



ОТЧЕТ № 108/2026

Об оценке недвижимого имущества - Жилое здание, общей площадью 47.3 кв.м., с кадастровым номером 61:18:0030201:328, расположенного на земельном участке, общей площадью 2300 кв.м., с кадастровым номером 61:18:0030201:32, по адресу: Ростовская обл, Красносулинский р-н, хутор Васецкий, ул Колхозная, д 77

Заказчик:

Тышкевич Владислав Юрьевич

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Экспертно-Правовое Агентство» (ООО «ЭПА»)

Дата оценки (дата проведения оценки объекта оценки):

25.02.2026 года

Дата составления отчета:

25.02.2026 года



Подлинник электронного документа
подписанного ЭП, хранится в системе
электронного документооборота Минкомсвязи России

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Кому выдан: Глек Екатерина Владимировна
Сертификат: B796DF020FBB620DD5877CD06FB5001F7B2EE98D
Действителен: 06.03.2025 11:20:07 - 06.06.2026 11:30:07



Подлинник электронного документа
подписанного ЭП, хранится в системе
электронного документооборота Минкомсвязи России

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Кому выдан: Буторина Марина Юрьевна
Сертификат: 0x53721587234096A3491B50C8019C0006
Действителен: 27.01.2026 18:05:40 - 25.11.2026 11:37:43



ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящее заключение подготовлено Обществом с ограниченной ответственностью «Экспертно-Правовое Агентство» на основании прилагаемого Отчета №108/2026 от 25.02.2026 года «Об оценке недвижимого имущества - Жилое здание, общей площадью 47.3 кв.м., кадастровый номер: 61:18:0030201:328, расположенного на земельном участке, общей площадью 2300 кв.м., кадастровый номер 61:18:0030201:32, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), расположенного по адресу: Ростовская обл, Красносулинский р-н, хутор Васецкий, ул Колхозная, д 77 » (далее – Отчет об оценке).

Отчет об оценке подготовлен на основании Договора № 108/2026 от 25.02.2026 г. в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 - ФЗ от 26.07.1998 г. (в последней редакции); Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (I)» (приложение № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение № 4), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение № 5), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение № 6), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611); со стандартами саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков».

Объект оценки: Недвижимое имущество: Жилое здание, общей площадью 47.3 кв.м., кадастровый номер: 61:18:0030201:328, расположенного на земельном участке, общей площадью 2300 кв.м., кадастровый номер 61:18:0030201:32, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), расположенного по адресу: Ростовская обл, Красносулинский р-н, хутор Васецкий, ул Колхозная, д 77 .

Вид права: Собственность

Субъект права: Мальшев Сергей Николаевич

Цель оценки: Определение стоимости Объекта оценки в соответствии со ст. 130, 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

Дата оценки: оценка проводилась по состоянию на 25.02.2026 г.

Заказчик: Тышкевич Владислав Юрьевич

Исполнитель: ООО «Экспертно-Правовое Агентство»

ИНН / КПП 7804687315/ 783801001

ОГРН 1217800156606

Адрес местонахождения: 109472, г. Москва, Ташкентская улица, 29А, каб. 1Б

р/с 40701.810.7.55000001344 в Северо-Западный БАНК ПАО СБЕРБАНК, г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,

БИК 044030653

Страхование ответственности юридического лица: Страховой полис к Договору страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-191-235180/25 от 21.10.2025г.

Страхователь: ООО «Экспертно-правовое агентство»

Страховщик: Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»

Страховая сумма: 10 000 000 000 (Десять миллионов) руб.

Период страхования: с 25.10.2025 г. по 24.10.2026 г.

Оценщик (ФИО, стаж): Буторина Марина Юрьевна, стаж работы с 2011 г.

Номер телефона: 8 (800) 707-89-44

Почтовый адрес: 109472, г. Москва, Ташкентская улица, 29А, каб. 1Б

Адрес электронной почты: butorina_era@mail.ru

Информация о членстве в СРО: Является членом Региональной Ассоциации оценщиков, регистрационный номер 01303 от «07» декабря 2022 года.

Адрес СРОО: 350059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1

№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №493759, выданный НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия" от 27 мая 2011 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 0388.

Квалификационный аттестат "Оценка движимого имущества" №048405-2 от 17.10.2025 г.

