цен предложений некоторых объектов-аналогов может превышать 50% (применяется опционально).
14. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
15. Заказчик и иные заинтересованные лица не могут отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:
  - опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не вводят в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.
  - наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее пяти процентов печатного объема текста) не уменьшает достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания полученных результатов - итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
16. При наличии существенных ошибок в отчете об оценке, допущенных по вине оценщика, которые вводят в заблуждение, ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, или приводят к искажению наименования Объекта оценки или именных данных участвующих сторон, цифровых опечаток, оценщик обязуется их отредактировать.

17. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
18. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
19. Осмотр объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. В случае отличия фактического состояния Объекта оценки от данных, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несёт ответственности за достоверность выполненных расчетов.
20. Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
21. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах. Округление дробного числа производится по правилам округления до целого числа.
22. Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки представлен в виде числа и (или) интервала значений, является результатом математического округления (ФСО I, п.14).
23. Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
24. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
25. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
26. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии, с указанием источника информации). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
27. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку.
28. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

29. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
30. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Закона об оценке, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
31. При отсутствии информации о значениях характеристик ценообразующих факторов объекта оценки, корректировка по данному фактору не проводилась, либо значение приравнивалось к наиболее популярному на рынке.
32. Осмотр объекта не проводился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком, Оценщиком принято допущение, что отделка жилого дома находится в состоянии «стандартный ремонт».
33. Заказчик и иные заинтересованные лица не могут отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:
34. Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не вводят в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.
35. Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее пяти процентов печатного объема текста) не уменьшает достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания полученных результатов - итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
36. При наличии существенных ошибок в отчете об оценке, допущенных по вине оценщика, которые вводят в заблуждение, ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, или приводят к искажению наименования Объекта оценки или именных данных участвующих сторон, цифровых опечаток, оценщик обязуется их отредактировать.
37. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
38. В соответствии с Заданием, осмотр объекта оценки Оценщик не проводил. Все необходимые материалы и документы, в том числе фотографии, предоставляются Заказчиком объекта оценки. Также, в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, Заказчик оценки (или правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо) подтвердил, что предоставленная им информация соответствует известным ему фактам. Оценщик принимает допущение, что предоставленные Заказчиком фотографии соответствуют объекту оценки. В случае, если выяснится, что предоставленные Заказчиком фотографии не соответствуют

объекту оценки, настоящий Отчет подлежит отзыву, а определенная в нем величина стоимости – перерасчету.

39. В случае уточнения и изменения исходной информации о характеристиках объекта оценки, стоимость, определенная в Отчете, подлежит пересчету, а Отчет – отзыву.

Иные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки, изложены по тексту в настоящем Отчете.

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

<b>Наименование организации:</b>	Акционерное общество «Т-Банк»
<b>Реквизиты:</b>	ИНН 7710140679, КПП 771301001
<b>Местонахождения:</b>	Юридический адрес: Россия, 127287, г. Москва, ул. Хуторская 2-я, д. 38А, стр. 26

#### 5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ

<b>Наименование организации:</b>	<b>ООО «Русоценка»</b>
<b>Организационно-правовая форма:</b>	общество с ограниченной ответственностью
<b>Юридический адрес:</b>	127018, г. Москва, ул. Суцеский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
<b>Местонахождение и почтовый адрес:</b>	127018, г. Москва, ул. Суцеский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
<b>ИНН / КПП:</b>	5032226063/ 770901001
<b>ОГРН и дата его присвоения:</b>	1105032005616 (дата присвоения 23.07.2010 г.)
<b>Расчетный счет:</b>	р/с 40702810342030000204 в филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА БИК 044525411, к/с 30101810145250000411
<b>Членство в саморегулируемой организации:</b>	НПО «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Свидетельство №0041 от 09.10.2014 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности:</b>	АО «АльфаСтрахование», страховой полис/договор № 0991R/776/50253/25 от 09.04.2025 г., действующий с 01.05.2025 г. по 30.04.2026 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
<b>Контактная информация:</b>	сайт: <a href="http://www.rusvalue.ru">www.rusvalue.ru</a> , e-mail: <a href="mailto:info@rusvalue.ru">info@rusvalue.ru</a> , тел./факс +7(495) 369-68-67
<b>Сведения о независимости юридического лица</b>	Юридическое лицо подтверждает независимость оценщика, который заключил с ним трудовой договор.

## 6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>Оценщик</b>	<b>Шашкова Марина Николаевна</b>
<b>Стаж в оценочной деятельности</b>	С июля 2014г.
<b>Сведения о профессиональном образовании:</b>	Диплом о профессиональной переподготовке 772406368642, выдан НОЧУВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости недвижимости», регистрационный номер 050438, дата выдачи 22 июня 2018г
<b>Членство в саморегулируемой организации Специалистов:</b>	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», реестровый № 2600, от 05.10.2018г.
<b>Номер, дата выдачи, срок действия и направление, по которому выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости " № 043461-1 от 23.08.2024г.
<b>Степень участия</b>	Методология, проведение расчетов, подготовка Отчета
<b>Информация о страховании гражданской ответственности:</b>	Акционерное общество «АльфаСтрахование», страховой полис от 21.01.2026 г. № 0991R/776/50070/26 действует с 22 января 2026г. по 21.01.2027 г., страховая сумма – 15 000 000 руб.
<b>Номер контактного телефона:</b>	8-495-369-68-67 (доб. 305)
<b>Адрес электронной почты:</b>	m.shashkova@rusvalue.ru
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	<p>Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</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>

## 7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Не привлекались.

## 8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b>	Договор № 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г.
<b>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</b>	Жилой дом, площадью 97,4 кв.м., с кадастровым номером 31:06:0201013:2068, расположенный на земельном участке общей площадью 1200 кв.м., с кадастровым номером 31:06:0201013:3376, по адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул. Новооскольская, д. 20
<b>Правообладатель (-ли)</b>	Физическое лицо, Физическое лицо, общая совместная собственность № 31:06:0201013:2068-31/076/2021-3 от 06.08.2021 (жилой дом); Физическое лицо, Физическое лицо, общая совместная собственность № 31:06:0201013:3376-31/076/2021-3 от 06.08.2021 (земельный участок)
<b>Обременения (ограничения) прав</b>	Ипотека в силу закона в пользу ПАО «РОСБАНК»
<b>Зарегистрированные права</b>	Право собственности
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>	
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода</b>	Обоснованный отказ представлен в п. 14.2
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода</b>	9 397 000 Девять миллионов триста девяносто семь тысяч рублей
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода</b>	Обоснованный отказ представлен в п. 14.2
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>	<b>9 397 000 Девять миллионов триста девяносто семь тысяч рублей</b>
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяется только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.</li> <li>– В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции):</li> <li>– «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</li> <li>– Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»</li> </ul>

## 9. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе с Федеральными стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)".

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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.

## 10. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

### 10.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Фотографии предоставлены Заказчиком. Оценщиком принято допущение, что отделка жилого дома находится в состоянии «стандартный ремонт»	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	<a href="http://www.cian.ru/">http://www.cian.ru/</a> , <a href="http://www.irn.ru/">www.irn.ru</a> , <a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a>	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	<a href="https://realty.yandex.ru">https://realty.yandex.ru</a> , <a href="http://www.cian.ru/">http://www.cian.ru/</a> , <a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a> и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	Справочник оценщика недвижимости – 2024 «Жилая недвижимость. Жилые дома», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024; Справочник оценщика недвижимости – 2024 «Земельные участки. Часть 2», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024 и др. источники по тексту Отчета Анализ рынка и ценообразующих факторов.	Проведение корректировок при расчетах

### 10.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	- Выписка из ЕГРН от 18.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36293613; - Выписка из ЕГРН от 18.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36293506.
---	--

Копии документов представлены в разделе Приложения.

Технические документы на объект оценки не предоставлены.

## 11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 11.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объектов оценки произведено на основании данных, предоставленных Заказчиком (см. Приложение), которые считаются достоверными.

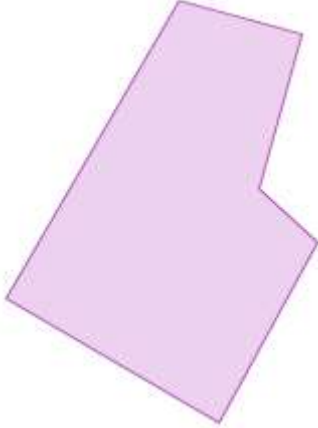
Характеристики здания и помещений здания приведены в таблице ниже.

**Таблица.1 Основные характеристики жилого дома**

Показатель	Значение
Адрес объекта	Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул. Новооскольская, д. 20
Административный округ, район	-
Тип объекта	Индивидуальный жилой дом
Кадастровый номер	31:06:0201013:2068
Назначение	Жилое
Площадь, кв.м.	97,4
Количество этажей	1, в том числе подземных 0
Подземная часть здания	-
Год постройки	2014
Состояние внутренней отделки	Стандартный ремонт
Конструкции	
Фундамент	-
Стены наружные	Из мелких бетонных блоков
Стены внутренние	-
Перекрытия	-
Проемы дверные	-
Проемы оконные	-
Инженерные коммуникации	Имеются
Общее физическое состояние жилого дома	Хорошее

**Таблица.2 Основные характеристики земельного участка**

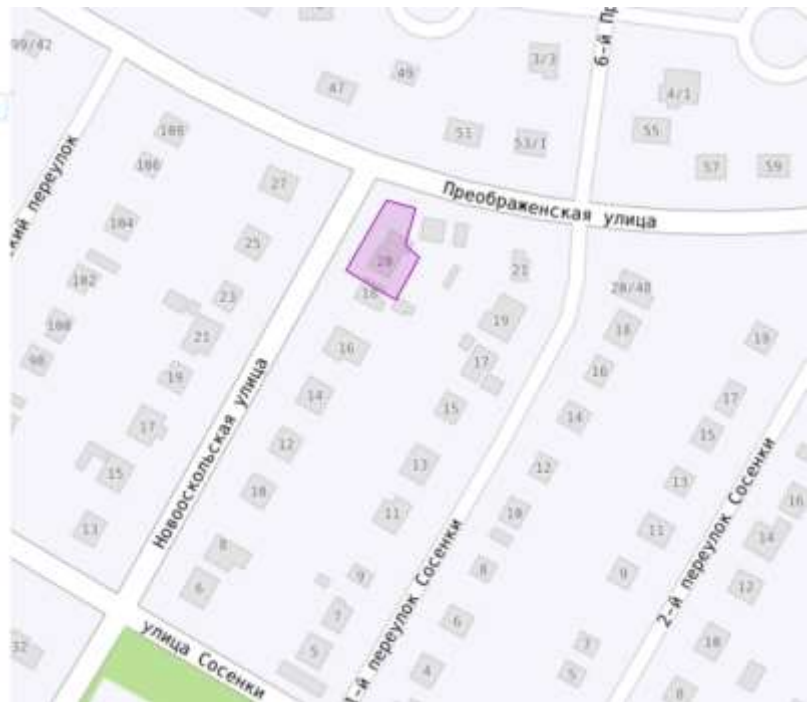
Показатель	Значение
Адрес объекта	Белгородская обл, г. Старый Оскол, ул. Новооскольская, №20
Кадастровый номер	31:06:0201013:3376
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Общая площадь	1200 кв.м.
Уклон	Нет
Рельеф	Спокойный