Квалификационный аттестат "Оценка недвижимости" №034702-1 от 16.01.2023 г.

Квалификационный аттестат "Оценка Бизнеса" №034839-3 от 10.03.2023 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности: Ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах» (страховой полис 433-543-253999/25). Страховая сумма – 10 000 000 (Десять миллионов рублей), срок действия с 23.11.2025 г. по 22.11.2026 г.

Сведения о квалификационных аттестатах оценщика: Квалификационный аттестат о сдаче квалификационного экзамена в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр».

Информация о трудовом соглашении с юридическим лицом: Трудовой договор № 4/СЭО-22 от 17.11.2022 г., заключенный между Оценщиком и ООО «ЭПА»

Результаты оценки

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества: Жилое здание, общей площадью 47.3 кв.м., кадастровый номер:61:18:0030201:328, расположенного на земельном участке, общей площадью 2300 кв.м., кадастровый номер 61:18:0030201:32, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), расположенного по адресу: Ростовская обл, Красносулинский р-н, хутор Васецкий, ул Колхозная, д 77 , определенная на 25.02.2026 г., с необходимыми предположениями и допущениями округленно, составляет:

1 562 250 (Один миллион пятьсот шестьдесят две тысячи двести пятьдесят) руб. 00 коп.

В том числе стоимость доли 1/4 округленно составляет: 390 562 (Триста девяносто тысяч пятьсот шестьдесят два) руб. 50 коп.

**в том числе, стоимость жилого дома, общей площадью 47.3 кв.м., составляет:
311 050 (Триста одиннадцать тысяч пятьдесят) руб. 00 коп.**

В том числе стоимость доли 1/4 округленно составляет: 77 762 (Семьдесят семь тысяч семьсот шестьдесят два) руб. 50 коп.

стоимость земельного участка, общей площадью 2300 кв.м., составляет:

1 251 200 (Один миллион двести пятьдесят одна тысяча двести) руб. 00 коп.

В том числе стоимость доли 1/4 округленно составляет: 312 800 (Триста двенадцать тысяч восемьсот) руб. 00 коп.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки купли-продажи, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как, мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 14.02.2024) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" 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. 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.

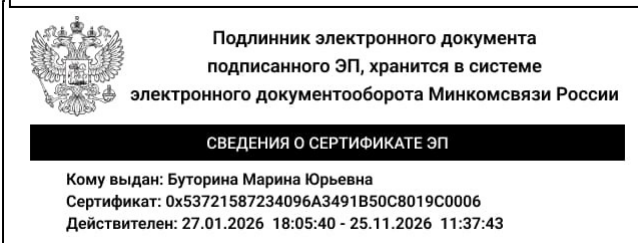
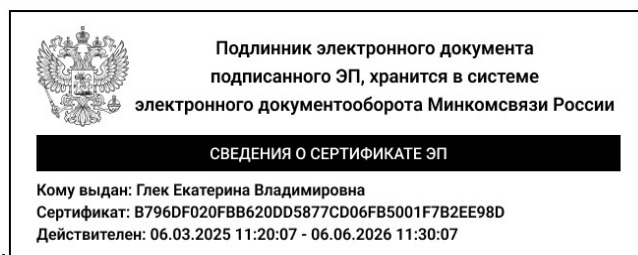
Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате анализа рынка, на опыте и профессиональных знаниях. У подписавшего данный отчет не было личной заинтересованности и предвзятости к оценке объекта оценки. Информация и её анализ, использованные для оценки рыночной стоимости, содержатся в отчете.

Обращаем внимание, что данное заключение не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его. Отчет об оценке действителен только в полном объеме и может быть использован лишь для указанных в нем целей. Последовательность проведения работ, используемые методики определения рыночной стоимости объекта оценки, источники используемой информации, расчеты стоимости, а также допущения и ограничения применения результатов оценки представлены в соответствующих разделах настоящего отчета.

В случае возникновения вопросов по существу оценочной технологии и результатам оценки прошу обращаться по телефону или электронной почте. Отчёт состоит из общей части и Приложений.