Показатель	Значение
Форма	Данные публичной кадастровой карты <a href="https://nspd.gov.ru/">https://nspd.gov.ru/</a> 
Текущее использование	Земельный участок с расположенным на нем индивидуальным жилым домом

Земельный участок: 31:06-0201013:3376

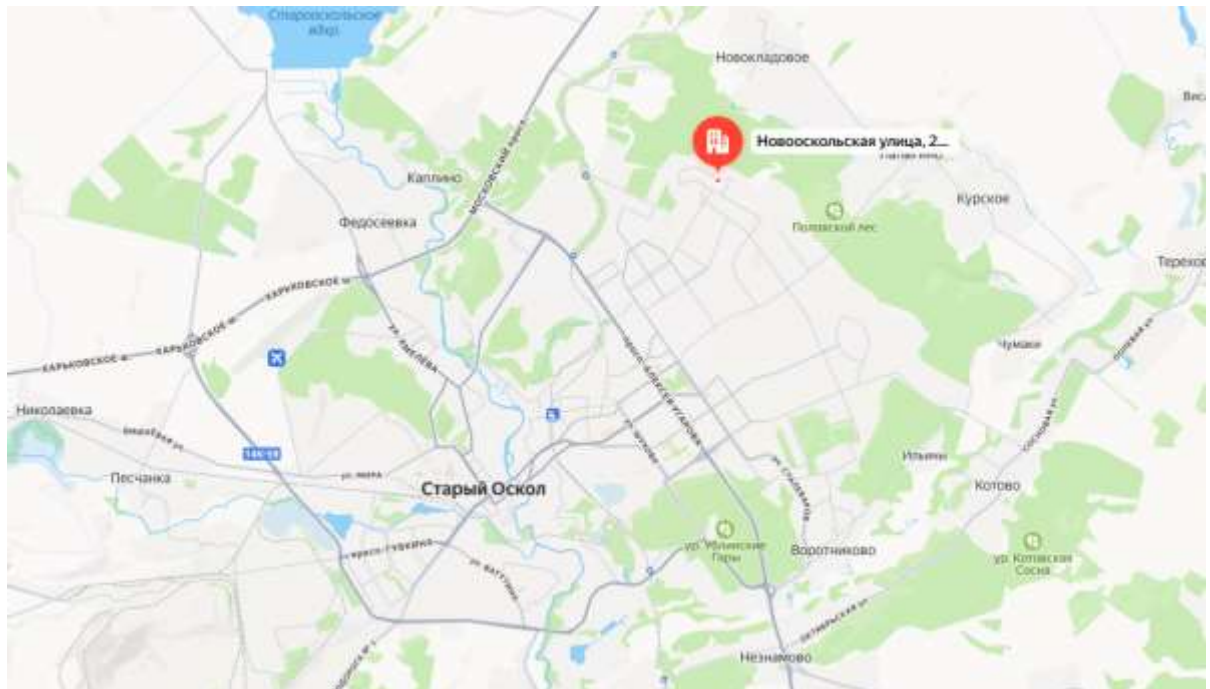
Информация Сервисы Объекты Часта ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Земельнохозяйствие
Дата присвоения	21.08.2020
Кадастровый номер	31:06-0201013:3376
Кадастровый квартал	31:06-0201013
Адрес	Белгородская обл, г. Старый Оскол, ул. Новоскольская, №20
Площадь участка	1 200 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Индексированный вид использования	Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	886 976 руб.
Кадальный показатель кадастровой стоимости	572,48 руб./кв. м

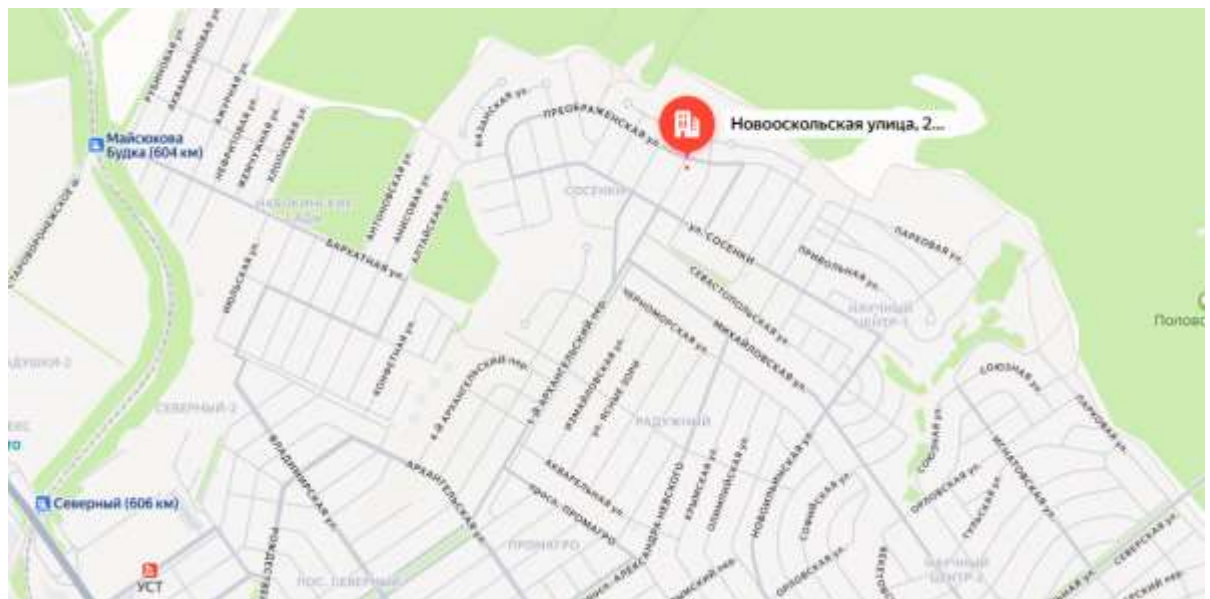


Скриншот публичной кадастровой карты, сайта <https://nspd.gov.ru/>

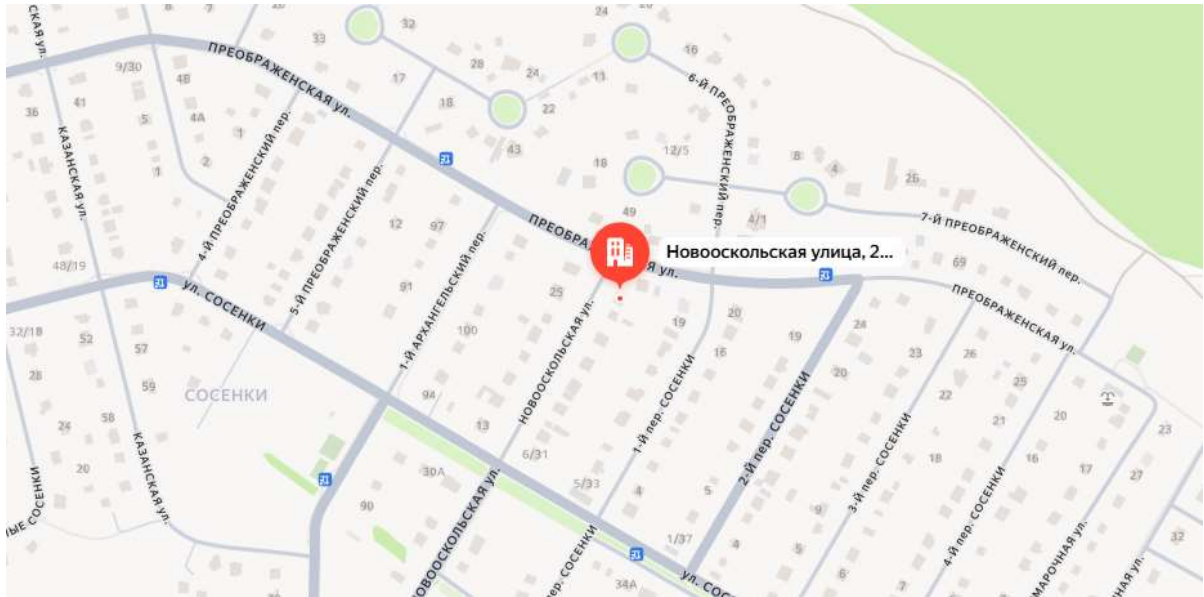
### Таблица.3 Характеристика местоположения



**Рис. 1** Расположение объектов оценки на фрагменте карты  
Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>



**Рис. 2** Локальное местоположение Объектов оценки на фрагменте карты города  
Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>



**Рис. 3** Расположение относительно остановок общественного транспорта на фрагменте карты населенного пункта  
Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

### Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах

**Таблица.4 Выводы по результатам проверки**

1.	Анализ представленных документов позволяют сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах, износе и устареваниях.
2.	Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.
3.	Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.

## 12. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование, называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

На практике анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть физически возможным, то есть соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, то есть срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, то есть использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, то есть иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Оцениваемый объект на дату проведения оценки использовался по своему прямому функциональному назначению в качестве жилого помещения.

Правомочные способы использования: здание построено, сдано в эксплуатацию как жилой дом, поэтому из законных способов использования возможно следующее: под жилой дом.

Текущее назначение объектов: под жилой дом. Физически возможные способы использования с сохранением текущих конструктивных решений, без реконструкции, сноса и нового строительства возможно следующие: жилой дом.

Таким образом, текущее использование объекта оценки является наилучшим.

## 13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 13.1 КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок недвижимости – сектор 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, Отчет об оценке № 25/0425236092-О от 26.03.2026 г.

местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Сегменты рынка недвижимости:

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

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

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

### **13.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

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 недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
  - общественно-деловая;
  - производственная;
  - инженерных и транспортных инфраструктур;
  - рекреационная;
  - сельскохозяйственного использования;
  - специального назначения;
  - военных объектов;
  - иные территориальные зоны.
2. жилье (жилые здания и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
  - индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);
3. коммерческая недвижимость:
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
  - гостиницы, мотели, дома отдыха;
  - магазины, торговые центры;
  - рестораны, кафе и др. пункты общепита;
  - пункты бытового обслуживания, сервиса.
4. промышленная недвижимость:
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
  - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
  - паркинги, гаражи, автосервисы;
  - склады, складские помещения.
5. недвижимость социально-культурного назначения:
- здания правительственных и административных учреждений;
  - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
  - религиозные объекты.

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

***Оцениваемый объект можно отнести к сегменту индивидуальной жилой недвижимости г. Старый Оскол белгородской области.***

### **13.3 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ.**

1. По оценке Минэкономразвития России, в январе 2026 года ВВП составил -2,1% г/г. На динамику ВВП оказало влияние несколько факторов: высокая база прошлого года (+2,9% г/г в январе 2025 года), а также календарный фактор – в январе 2026 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в январе 2025 года.

2. Индекс промышленного производства в январе 2026 года составил -0,8% г/г после ускорения темпов роста до +3,7% г/г в декабре.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в январе составил -3,0% г/г после роста на +7,8% г/г в декабре.

4. Объемы строительных работ по итогам января 2026 года составили -16,0% г/г после +4,8% г/г в прошлом месяце. Такая динамика в большей степени связана с погодным фактором – в январе 2026 года фиксировалась гораздо более низкая температура, чем в январе 2025 года

(январь 2025 года в Центральной части России был аномально теплым, что сопровождалось высокими темпами роста отрасли: +6,0% г/г).

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в январе увеличился на +1,1% г/г после +15,5% г/г в декабре 2025 года.

По предварительным данным Росстата, в январе 2026 года производство мяса составило -1,1% г/г после -2,6 % г/г в декабре 2025 года, молока – выросло на +1,1% г/г после -0,4% г/г в декабре 2025 года, яиц – выросло на +2,2% г/г после +1,8% г/г в декабре 2025 года.

6. В январе 2026 года грузооборот транспорта составил -5,8% г/г после -1,3% г/г в декабре 2025 года.

7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +1,9% г/г в реальном выражении после +4,1% г/г месяцем ранее.

Оборот розничной торговли в январе увеличился на +0,7% г/г в реальном выражении после +3,9% г/г в декабре.

Платные услуги населению в январе продемонстрировали замедление роста до +2,7% г/г после +3,8% г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания в январе ускорил темпы роста – +15,1% г/г после +9,4% г/г месяцем ранее. 2

8. Инфляция в январе 2026 года составила 6,00% г/г после 5,59% г/г в декабре 2025 года. По состоянию на 2 марта 2026 года инфляция год к году замедлилась до 5,72% г/г (на 24 февраля 5,81%). С начала года по 2 марта индекс потребительских цен составил 2,22%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе составил -0,6% г/г после -0,3% г/г в декабре. В целом по промышленности цены снизились на -5,1% г/г после -3,3% г/г месяцем ранее.

9. На рынке труда положительный тренд сохраняется. Безработица в январе составила 2,2% от рабочей силы, как и в декабре прошлого года.

В целом за 2025 год (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +13,5% г/г и составила 100 360 рублей, реальная – на +4,4% г/г.

В декабре 2025 года (по последним оперативным данным) темпы роста заработных плат замедлились по сравнению с предыдущим месяцем.

Номинальная заработная плата выросла на +8,1% г/г против +12,8% г/г в ноябре и составила 139 727 рублей, реальная – выросла на +2,4% г/г после +5,8% г/г месяцем ранее.

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

### **13.4 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ**

Индекс промышленного производства в январе 2026г. по сравнению с январем 2025г. составил 93,2%, по сравнению с декабрем 2025г. – 84,1%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в январе 2026г. по сравнению с январем 2025г. составил 104,1%, по сравнению с декабрем 2025г. – 95,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в январе 2026г. по сравнению с январем 2025г. составил 90,2%, по сравнению с декабрем 2025г. – 81,2%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства по виду деятельности "Производство пищевых продуктов" в январе 2026г. по сравнению с январем 2025г. составил 83,4%, по сравнению с декабрем 2025г. – 79,1%.

Производство одежды. Индекс производства по виду деятельности "Производство одежды" в январе 2026г. по сравнению с январем 2025г. составил 37,3%, по сравнению с декабрем 2025г. – 52,8%.

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства по виду деятельности "Производство химических веществ и химических продуктов" в январе 2026г. по сравнению с январем 2025г. составил 60,2%, по сравнению с декабрем 2025г. – 77,2%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Индекс производства по виду деятельности "Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях" в январе 2026г. по сравнению с январем 2025г. составил 68,2%, по сравнению с декабрем 2025г. – 61,6%.

Производство металлургическое. Индекс производства по виду деятельности "Производство металлургическое" в январе 2026г. по сравнению с январем 2025г. составил 98,7%, по сравнению с декабрем 2025г. – 95,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в январе 2026г. по сравнению с январем 2025г. составил 98,3%, по сравнению с декабрем 2025г. – 96,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в январе 2026г. по сравнению с январем 2025г. составил 121,0%, по сравнению с декабрем 2025г. – 75,8%.

По расчетам, выпуск продукции сельского хозяйства всеми сельхозпроизводителями (сельхозорганизации, хозяйства населения, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе 2026г. составил 22,6 млрд рублей, или 106,8% к январю 2025г.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство" в январе 2026г. составил 9869,5 млн рублей, или 55,1% к уровню января 2025г. (в сопоставимых ценах).

По состоянию на 1 февраля 2026г. общий объем заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) (без субъектов малого предпринимательства) составил 41,4 млн рублей, обеспеченность строительных организаций договорами и прочими заказами (контрактами) составила 0,01 месяца.

Жилищное строительство. В январе 2026г. сданы в эксплуатацию 552 новые квартиры общей площадью 56,4 тыс. м<sup>2</sup>, что составляет 113,1% к уровню января 2025г.

В сельской местности введены жилые дома общей площадью 24,3 тыс. м<sup>2</sup>, что к уровню января 2025г. составляет 87,3%.

Доля жилых домов, построенных населением, в общем объеме ввода жилья по области составила 68,6% (в январе 2025г. – 97,8%), построено 223 жилых дома общей площадью 38,7 тыс. м<sup>2</sup>.

Грузовые перевозки. Грузовыми автомобилями организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе 2026г. перевезено 1,6 млн тонн грузов, выполнено 266,0 млн тонно-километров, что на 7,9% меньше и на 5,5% больше, чем в январе 2025г.

На коммерческой основе выполнено 38,6% общего объема грузовых перевозок и 81,7% грузооборота организаций области, не относящихся к субъектам малого предпринимательства (в январе 2025г. – соответственно 31,8% и 73,3%).

Пассажирские перевозки. По маршрутам регулярных перевозок в январе 2026г. эксплуатационными автобусами перевезено 6,8 млн пассажиров, что составляет 96,4% к уровню января 2025г. Пассажирооборот в январе 2026г. составил 56,6 млн пассажиро-км, или 95,0% к уровню января 2025г.

Доля перевозок, выполняемых автобусами индивидуальных предпринимателей, осуществляющих перевозки по маршрутам регулярных перевозок, в общем объеме перевозок

маршрутными автобусами составила 62,2%, доля пассажиро-оборота – 60,2% (в январе 2025г. – соответственно 63,2% и 60,3%).

Оборот розничной торговли в январе 2026г. составил 46142,7 млн рублей, что в товарной массе составляет 103,4% к уровню января 2025г.

Оборот общественного питания в январе 2026г. составил 2172,3 млн рублей, что в физическом объеме – 111,9% к январю 2025г.

В январе 2026г., по оперативным данным, населению было оказано платных услуг на 14521,1 млн рублей, или на 5,9% (в сопоставимых ценах) больше, чем в январе 2025г.

В январе 2026г. в структуре объема платных услуг населению преобладают коммунальные, бытовые, транспортные и телекоммуникационные услуги (69,9% от общего объема).

В январе 2026г. общий объем оборота оптовой торговли составил 63,5 млрд рублей (81,0% к уровню января 2025г.).

Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли составил 52,8 млрд рублей. Доля субъектов малого предпринимательства оптовых предприятий – 20,2% от общего оборота оптовой торговли.

Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства) за 2025г. составил 2693,8 млрд рублей, в том числе на краткосрочные финансовые вложения приходилось 2620,3 млрд рублей, или 97,3% от общего объема финансовых вложений.

структуре долгосрочных финансовых вложений предоставленные займы составили 68,3 млрд рублей (93,0%). В структуре краткосрочных финансовых вложений 2008,0 млрд рублей (76,6%) составили банковские вклады, 584,5 млрд рублей (22,3%) – предоставленные займы.

В структуре накопленных финансовых вложений наибольшую долю составляли долгосрочные финансовые вложения (56,1% от общего объема).

Инвестиции в нефинансовые активы. В 2025г. инвестиции в нефинансовые активы (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составили 142093,2 млн рублей, из них 99,2% приходилось на инвестиции в основной капитал.

Инвестиции в основной капитал. В 2025г., по оценке, использовано 218324,5 млн рублей инвестиций в основной капитал, или 82,3% к уровню 2024г.

Наибольшая доля объема инвестиций в основной капитал всех организаций по видовой структуре (40,6%) в 2025г. приходилась на машины и оборудование, включая хозяйственный инвентарь, и другие объекты (уменьшение на 4,8 процентного пункта к уровню 2024г.) всего объема инвестиций в основной капитал. Доля инвестиций, направленных на здания (кроме жилых) и сооружения, расходы на улучшение земель увеличилась на 1,7 процентного пункта и составила 33,0%, на строительство жилых зданий и помещений - на 2,6 процентного пункта и составила 18,6%.

Источники финансирования инвестиций в основной капитал. В 2025г. 71,1% инвестиций в основной капитал финансировалось за счет собственных средств организаций, 28,9% - за счет привлеченных средств. Бюджетные средства составили 52,0% в составе привлеченных средств.

Индекс цен на продовольственные товары составил 101,8%, на непродовольственные товары – 100,8%, на услуги – 102,0%.

В январе на 15,9% выросла стоимость услуг правового характера, на 10,4% - экскурсионных услуг, на 10,3% - услуг зарубежного туризма, на 10,1% - услуг междугородной телефонной связи, на 5,3% - проезда железнодорожным транспортом, на 4,0% - услуг страхования.

В январе 2026г. по сравнению с декабрем 2025г. индекс цен производителей промышленных товаров составил 97,9%, в том числе на продукцию добычи полезных ископаемых – 100,4%, обрабатывающих производств – 97,3%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 100,0%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,4%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки, осуществляемые автомобильным транспортом, в январе 2026г. по сравнению с декабрем 2025г. составил 104,1%.

В 2025г., по оперативным данным, положительный финансовый результат организаций Белгородской области (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) составил 163,6 млрд рублей, относительно 2024г. этот показатель снизился на 57,0%.

Прибыль показали 75,8% организаций области в объеме 236,1 млрд рублей. Удельный вес прибыльных организаций относительно 2024г. уменьшился на 3,6 процентного пункта, сумма полученной прибыли уменьшилась на 39,4%.

За 2025г. отрицательный финансовый результат получили 134 организации области (24,2%).

На конец декабря 2025г. суммарная задолженность по обязательствам (кредиторская, задолженность по кредитам банков и займам) организаций области (без субъектов малого предпринимательства) составила 1498,8 млрд рублей, из нее просроченная – 13,8 млрд рублей, или 0,9% от общей суммы задолженности (на конец ноября 2025г. – 0,8%, на конец декабря 2024г. – 1,0%).

Кредиторская задолженность организаций области составила на конец декабря 2025г. 652,5 млрд рублей, из нее на просроченную приходится 2,0% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец ноября 2025г. – 2,0%, на конец декабря 2024г. – 1,8%).

Дебиторская задолженность на конец декабря 2025г. составила 840,0 млрд рублей, из нее просроченная – 11,6 млрд рублей, или 1,4% от общей суммы дебиторской задолженности (на конец ноября 2025г. – 2,2%, на конец ноября 2024г. – 2,5%).

В IV квартале 2025г. объем денежных доходов населения сложился в размере 379892,2 млн рублей.

Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 217037,0 млн рублей, что на 15,6% больше, чем в IV квартале 2024г.

Источник информации: <https://31.rosstat.gov.ru/>

**Вывод:** Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

### 13.5 ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно разделить на несколько групп:

Объективные факторы.

Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.); микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

#### Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

#### Факторы, влияющие на цену и скорость продажи жилых домов:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип жилых домов именно в этой части города;
- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)
- престижность района; экологическая обстановка в районе;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- социальная однородность дома;
- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);
- юридическая «чистота» объекта.

При определении стоимости объектов недвижимости в обязательном порядке учитываются скидки на торг. Среднерыночные показатели дисконтов по тому или иному сегменту определяются на основе анализа информации, полученной в риэлторских агентствах. Эта информация сравнивается с ценами предложения, и на основе этого выявляется рыночная стоимость с поправкой на торг. В период кризиса резко выросли скидки на торг, их значение могло достигать 25-35%. Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. При этом многие участники рынка оценивали риск дальнейшего снижения цен на недвижимость как высокий. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом, ввиду увеличившейся стоимости заемных средств. В посткризисный период, при постепенном восстановлении экономики, в том числе рынка недвижимости, началось снижение скидок, и на данный момент их значение установилось в диапазоне от 1% до 15%.

Одним из факторов ценообразования можно отнести открывающийся вид из окон. Наибольшим предпочтением пользуется вид на парк, на реку или же на панораму города. Соответственно вид на мусорные контейнеры, гаражи, пустырь, промышленную зону, железнодорожные ветки, шумные магистрали или трубы электростанции, понижают привлекательность района и данной квартиры. Однако покупатели жилья в эконом-классе не всегда готовы платить за вид из окон. В бизнес-классе ситуация иная. Объект с хорошим видом из окон может стоить на 20-30% дороже. Однако самый большой отрыв приходится в элитном сегменте: не редкость, когда цена на квартиру, из окон которой открывается красивая панорама, возрастает в 1,5-2 раза.

В рамках данного Отчета вес влияния ценообразующих факторов принят на основании Справочника оценщика недвижимости - 2024 «Жилая недвижимость. Жилые дома», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024.

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

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,20
2	Материал стен	0,09
3	Физическое состояние дома	0,08
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
5	Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку	0,07
6	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,05
7	Благоустройство. Энергоснабжение	0,05
8	Состояние отделки	0,04
9	Благоустройство. Отопление	0,04
10	Благоустройство. Водоснабжение и канализация	0,04
11	Уровень отделки	0,04
12	Качество подъездных путей (Возможность подъезда к дому)	0,03
13	Близость к объектам, нарушающим экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.)	0,03
14	Близость к объектам, повышающим стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.)	0,03
15	Наличие дополнительных улучшений на участке	0,03
16	Расстояние от остановок общественного транспорта	0,03
17	Этажность дома	0,03
18	Количество комнат	0,02

Таблица 7. Ценообразующие факторы.  
Жилые дома. 4 Коттеджи

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,18
2	Материал стен	0,08
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
4	Физическое состояние дома	0,07
5	Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку	0,06
6	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,05
7	Состояние отделки	0,04
8	Благоустройство. Энергоснабжение	0,04
9	Благоустройство. Отопление	0,04
10	Благоустройство. Водоснабжение и канализация	0,04
11	Уровень отделки	0,04
12	Качество подъездных путей (Возможность подъезда к дому)	0,03
13	Близость к объектам, повышающим стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.)	0,03
14	Близость к объектам, нарушающим экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.)	0,03
15	Наличие дополнительных улучшений на участке	0,03
16	Расположение: одиночное или в коттеджном поселке	0,03
17	Этажность дома	0,02
18	Наличие ландшафтного дизайна и его уровень	0,02
19	Наличие гостевого дома и его уровень	0,02
20	Наличие бассейна и его уровень	0,02
21	Наличие систем видеонаблюдения и ее уровень	0,02
22	Наличие системы «умный дом» и ее уровень	0,02
23	Количество спален и санузлов	0,02
24	Наличие камина и его уровень	0,02

### 13.6 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ

По итогам проведенного исследования установлено следующее:

Таблица.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с жилыми домами

№	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Источник информации
1	Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол, ул. Сосенки	170,00	16 000 000,00	94 118	<a href="https://www.avito.ru/staryy_oskol/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_170_m_na_uchastke_15_sot_7476739716">https://www.avito.ru/staryy_oskol/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_170_m_na_uchastke_15_sot_7476739716</a>
2	Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол, мкр-н Сосенки	167,00	19 950 000,00	119 461	<a href="https://www.avito.ru/staryy_oskol/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_167_m_na_uchastke_15_sot_7572703598">https://www.avito.ru/staryy_oskol/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_167_m_na_uchastke_15_sot_7572703598</a>
3	Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол, 2-й Архангельский пер., 48	132,00	13 500 000,00	102 273	<a href="https://www.avito.ru/maloe_verevo/doma_dachi_kottedzhi/dom_145_m_na_uchastke_6_sot_7823991018">https://www.avito.ru/maloe_verevo/doma_dachi_kottedzhi/dom_145_m_na_uchastke_6_sot_7823991018</a>
4	Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол, Липовый пер., 13	130,00	12 100 000,00	93 077	<a href="https://www.avito.ru/staryy_oskol/doma_dachi_kottedzhi/dom_130_m_na_uchastke_151_sot_7863386517">https://www.avito.ru/staryy_oskol/doma_dachi_kottedzhi/dom_130_m_na_uchastke_151_sot_7863386517</a>
5	Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол, пр-т ПроМАгро	140,00	15 500 000,00	110 714	<a href="https://www.avito.ru/staryy_oskol/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_140_m_na_uchastke_15_sot_7892045262">https://www.avito.ru/staryy_oskol/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_140_m_na_uchastke_15_sot_7892045262</a>
	<b>Минимальное значение</b>			<b>93 077</b>	

№	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Источник информации
	<b>Максимальное значение</b>			<b>119 461</b>	
	<b>Среднее значение</b>			<b>103 929</b>	

**Выводы:** Удельная стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости может отличаться от полученной в анализе в связи со скидкой на торг, а также различиями в сравниваемых характеристиках.

**Таблица.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с земельными участками**

№ п/п	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Источник информации
1	Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол, мкр-н Научный центр-1	1 480,00	4 000 000,00	2 703	<a href="https://www.avito.ru/staryy_oskol/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_7959299967">https://www.avito.ru/staryy_oskol/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_7959299967</a>
2	Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол, мкр-н Сосенки	1 500,00	4 500 000,00	3 000	<a href="https://www.avito.ru/staryy_oskol/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_7959299967">https://www.avito.ru/staryy_oskol/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_7959299967</a>
3	Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол, 1-й Архангельский пер.	1 130,00	3 600 000,00	3 186	<a href="https://www.avito.ru/staryy_oskol/zemelnye_uchastki/uchastok_113_sot_izhs_7444032169">https://www.avito.ru/staryy_oskol/zemelnye_uchastki/uchastok_113_sot_izhs_7444032169</a>
4	Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол, мкр-н Радужный	1 100,00	3 600 000,00	3 273	<a href="https://www.avito.ru/staryy_oskol/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_7922723935">https://www.avito.ru/staryy_oskol/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_7922723935</a>
5	Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол, ул. Бориса Морозова	800,00	3 100 000,00	3 875	<a href="https://www.avito.ru/staryy_oskol/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_4227742275">https://www.avito.ru/staryy_oskol/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_4227742275</a>
	<b>Минимальное значение</b>			<b>2 703</b>	
	<b>Максимальное значение</b>			<b>3 875</b>	
	<b>Среднее значение</b>			<b>3 207</b>	

## 14. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

### 14.1 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В соответствии со сложившейся практикой, оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

## Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

### 14.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

#### Отказ от использования методов затратного подхода

Расчет стоимости затратным подходом не производился, поскольку трудно подобрать точную копию аналога при расчете стоимости воспроизводства/замещения для объекта оценки. Объект оценки представляет собой жилое строение по индивидуальному проекту.

#### Отказ от использования методов доходного подхода

Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

#### Применение методов сравнительного подхода.

Рынок недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

#### **Вывод:**

При оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

### 14.3 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ОЦЕНКИ

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

- инспекция объекта оценки;
- анализ предоставленных документов, беседы с собственником объекта оценки;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.

## 15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Для отбора объектов-аналогов Оценщиком были использованы специализированные сайты по купле-продаже недвижимости: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru) и др.

Отбор объектов-аналогов осуществлялся по правилам, а именно следующим характеристикам, максимально приближенным к объекту оценки:

- местоположение;
- категория земель;
- разрешенное использование;
- наличие коммуникаций или доступа к их подключению.

В результате для расчета рыночной стоимости оценщиком было отобрано 3 объекта-аналога, удовлетворяющих данным параметрам.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать Объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат общие параметры, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Типичной единицей сравнения на рынке жилой недвижимости является мера площади, поэтому для оценки Объекта оценки в качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки определялась путем произведения общей площади объекта оценки и рыночной стоимости 1 кв.м.

Таблица.7 Информация об объектах-аналогах

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Источники информации	-	<a href="https://www.avito.ru/staryy_oskol/zemeln_uchastki/uchastok_148_sot_izhs_79_10312424">https://www.avito.ru/staryy_oskol/zemeln_uchastki/uchastok_148_sot_izhs_79_10312424</a>	<a href="https://www.avito.ru/staryy_oskol/zemeln_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_795_9299967">https://www.avito.ru/staryy_oskol/zemeln_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_795_9299967</a>	<a href="https://www.avito.ru/staryy_oskol/zemeln_uchastki/uchastok_113_sot_izhs_74_44032169">https://www.avito.ru/staryy_oskol/zemeln_uchastki/uchastok_113_sot_izhs_74_44032169</a>
Дата оценки/публикации	26 марта 2026 г.	04.03.2026г.	03.03.2026г.	11.03.2026 г.
Адрес	Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул. Новооскольская, д. 20	Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол, мкр-н Научный центр-1	Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол, мкр-н Сосенки	Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол, 1-й Архангельский пер.
Категория	земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Передаваемые имущественные права	право собственности	собственность	собственность	собственность
Территориальная зона в пределах региона	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Территориальная зона в пределах города	малозэтажная жилая застройка	малозэтажная жилая застройка	малозэтажная жилая застройка	малозэтажная жилая застройка
Расположение относительно объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость
Площадь объекта, кв.м.	1 200	1 480	1500	1 130
Наличие электроснабжения	обеспечен электроснабжением	обеспечен электроснабжением	обеспечен электроснабжением	обеспечен электроснабжением
Подъездные пути	имеется АД общего пользования с твердым покрытием	имеется АД общего пользования с твердым покрытием	имеется АД общего пользования с твердым покрытием	имеется АД общего пользования с твердым покрытием
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности
Наличие ветхих строений на ЗУ	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Инженерно-геологические условия	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф
Цена предложения, руб.	-	4 000 000	4 500 000	3 600 000
Цена предложения, руб./кв.м.	-	2703	3000	3186

Источник: данные участников рынка

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.

## 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

Стоимостные характеристики принятых аналогов получены от заинтересованной стороны, а также на основании данных статистических исследований, согласно которым цена публичной оферты превышает конечную сумму сделки на так называемый «торг».