Зам. директора
ООО «ЭПА»

Оценщик



Оглавление

Оглавление.....	4
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....	10
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	12
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки.....	13
6.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки.....	13
6.3. Анализ местоположения объекта оценки.....	15
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	18
7.2. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявление в сегменте рынка объекта оценки объектов-аналогов. Анализ информации о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки.....	25
7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	27
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, количественные и качественные характеристики данных факторов, предложений и цен сопоставимых объектов недвижимости:.....	29
7.5. Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки.....	33
7.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта:.....	33
7.7. Анализ ликвидности объекта оценки.....	34
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	35
8.1. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия.....	35
8.2. Основные этапы процесса оценки.....	38
8.3. Анализ достаточности и достоверности информации.....	39
8.4. Описание применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке.....	39
8.5. Обоснованный отказ от применения затратного подхода.....	40
8.6. Обоснованный отказ от применения доходного подхода.....	40

8.7. Определение рыночной стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода.....	41
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	60
9.1.Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов. Выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.....	60
9.2.Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость.....	61
9.3.Итоговое значение стоимости объекта оценки.....	61
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	62

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1. Задание на оценку

№ п\п	Наименование информации	Содержание информация
1	2	3
1	Объект оценки	
1.1	Наименование	Недвижимое имущество: Жилое здание, общей площадью 47.3 кв.м., кадастровый номер: 61:18:0030201:328, расположенного на земельном участке, общей площадью 2300 кв.м., кадастровый номер 61:18:0030201:32, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), расположенного по адресу: Ростовская обл, Красносулинский р-н, хутор Васецкий, ул Колхозная, д 77
2	Сведения о физических свойствах объекта недвижимости – жилого дома	
2.1	Общая площадь дома, кв.м.	47.3
2.2	Жилая площадь дома, кв.м.	47.3
2.3	Кадастровый номер	61:18:0030201:328
2.4	Количество жилых комнат в доме	2
2.5	Адрес (местоположение) дома	Ростовская обл, Красносулинский р-н, хутор Васецкий, ул Колхозная, д 77
2.6	Год постройки	1951
2.7	Количество этажей	1
2.8	Физическое состояние здания	Неудовлетворительное
2.9	Материал наружных стен	Облегченные
2.10	Горячее водоснабжение	Нет
2.11	Газоснабжение	Нет
2.12	Отопление	Индивидуальное
2.13	Физическое состояние ремонта в доме	Требует полной отделки (дом без ремонта)
2.14	Выделение доли	1/4
3	Сведения о физических свойствах объекта недвижимости – земельного участка	
3.1	Объект оценки	Земельный участок
3.2	Общая площадь, кв.м.	2300
3.3	Кадастровый номер	61:18:0030201:32
3.4	Адрес (местоположение) объекта	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Красносулинский, х. Васецкий, ул. Колхозная, 77.
3.5	Категория земель	Земли населенных пунктов
3.6	Виды разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
4	Права на объект оценки	Собственность
5	Субъект права	Малышев Сергей Николаевич (В соответствии с заявкой через сайт http://gde-ocenka.ru)
6	Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки	Согласно п.13. Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение № 2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г.

№ п\п	Наименование информации	Содержание информация
		№ 200: Определение стоимости Объекта оценки в соответствии со ст. 130, 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
7	Указание на соответствие ФЗ-135	Все расчеты, имеющиеся в отчете, выполнены в соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности» № 135 - ФЗ от 26.07.98 г. (в последней редакции). Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков» утверждены решением совета Ассоциации и введены в действие в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Законом от 27 декабря 2002г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», протокол от 09.12.2020 г. С полным текстом стандартов и правил оценочной деятельности СРО "Региональная Ассоциация Оценщиков" можно ознакомиться на официальном сайте www.sroga.ru . Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 года N 63-ФЗ "Об электронной подписи"
8	Вид стоимости	Рыночная стоимость
9	Предпосылки стоимости	Сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование.
10	Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	25.02.2026
11	Срок проведения оценки	1 рабочий день с момента заключения договора.
12	Специальные допущения	<p>1. Осмотр объекта не проводился в соответствии с заявкой через сайт http://gde-ocenka.ru. Оценка производится по материалам, предоставленным Заказчиком.</p> <p>2. Так как недвижимость к осмотру не предоставлена, Оценка произведена в предположении, что указанная информация верная. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые могут быть выявлены;</p> <p>3. Копия настоящего отчета, не заверенная подписью и печатью руководителя ООО «ЭПА», считается недействительной;</p> <p>4. Согласно ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» отчет считается действительным в течение 6 (шесть) месяцев с момента его создания.</p> <p>5. Иные допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении работ по оценке, приведены в разделе 3 настоящего Отчета</p>
13	Иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки	Отсутствуют