Ввиду отсутствия возможности использовать для определения скидки на торг данные по реальным сделкам, эксперт вынужден ограничиться информацией по предложениям, представленным в открытых источниках информации. Корректировка вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2024 «Земельные участки. Часть 2», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024 г., таб. 268

Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

Величина скидки на торг для всех аналогов принята в размере **8,5%**.

### Корректировка на различие в передаваемых правах

Данная поправка вводится в случае, если в ходе сделки на оцениваемый объект и объекты сравнения передается разный объем прав, например, право требования и право собственности. Оценщик допускает, что, представленные к сравнению земельные участки, находятся в собственности. Корректировка требуется.

### Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования сделок осуществляется наличным, либо безналичным расчётом, т.е. являются типичными. Корректировка не требуется.

### Корректировка на условия сделки

При проведении сделки купли-продажи выполняются рыночные условия: 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.

Корректировка не требуется.

Корректировка на дату оценки

Датой оценки является 26 марта 2026г. Объявления о продажах, всех, представленных к сравнению аналогов, актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Поправка на местоположение вводится в том случае, когда, по мнению Оценщиков, характеристика по данному элементу сравнения существенно различается у объекта оценки у сопоставимого объекта.

Корректировка не требуется, объект оценки и объекты-аналоги по данному параметру сопоставимы.

Корректировка на функциональное назначение

В соответствии с классификацией справочника, стр. 57, табл. №5, к земельным участкам под ИЖС относятся участки, имеющие категории «земли населенных пунктов» и «земли с/х назначения» и виды разрешенного использования, на которых возможно возведение объектов индивидуального жилищного строительства.

4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.	2.1-2.3, 2.1.1, 2.7
-----	---------------------------	--	---	------------------------

В соответствии с данной классификацией, земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки для садоводства), сопоставимы с земельными участками под индивидуальную жилую застройку, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь

Все земельные участки имеют различные размерные характеристики.

Корректировка вносится согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2024 «Земельные участки. Часть 2», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024 г.

*Земельные участки под жилую застройку*

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

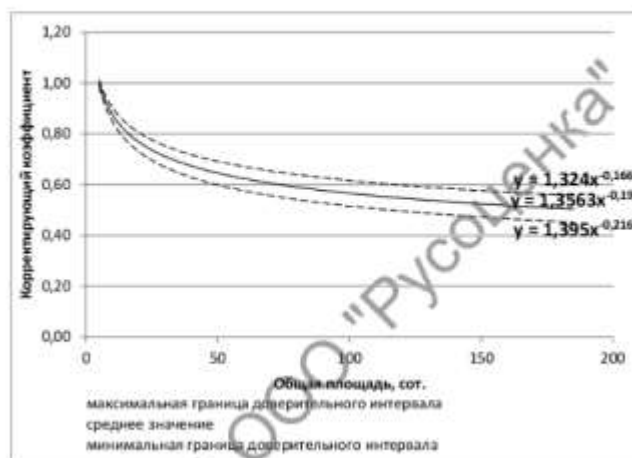


Рис. 20. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России.

Расчёт производится на основании формулы:  $y = 1,3563x^{-0,19}$

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь участка, кв.м.	1 200	1 480	1 500	1 130
Постоянная степень	1,3563	1,3563	1,3563	1,3563
Корректирующий коэффициент	-0,19	-0,19	-0,19	-0,19
Корректирующий коэффициент	0,3526	0,3388	0,3380	0,3567
Величина корректировки		4,10%	4,30%	-1,10%

Корректировка на наличие ветхих строений на участке

На земельных участках ветхих строений не зафиксировано. Корректировка не требуется.

Корректировка на обеспечение электроснабжением

По границам всех земельных участков проходят линии электропередач. Корректировка не требуется.

Корректировка на расположение относительно объектов, нарушающих экологию местности

Все, представленные к сравнению земельные участки, расположены на местности, не подвергающейся экологическому загрязнению. Корректировка не требуется.

Корректировка на обеспечение газоснабжением

К сравниваемым земельным участкам не подведены линии газификации. Корректировка не требуется.

Корректировка на инженерно-геологические условия

Все участки имеют ровный рельеф и правильную геометрическую форму. Корректировка не требуется.

Корректировка на подъездные пути

Ко всем земельным участкам, представленным к сравнению, как и оцениваемому, подведены подъездные пути с твёрдым покрытием. Корректировка не требуется.

### Внесение весовых коэффициентов

Как видно из приведенных расчётов цена 1 м<sup>2</sup> колеблется. В этой связи, для обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов нами была проведена статистическая обработка скорректированных цен аналогов путем расчета среднеквадратического отклонения.

Среднеквадратическое отклонение показывает абсолютное отклонение измеренных значений от среднеарифметического. В соответствии с формулой для меры точности линейной комбинации средняя квадратическая ошибка среднего арифметического определяется по формуле:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (a_i - a)^2}{n - 1}}$$

где  $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение;  
 $a$  - среднее арифметическое;  
 $n$  - число измерений параметра;  
 $a_i$  - измеренное значение на  $i$ -м шаге.

**Коэффициент вариации** характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:

$$V = \frac{\sigma}{a} * 100\%$$

где  $V$  - коэффициент вариации;  
 $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение;  
 $a$  - среднее арифметическое.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Один из показателей размаха и интенсивности вариации – среднее линейное отклонение (средний модуль отклонения) от среднего арифметического, которое рассчитывается по формуле:

$$\bar{a} = \frac{\sum_{i=1}^n |a_i - a|}{n}$$

где  $\bar{a}$  - среднее линейное отклонение;  
 $a$  - среднее арифметическое;  
 $n$  - число измерений параметра;  
 $a_i$  - измеренное значение на  $i$ -м шаге.

**Таблица.8 Определение рыночной стоимости земельного участка**

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Торг		Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается
Корректировка на торг		-8,50%	-8,50%	-8,50%
Скорректированная стоимость		2 473	2 745	2 915
Права на недвижимость	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		2 473	2 745	2 915
Условия финансирования	<b>Типичные</b>	<b>Типичные</b>	<b>Типичные</b>	<b>Типичные</b>
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		2 473	2 745	2 915
Условия продажи	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		2 473	2 745	2 915
Дата предложения	<b>Дата оценки: 26 марта 2026 г.</b>	<b>04.03.2026г.</b>	<b>03.03.2026г.</b>	<b>11.03.2026 г.</b>
Корректировка на дату предложения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		2 473	2 745	2 915
Территориальная зона в пределах региона	<b>прочие населенные пункты</b>	<b>прочие населенные пункты</b>	<b>прочие населенные пункты</b>	<b>прочие населенные пункты</b>
Корректировка на территориальную зону, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		2 473	2 745	2 915
Назначение	<b>Для индивидуального жилищного строительства</b>	<b>Для индивидуального жилищного строительства</b>	<b>Для индивидуального жилищного строительства</b>	<b>Для индивидуального жилищного строительства</b>
Корректировка на назначение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		2 473	2 745	2 915
Территориальная зона в пределах города	<b>Малозэтажная жилая застройка</b>	<b>Малозэтажная жилая застройка</b>	<b>Малозэтажная жилая застройка</b>	<b>Малозэтажная жилая застройка</b>
Корректировка на территориальную зону, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		2 473	2 745	2 915
Расположение относительно объектов, повышающих	<b>на удалении от объектов,</b>	<b>на удалении от объектов,</b>	<b>на удалении от объектов,</b>	<b>на удалении от объектов,</b>

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
стоимость	повышающих стоимость	повышающих стоимость	повышающих стоимость	повышающих стоимость
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		2 473	2 745	2 915
Площадь объекта, кв.м.	1 200	1 480	1 500	1 130
Корректировка, %		4,10%	4,30%	-1,10%
Скорректированная стоимость		2 574	2 863	2 883
Наличие коммуникаций	обеспечен коммуникациями	обеспечен коммуникациями	обеспечен коммуникациями	обеспечен коммуникациями
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		2 574	2 863	2 883
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		2 574	2 863	2 883
Наличие ветхих строений на ЗУ	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на наличие ветхих строений на ЗУ		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		2 574	2 863	2 883
Инженерно-геологические условия	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		2 574	2 863	2 883
Подъездные пути	имеется АД общего пользования с твердым покрытием	имеется АД общего пользования с твердым покрытием	имеется АД общего пользования с твердым покрытием	имеется АД общего пользования с твердым покрытием
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		2 574	2 863	2 883
Общая валовая коррекция		4,10%	4,30%	1,10%
Валовая коррекция по всем объектам		9,50%	9,50%	9,50%
Весовой коэффициент		0,284	0,274	0,442
Стоимость, руб./кв.м.	2 790			
Стоимость ЗУ, руб. округленно	3 348 000			

## РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При расчете используются объекты-аналоги, наиболее сопоставимые по техническим характеристикам и местоположению с оцениваемым объектом.

При сравнении объектов-аналогов установлено, что права собственности на объекты недвижимости, условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости, так же было выяснено, что все объекты имеют стихийную парковку, расположены в зданиях, находящихся в удовлетворительном состоянии, данные параметры не корректировались.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта анализировались следующие корректировки:

- имущественные права (юридические права и ограничения);
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов (тип данных или возможность торга);
- назначение;
- местоположение;
- удаленность от метро/остановок общественного транспорта;
- общая площадь;
- наличие парковки;
- тип объекта;
- материал стен;
- физическое состояние здания;
- класс качества и состояние внутренней отделки и пр.

**Таблица.9 Информация об объектах-аналогах**

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Источники информации		<a href="https://www.avito.ru/staryy_oskol/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_170_m_na_uch_hastke_15_sot_7476739716">https://www.avito.ru/staryy_oskol/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_170_m_na_uch_hastke_15_sot_7476739716</a>	<a href="https://www.avito.ru/maloe_verevo/dom_a_dachi_kottedzhi/dom_145_m_na_uch_astke_6_sot_7823991018">https://www.avito.ru/maloe_verevo/dom_a_dachi_kottedzhi/dom_145_m_na_uch_astke_6_sot_7823991018</a>	<a href="https://www.avito.ru/staryy_oskol/doma_dachi_kottedzhi/dom_130_m_na_uchastke_151_sot_7863386517">https://www.avito.ru/staryy_oskol/doma_dachi_kottedzhi/dom_130_m_na_uchastke_151_sot_7863386517</a>
Дата оценки/публикации	26 марта 2026 г.	17.03.2026 г.	25.03.2026 г.	10.03.2026 г.
Статус населенного пункта	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Адрес	Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул. Новооскольская, д. 20	Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол, ул. Сосенки	Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол, 2-й Архангельский пер., 48	Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол, Липовый пер., 13
Тип строения	Индивидуальный жилой дом	Индивидуальный жилой дом	Индивидуальный жилой дом	Индивидуальный жилой дом
Удаленность от остановок общественного транспорта, мин.	на удалении от остановок	на удалении от остановок	на удалении от остановок	на удалении от остановок
Цена предложения, руб		16 000 000	13 500 000	12 100 000
Удельная стоимость, руб./кв.м.		94 118	102 273	93 077
назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Площадь объекта	97,4	170	132	130
Площадь ЗУ, кв.м.	1200	1500	1500	1510
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные
Условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные
Этажность	1-2	1-2	1-2	1-2
Расположение относительно объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности
Подъездные пути	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути
Наличие ландшафтного дизайна	не имеется	не имеется	не имеется	не имеется
Наличие хозяйственных построек	имеется	имеется	имеется	имеется
Материал стен:	бетонные блоки	бетонные блоки	бетонные блоки	бетонные блоки
Общее физическое состояние:	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
Наличие коммуникаций:	имеются	имеются	имеются	имеются

Источник: данные участников рынка

## 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

Стоимостные характеристики принятых аналогов получены от заинтересованной стороны, а также на основании данных статистических исследований, согласно которым цена публичной оферты превышает конечную сумму сделки на так называемый «торг».

Ввиду отсутствия возможности использовать для определения скидки на торг данные по реальным сделкам, эксперт вынужден ограничиться информацией по предложениям, представленным в открытых источниках информации. Корректировка вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2024 «Жилая недвижимость. Жилые дома», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024г., таб. 299

Таблица 299. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Дачи	9,1%	8,0%	10,1%
2. Дома	7,9%	7,0%	8,7%
3. Таунхаусы	8,4%	7,5%	9,2%
4. Коттеджи	8,8%	7,9%	9,7%

Величина скидки на торг для всех аналогов принята в размере **-7,9%**.

### Корректировка на различие в передаваемых правах

Данная поправка вводится в случае, если в ходе сделки на оцениваемый объект и объекты сравнения передается разный объем прав, например, право требования и право собственности. Оценщик допускает, что, представленные к сравнению жилые дома, находятся в собственности. Корректировка требуется.

### Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования сделок осуществляется наличным, либо безналичным расчётом, т.е. являются типичными. Корректировка не требуется.

### Корректировка на условия сделки

При проведении сделки купли-продажи выполняются рыночные условия: 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.

Корректировка не требуется.

Корректировка на дату оценки

Датой оценки является 26 марта 2026 г. Объявления о продажах, всех, представленных к сравнению аналогов, актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Поправка на местоположение вводится в том случае, когда, по мнению Оценщиков, характеристика по данному элементу сравнения существенно различается у объекта оценки у сопоставимого объекта. В данном случае, все объекты имеют территориальное расположение одного района. Корректировка не требуется.

Корректировка на обеспеченность земельным участком

Размер корректировки определен в соответствии со справочником оценщика недвижимости – 2024 «Жилая недвижимость. Жилые дома», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024г.

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь зу, кв. м	1 200,00	1 500,00	1 500,00	1 510,00
Площадь зданий, кв. м	97,40	170,00	132,00	130,00
Вид права на ЗУ	собственность	собственность	собственность	собственность
Отношение стоимости права собственности к праву аренды	1,00	1,00	1,00	1,00
Средневзвешенное значение стоимости ЗУ, руб./кв.м.	2 790	2 790	2 790	2 790
Стоимости ЗУ с учетом права, руб./кв.м.	2 790	2 790	2 790	2 790
Отношение площади земельного участка к площади зданий и сооружений	12,32	8,82	11,36	11,62
Вклад земельной составляющей в стоимость единого объекта, руб./кв. м	34 373	24 608	31 694	32 420
Величина корректировки, руб./кв. м		9 765	2 679	1 953

Корректировка на удаление от остановок общественного транспорта

Все сравниваемые аналоги находятся на удалении от остановок общественного транспорта. Таким образом, корректировка не требуется.

Корректировка на функциональное назначение

Оценке подлежат жилые дома. Корректировка не требуется.

### Корректировка на площадь

Корректировка вносится согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2024 «Жилая недвижимость. Жилые дома», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024г.

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

Усредненные данные по России

Зависимость удельной цены жилых домов от площади,  
доверительный интервал

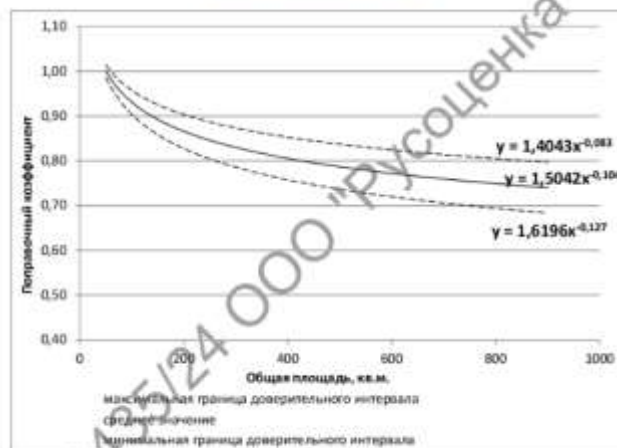


Рис. 30. Зависимость удельной цены жилых домов от площади, усредненные данные по России

Расчёт производится на основании формулы:  $y = 1,5042x^{-0,104}$

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь квартиры, кв.м.	97,40	170,00	132,00	130,00
Постоянная	1,5042	1,5042	1,5042	1,5042
степень	-0,104	-0,104	-0,104	-0,104
Коэффициент	0,9349	0,8823	0,9058	0,9073
Величина корректировки		6,00%	3,20%	3,00%

### Корректировка на расположение относительно объектов, повышающих стоимость

Для местности, где расположены представленные к сравнению жилые дома и объект оценки, нет признаков нахождения возле объектов, повышающих их стоимость. Корректировка не требуется.

### Корректировка на близость к объектам, нарушающим экологию местности

Возле оцениваемого жилого дома и домов – аналогов нет объектов, нарушающих экологию местности. Корректировка не требуется.

### Корректировка на качество подъездных путей

Объект оценки и объекты-аналоги по данному параметру сопоставимы, корректировка не требуется.

### Корректировка на наличие ландшафтного дизайна

Объект оценки и объекты-аналоги по данному параметру сопоставимы, корректировка не требуется.

### Корректировка на наличие хозяйственных строений

Объект оценки и объекты-аналоги по данному параметру сопоставимы, корректировка не требуется.

### Корректировка не материал стен

Объект оценки и объекты-аналоги по данному параметру сопоставимы, корректировка не требуется.

### Корректировка на физическое состояние жилого дома

Объект оценки и объекты-аналоги по данному параметру сопоставимы, корректировка не требуется.

### Корректировка на состояние отделки

Объект оценки и объекты-аналоги по данному параметру сопоставимы, корректировка не требуется.

### Корректировка на обеспечение водоснабжением

Объект оценки и объекты-аналоги по данному параметру сопоставимы, корректировка не требуется.

### Корректировка на тип отопления

Объект оценки и объекты-аналоги по данному параметру сопоставимы, корректировка не требуется.

### Корректировка на обеспечение канализацией

Объект оценки и объекты-аналоги по данному параметру сопоставимы, корректировка не требуется.

## **Внесение весовых коэффициентов**

Как видно из приведенных расчётов цена 1 м<sup>2</sup> колеблется. В этой связи для обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов нами была проведена статистическая обработка скорректированных цен аналогов путем расчета среднеквадратического отклонения.

Среднеквадратическое отклонение показывает абсолютное отклонение измеренных значений от среднеарифметического. В соответствии с формулой для меры точности линейной комбинации средняя квадратическая ошибка среднего арифметического определяется по формуле:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (a_i - a)^2}{n - 1}}$$

где  $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение;  
 $a$  - среднее арифметическое;  
 $n$  - число измерений параметра;  
 $a_i$  - измеренное значение на  $i$ -м шаге.

**Коэффициент вариации** характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:

$$V = \frac{\sigma}{a} * 100\%$$

где  $V$  - коэффициент вариации;  
 $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение;  
 $a$  - среднее арифметическое.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает

33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Один из показателей размаха и интенсивности вариации – среднее линейное отклонение (средний модуль отклонения) от среднего арифметического, которое рассчитывается по формуле:

$$\bar{a} = \frac{\sum_{i=1}^n |a_i - a|}{n}$$

где  $\bar{a}$  - среднее линейное отклонение;

$a$  - среднее арифметическое;

$n$  - число измерений параметра;

$a_i$  - измеренное значение на  $i$ -м шаге.

Расчет рыночной стоимости представлен в таблице ниже:

**Таблица.10 Определение рыночной стоимости объекта оценки**

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Торг		Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается
Корректировка на торг		-7,90%	-7,90%	-7,90%
Скорректированная стоимость		86 683	94 193	85 724
Права на недвижимость	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		86 683	94 193	85 724
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		86 683	94 193	85 724
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		86 683	94 193	85 724
Дата предложения	Дата оценки: 26 марта 2026 г.	17.03.2026 г.	02.03.2026 г.	25.03.2026 г.
Корректировка на дату предложения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		86 683	94 193	85 724
Местонахождение в пределах региона	Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул. Новооскольская, д. 20	Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол, ул. Сосенки	Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол, 2-й Архангельский пер., 48	Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол, Липовый пер., 13
Статус населенного пункта	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Корректировка на статус населенного пункта		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		86 683	94 193	85 724
Удаленность от остановок общественного транспорта, мин.	на удалении от остановок	на удалении от остановок	на удалении от остановок	на удалении от остановок
Корректировка на удаленность от остановок общественного транспорта		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		86 683	94 193	85 724
Корректировка на обеспеченность ЗУ, руб.		9 765,00	2 679,00	1 953,00
Корректировка на обеспеченность ЗУ, %		11,27%	2,84%	2,28%
Скорректированная стоимость		96 448	96 872	87 677
Площадь объекта	97,40	170,00	132,00	130,00
Корректировка на площадь объекта		6,00%	3,20%	3,00%
Скорректированная стоимость		102 235	99 972	90 307
Расположение относительно объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		102 235	99 972	90 307
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Скорректированная стоимость		102 235	99 972	90 307
Подъездные пути	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		102 235	99 972	90 307
Наличие ландшафтного дизайна	не имеется	не имеется	не имеется	не имеется
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		102 235	99 972	90 307
Наличие хозяйственных построек	не имеется	не имеется	не имеется	не имеется
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		102 235	99 972	90 307
Материал стен:	бетонные	бетонные	бетонные	бетонные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		102 235	99 972	90 307
Состояние:	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		102 235	99 972	90 307
Состояние отделки	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
Корректировка, руб.		0	0	0
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		102 235	99 972	90 307
Наличие коммуникаций:	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		102 235	99 972	90 307

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Общая валовая коррекция		17,27%	6,04%	5,28%
Валовая коррекция по всем объектам		28,59%	28,59%	28,59%
Весовой коэффициент аналога		0,198	0,394	0,408
Стоимость, руб./кв.м.	96 477			
Стоимость ЕОН, руб.	9 397 000			
<i>в том числе ДОМ, руб.</i>	<i>6 049 000</i>			
<i>в том числе ЗУ, руб.</i>	<i>3 348 000</i>			

## 16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

Основываясь на разных подходах к оценке, мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости Объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

Целью сведения результатов всех используемых подходов и методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Поскольку есть несколько видов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса, Оценщиком применяются те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

В настоящем отчете для определения стоимости единого объекта недвижимости применялся сравнительный подход. Согласование не производится.

### Согласование полученных результатов

Состав объекта	Доходный	Сравнительный	Затратный
Жилой дом	не применялся	6 049 000	не применялся
Земельный участок	не применялся	3 348 000	не применялся
ЕОН		9 397 000	

## 17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### 17.1 ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчет, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу
- оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта;

— квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит оценщик.