№ п/п	Наименование информации	Содержание информация
	«Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, если они известны на момент составления задания на оценку)	
14	Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
15	Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	Наличие обременений на оцениваемое имущество не выявлено, поскольку в распоряжении Оценщика отсутствуют сведения об обременениях Объекта оценки правами третьих лиц или обязательствами Собственника перед третьими лицами, а также на основании того, что Заказчик не предоставил сведений о каких-либо ограничениях и обременениях в отношении Объекта оценки.
16	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика.
17	Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 года N 63-ФЗ "Об электронной подписи"
18	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков» утверждены решением совета Ассоциации и введены в действие в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Законом от 27 декабря 2002г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», протокол от 09.12.2020 г. С полным текстом стандартов и правил оценочной деятельности СРО "Региональная Ассоциация Оценщиков" можно ознакомиться на официальном сайте www.srgoao.ru ..
19	Состав и объем документов и материалов, предоставляемых заказчиком оценки	Данные на объект оценки предоставляются через сайт http://gde-ocenka.ru
20	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекались
21	Сведения о предполагаемых пользователях отчета (помимо заказчика)	Круг лиц (пользователей отчета) не определен
22	Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость

№ п\п	Наименование информации	Содержание информация
23	Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
24	Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Не проводились
25	Валюта, в которой должна быть представлена стоимость	Валюта Российской Федерации (рубли)

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

Федеральный закон «О саморегулируемых организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

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

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611);

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

В настоящей работе применены следующие стандарты:

Федеральные стандарты оценки (ФСО)	Стандарты и правила СРОО, членом которой является оценщик
Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение N 1), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022г. № 200	Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков» утверждены решением совета Ассоциации и введены в действие в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Законом от 27 декабря 2002г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», протокол от 09.12.2020 г. С полным текстом стандартов и правил оценочной деятельности СРО "Региональная Ассоциация Оценщиков" можно ознакомиться на официальном сайте www.sroao.ru..
Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение N 2), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022г. № 200	
Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение N 3), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022г. № 200	
Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение N 4), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022г. № 200	
Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022г. № 200	
Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение N 6), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022г. № 200	
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. № 611	

Перечисленные Федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности в соответствии со статьей 15 «Обязанности оценщика» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применение стандартов и правил оценочной деятельности «Региональная ассоциация оценщиков» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом «Региональная ассоциация

оценщиков», согласно п.2 ст.15 «Обязанности оценщика» №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в РФ».

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Допущения, принятые при проведении оценки

1. 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 объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемых объектов. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

2. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

3. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

4. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

5. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

6. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данных случаях в Отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

7. Осмотр объекта оценки не производился Оценщиком ввиду того, что объект оценки находится вне зоны территориальной досягаемости Оценщика, фактический осмотр Оценщиком невозможен и заказчик согласен на проведение оценки без осмотра. Отчет составлен из предположения что предоставленные заказчиком вводные данные по объекту оценки (п. 1 настоящего отчета) соответствуют действительности, в связи с этим Оценщик вводит допущение, что при условии существенных отличий параметров объекта оценки от параметров, предоставленных заказчиком, рыночная стоимость оцениваемого объекта на дату оценки может быть иной.

В данном отчете основные характеристики объекта оценки получены от Заказчика и представлены в п. 1 настоящего отчета, оставлены Заказчиком оценки на сайте компании Оценщика. При отсутствии документов по объекту оценки Оценщик принимает предоставленную информацию за действительную. Ответственность за достоверность предоставленной информации несет заказчик. При проведении расчетов и составлении Отчета об оценке Оценщик опирается на данные из заявки как на достоверные и соответствующие действительности. По ряду параметров объект оценки проверяется в официальных открытых источниках информации и информация по объекту для целей Отчета корректируется. Иные проверки Оценщиком не проводятся и ответственности за их проведение Оценщик не несет. Расчет стоимости объекта оценки производится по данным соответствующего сегмента рынка в среднем диапазоне стоимости. В случае существенного отличия параметров объекта оценки от среднего по рынку аналогичного объекта Отчет может быть скорректирован на основании данных