## 17.2 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки - жилой дом, площадью 97,4 кв.м., с кадастровым номером 31:06:0201013:2068, расположенный на земельном участке общей площадью 1200 кв.м., с кадастровым номером 31:06:0201013:3376, по адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул. Новооскольская, д. 20, по состоянию на 26 марта 2026 г. округленно составляет:

**9 397 000 Девять миллионов триста девяносто семь тысяч рублей, в том числе**

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта
Жилой дом	6 049 000
Земельный участок	3 348 000

Оценщик



/Шашкова М.Н./

## 18. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:

### Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Выписка из ЕГРН от 18.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36293613;
- Выписка из ЕГРН от 18.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36293506.

### Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

### Стандарты оценки:

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

### Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



Фото 1

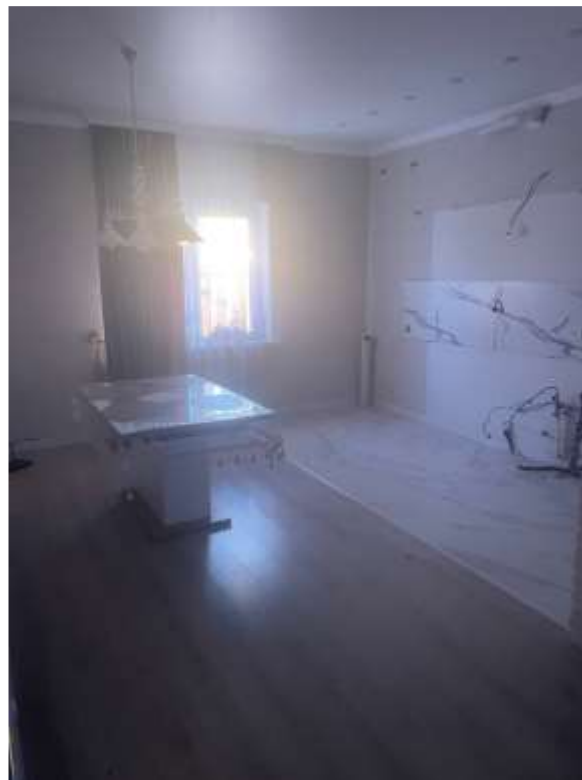


Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6



Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10



Фото 11



Фото 12



Фото 13



Фото 14



Фото 15

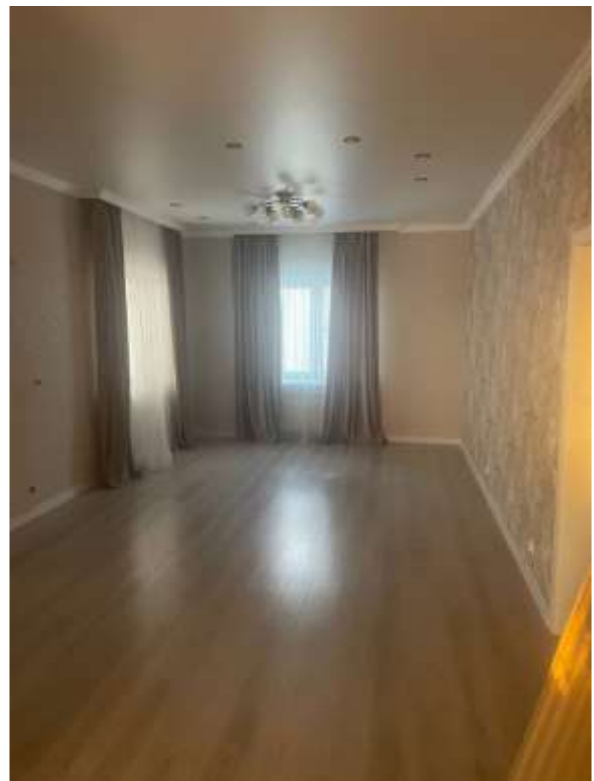


Фото 16



Фото 17



Фото 18



Фото 19



Фото 20



Фото 21



Фото 22



Фото 23



Фото 24



Фото 25



Фото 26



Фото 27



Фото 28



Фото 29



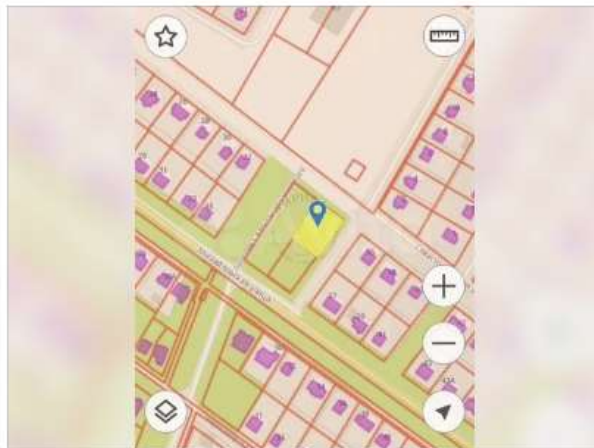
Фото 30

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ АНАЛОГИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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

### Участок 14,8 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



#### Об участке

Площадь: 14,8 сот.

#### Расположение

Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол,  
мкр-н Научный центр-1

[Показать карту](#)

#### Описание

Продается земельный участок площадью 15 соток, дорога асфальтирована,  
газ, свет, вода. Можно начинать строительство!

№ 7910312424 · 4 марта в 13:43 · 216 просмотров (+0 сегодня)

[https://www.avito.ru/stary\\_oskol/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_148\\_sot\\_izhs\\_7910312424](https://www.avito.ru/stary_oskol/zemelnye_uchastki/uchastok_148_sot_izhs_7910312424)

**4 000 000 Р**

270 270 Р за сотку

В ипотеку от 35 076 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 984 235-84-09

**Написать сообщение**

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

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

## Участок 15 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



### Об участке

Площадь: 15 сот.

### Расположение

Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол,  
мкр-н Сосенки

[Показать карту](#)

### Описание

Продается участок. Асфальтированная дорога . Электричество , центральное водоснабжение, газ.

№ 7959299967 · 3 марта в 10:44 · 44 просмотра (+0 сегодня)

[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_15\\_sot\\_izhs\\_7959299967](https://www.avito.ru/staryy_oskol/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_7959299967)

## 4 500 000 ₽

300 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 37 582 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 932 510-07-96

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуй!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Агентство Недвижимости

СТАТУС

Агентство

На Авито с 2016 года 🌟

[Надёжный партнёр](#)

[Реквизиты проверены](#)

[Есть бизнес-сообщество ВКонтакте](#)



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Наталья

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

## Участок 11,3 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное   Сравнить   Добавить заметку



### Об участке

Площадь: 11,3 сот.

### Расположение

Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол, 1-й  
Архангельский пер.

[Показать карту](#)

### Описание

**Земельный участок в ИЖС "Радужный".**

Участок площадью 11,3 сотки, ровный.

**Коммуникации все центральные включая канализацию. Газ на участке.**

Хорошая транспортная доступность. Рядом с участком остановка  
общественного транспорта и магазин.

№ 7444032169 · 11 марта в 11:15 · 286 просмотров (+0 сегодня)

[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_113\\_sot. izhs\\_7444032169](https://www.avito.ru/staryy_oskol/zemelnye_uchastki/uchastok_113_sot. izhs_7444032169)

## 3 600 000 ₽

318 584 ₽ за сотку  
В ипотеку от 33 072 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



8 936 583-87-83

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

**Агентство  
недвижимости  
"Держава"**



Агентство · в сети  
[Подписаться](#)

Надёжный  
партнёр



780 объектов  
в работе



12 лет  
на Авито



Евгения  
Контактное лицо

## АНАЛОГИ ЖИЛЫХ ДОМОВ

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

### Коттедж 170 м<sup>2</sup> на участке 15 сот.

16 000 000 Р

34 118 Р/кв.м!  
История цены

Выплату от 185 582 Р/мес.  
Посмотреть расчеты

8 936 583-87-83

Написать сообщение  
Отвечает за последние 3 часа

Рассчитать ипотеку



Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

**О коттедже**

Количество комнат: 4	Отопление: газовое
Площадь дома: 170 м <sup>2</sup>	Водоснабжение: центральное
Площадь участка: 15 сот.	Газ: в доме
Этажей в доме: 2	Канализация: септик
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Материал стен: газоблоки	Парковка: парковочное место
Терраса или веранда: есть	Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Санузел: в доме	Инфраструктура: магазин, аптека
Ремонт: косметический	Способ продажи: возможна ипотека
Электричество: есть	

**Расположение**

Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол, ул. Сосенки [Показать карту](#)

### Описание

#### Жилой коттедж в районе ИЖС "Сосенки" !

Коттедж общей площадью 170 кв. м. на участке 15 соток. Дом жилой, полностью готов к проживанию.

#### Планировка:

1 этаж - прихожая, кухня (с выходом на террасу), гостиная, 2 спальных комнаты, совмещенный сан. узел, котельная;

2 этаж - холл, две спальных комнаты с гардеробными, просторный совмещенный сан. узел.

Дом построен из качественных современных материалов, очень теплый и экономичный в эксплуатации.

Коммуникации: водоснабжение центральное, электроснабжение центральное, отопление - газовый котел, канализация - септик.

Участок ровный, ухоженный, правильной формы, богатый молодой плодоносящий сад, придомовая территория выложена плиткой.

№ 7476739716 · 17 марта в 17:26 · 867 просмотров (+0 сегодня)

[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/doma\\_dachi\\_kottedzhi/kottedzh\\_170\\_m\\_na\\_uchastke\\_15\\_sot.7476739716](https://www.avito.ru/staryy_oskol/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_170_m_na_uchastke_15_sot.7476739716)

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

## Дом 132 м<sup>2</sup> на участке 15 сот.

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



### О доме

Количество комнат: 4	Отопление: газовое
Площадь дома: 132 м <sup>2</sup>	Водоснабжение: центральное
Площадь участка: 15 сот.	Газ: в доме
Этажей в доме: 1	Канализация: септик
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Год постройки: 2013	Парковка: парковочное место
Материал стен: кирпич	Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Санузел: в доме	Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Ремонт: евро	
Электричество: есть	

### Расположение

Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол, 2-й Архангельский пер., 48 [Показать карту](#)

### Описание

Продам одноэтажный кирпичный дом. Построен для себя. Функциональная планировка: гостиная, две спальни, детская, большая кухня, холл, раздельный санузел, входная группа. Теплый пол (керамогранит) по всему дому, плюс радиаторы. Очень тепло. Три кондиционера. Отличная внутренняя отделка. Забор по всему периметру, два заезда для машин. Участок ровный, завезен чернозем. Посажены фруктовые деревья и декоративные кустарники. Хоз. постройка 30 кв.м.: подведены вода, свет, выведен септик, залит пол, окна, двери. Осталась внутренняя отделка. По желанию можно сделать баню, летнюю кухню.

Придомовая территория забетонирована.  
Круглый год хороший напор воды.  
Остановка маршрута 33С в трёх минутах ходьбы.  
Один собственник. В собственности более пяти лет.

№ 7963586780 · вчера в 11:49 · 256 просмотров (+8 сегодня)

[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_132\\_m\\_na\\_uchastke\\_15\\_sot.\\_7963586780](https://www.avito.ru/staryy_oskol/doma_dachi_kottedzhi/dom_132_m_na_uchastke_15_sot._7963586780)

**13 500 000 ₺**

102 273 ₺ за м<sup>2</sup>  
История цены

В ипотеку от 156 838 ₺/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



**Показать телефон**  
8 800 300-30-30

**Написать сообщение**  
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

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

## Дом 130 м<sup>2</sup> на участке 15,1 сот.

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



### О доме

Количество комнат: 3	Электричество: есть
Площадь дома: 130 м <sup>2</sup>	Отопление: газовое
Площадь участка: 15,1 сот.	Водоснабжение: центральное
Этажей в доме: 2	Газ: в доме
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Канализация: септик
Год постройки: 2017	Парковка: парковочное место
Материал стен: газоблоки	Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Терраса или веранда: есть	Инфраструктура: магазин, аптека
Санузел: в доме	Способ продажи: возможна ипотека
Ремонт: евро	

### Расположение

Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол,  
Липовый пер., 13

[Показать карту](#)

### Описание

Подаётся отличный жилой дом в престижном р-не города.  
Дом строили для себя из качественных материалов, согласно всем строительным нормам.  
Фундамент: ленточно-свайный.  
Цоколь: красный кирпич.  
Стены: газосиликатные блоки, утеплитель, короед.  
Кровля: металлочерепица „Викинг“ толщиной 0.75 мм. Утепление минватой 200 мм.  
Отопление - газовый двухкомнатный котёл. 1 этаж: тёплый пол + радиаторы; 2 этаж: радиаторы.  
Водоснабжение: центральное.  
Септик: 3 кольца по 1,5 м.  
Планировка:  
1 этаж: прихожая, кухня-гостиная с выходом на террасу, спальня, с/у.  
2 этаж: 2 спальни, с/у, большой балкон с прекрасным видом.  
Забор по всему периметру, автоматические откатные ворота.  
В доме выполнен качественный современный ремонт, вложений не требует.  
Новым собственникам остаётся кухонный гарнитур, варочная панель, духовой шкаф, спальный гарнитур, шкаф-купе, компьютерный стол.  
На территории высажен плодоносящий сад, установлена теплица, плодородная земля (чернозём).  
№ 7863386517 · 10 марта в 19:47 · 1884 просмотра (+6 сегодня)

[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_130\\_m\\_na\\_uchastke\\_151\\_sot\\_7863386517](https://www.avito.ru/staryy_oskol/doma_dachi_kottedzhi/dom_130_m_na_uchastke_151_sot_7863386517)

12 100 000 ₽

93 077 ₽ за м<sup>2</sup>

История цены

В ипотеку от 140 573 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



8 936 583-94-95

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА



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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.03.2026, поступившего на рассмотрение 18.03.2026, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
18.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36293613			
Кадастровый номер:	31.06.0201013.2068		
Номер кадастрового квартала:	31.06.0201013		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.10.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул. Новооскольская, д. 20		
Площадь:	97,4		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из мелких бетонных блоков		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2014		
Кадастровая стоимость, руб.:	2887924,61		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	31.06.0201013.3376		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	жилое		

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
18.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36293613			
Кадастровый номер:	31.06.0201013.2068		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая совместная собственность 31.06.0201013.2068-31/076/2021-3 06.08.2021 09:53:16
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	06.08.2021 09:53:16	
	номер государственной регистрации:	31.06.0201013.2068-31/076/2021-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.08.2021 на 194 месяца с даты предоставления Кредита	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество «РОСБАНК», ИНН: 7730060164	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 28.07.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5- 1	Всего разделов- 4
Всего листов выписки 7		
18.03.2026г. № КУВН-001/2026-36293613		
Кадастровый номер:		31.06.0201013-2068
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)		
		
Масштаб 1:200	Условные обозначения:	

		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.03.2026, поступившего на рассмотрение 18.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
18.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36293506			
Кадастровый номер:	31-06-0201013-3376		
Номер кадастрового квартала:	31-06-0201013		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.08.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул. Новоскольская, №20		
Площадь:	1200 +/- 12		
Кадастровая стоимость, руб.:	686976		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	31-06-0201013-2068		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	31-06-0201013-929		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	Неизамова Яна Алексеевна, СНИПС 138-590-094 85, договор на выполнение кадастровых работ от 24.09.2019 № 4263, дата завершения кадастровых работ: 14.05.2020		
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, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: E1977412478798055521910400197940 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.11.2025 по 18.01.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
18.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36293506			
Кадастровый номер:	31-06-0201013-3376		
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:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 21.08.2020, реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации "О порядке установления охраняемых зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации, текстовое и графическое описание местоположения границ зон с особыми условиями использования территории, перечень координат характерных точек границ таких зон от 24.12.2017 № 6/н выдан: ООО "Синтез геодезии и картографии", письмо ВДУ Ростехнадзор от 16.02.2018 № Б1-16-1673 выдан: ВДУ Ростехнадзор, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 21.08.2020, реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации "О порядке установления охраняемых зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ, карта(планы) от 11.03.2014 № 6/н выдан: Купран А.А. "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ", письмо от филиала открытого акционерного общества "Межрегиональная распределительная сетевая компания Центра" - "Белгородэнерго" от 20.03.2014 № БЛ/25/1936, письмо от 14.10.2016 № 11-2647/16 выдан: ФГБУ "ФКП Росреестра", письмо от 14.10.2016 № 11-2647/16 выдан: ФГБУ "ФКП Росреестра"		
Получатель выписки:	Бажилов Сергей Александрович, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Акционерное общество «ГБАНК», 7710140679		


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: E1977412478798055521910400197940 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.11.2025 по 18.01.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
18.03.2026г. № КУВН-001/2026-36293506			
Кадастровый номер:		31:06:0201013:3376	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая совместная собственность 31:06:0201013:3376-31/076/2021-3 06.08.2021 09:53:11
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	06.08.2021 09:53:11	
	номер государственной регистрации:	31:06:0201013:3376-31/076/2021-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.08.2021 на 194 месяца с даты фактического предоставления Кредита	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "РОСБАНК", ИНН: 7730060164	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 28.07.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: E39F74E1B47892015121F1403037840 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСАДАСТР Действителен с 24.12.2021 по 18.03.2027</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: 8	Всего листов выписки: 15
18.03.2026г. № КУВН-001/2026-36293506			
Кадастровый номер:		31:06:0201013:3376	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:600	Условные обозначения		

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: E39F74E1B47892015121F1403037840 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСАДАСТР Действителен с 24.12.2021 по 18.03.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
18.03.2026г. № КУВН-001/2026-36293506			
Кадастровый номер:		31:06:0201013:3376	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 31:06:0201013:3376/1	
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
18.03.2026г. № КУВН-001/2026-36293506			
Кадастровый номер:		31:06:0201013:3376	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 31:06:0201013:3376/2	
Масштаб 1:100	Условные обозначения:		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
18.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36293506			
Кадастровый номер:		31:06:0201013:3376	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
31:06:0201013:3376/1	52	31:06-6.2109	
31:06:0201013:3376/2	20	31:06-6.859	
	Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации;</p> <p>Срок действия: не установлен;</p> <p>реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации, текстовое и графическое описание местоположения границ зон с особыми условиями использования территории, перечень координат характерных точек границ таких зон от 24.12.2017 № 6/н выдан: ООО "Синтез геодезии и картографии", письмо ВДУ Ростехнадзор от 16.02.2018 № Б1-16-1673 выдан: ВДУ Ростехнадзор;</p> <p>Содержание ограничения (обременения): Содержание ограничений режима использования объектов недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории установлено п.п. 8, 9, 10 и 11 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон";</p> <p>Реестровый номер границы: 31:06-6.2109;</p> <p>Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории;</p> <p>Вид зоны по документу: Охранная зона ВЛ 0,4 кВ №5 КТП 1705н ПС Центральная, Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций</p>	
	Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации;</p> <p>Срок действия: не установлен;</p>	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
18.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36293506			
Кадастровый номер:		31:06:0201013:3376	
		<p>реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ; карта(планы) от 11.03.2014 № 6/н выдан: Куприян А.А. "Ростехинвестаризация - Федеральное БТИ"; письмо от филиала открытого акционерного общества "Межрегиональная распределительная сетевая компания Центра" - "Белгородэнерго" от 20.03.2014 № БП/25/1936; письмо от 14.10.2016 № 11-2647/16 выдан: ФГБУ "ФКП Росреестра"; письмо от 14.10.2016 № 11-2647/16 выдан: ФГБУ "ФКП Росреестра";</p> <p>Содержание ограничения (обременения): Содержание ограничений режима использования объектов недвижимости в границах охранной зоны ВЛ 0,4 кВ установлено Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон";</p> <p>Реестровый номер границы: 31:06-6.859;</p> <p>Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории;</p> <p>Вид зоны по документу: Охранная зона ВЛ-0,4 кВ №1 КТП-1705н ПС Центральная, Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций</p>	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА



28700280



### ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/50253/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «09» апреля 2025 г.

#### Страховщик

АО "АльфаСтрахование"  
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15  
ИНН 7713056834 КПП 772501001  
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"  
Корр. счет: 30101810200000000583 БИК: 044525593  
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

#### Страхователь

ООО «РУСОЦЕНКА»  
127018, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МАРЬИНА РОЩА, УЛ СУЦЬЕВСКИЙ ВАЛ, Д. 16, СТР. 5  
ИНН: 5032226063 КПП: 771501001  
ОГРН: 1105032005616

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alpha.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a9be25fed96a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получать дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

#### Период страхования

С «01» мая 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «30» апреля 2026 г. (Период страхования)

#### Страховая сумма

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

#### Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

#### Страховая премия

33 000,00 (Тридцать три тысячи и 00/100) рублей  
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «01» мая 2025 г.

#### Франшиза

Не установлена.

#### Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

#### Территория страхования

Российская Федерация.  
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"  
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию  
Аллатова Ирина Анатольевна



#### Контактная и справочная информация

\*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл  
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ  
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО  
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков











33843116



**ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ 0991R/776/50070/26

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «21» января 2026 г.

**Страховщик**

АО "АльфаСтрахование"  
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15  
ИНН 7713058634 КПП 772501001  
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"  
Корр. счет: 3010181020000000593 БИК: 044525593  
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

**Страхователь**

Шашкова Марина Николаевна  
Дата рождения 03.01.1985  
ИНН: 670101089285  
Паспорт серия 6608 номер 462448  
Выдан ТП в ГОРОДЕ ВЕЛИЖ МО УФМС РОССИИ ПО СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ в ГОРОДЕ РУДНЯ 26.07.2009

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/block/3c4/3c49bc19ff1c1c9a8be25edd909a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

**Период страхования**

С «22» января 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «21» января 2027 г. (Период страхования)

**Страховая сумма**

**15 000 000,00 (Пятнадцать миллионов и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.

**Лимит ответственности**

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

**Страховая премия**

**8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот и 00/100) рублей**  
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «30» января 2026 г.

**Франшиза**

Не установлена.

**Страховой случай**

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

**Территория страхования**

Российская Федерация.  
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателю.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"  
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию  
Аппалова Ирина Анатольевна



**Контактная и справочная информация**

\*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл  
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ  
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО

115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков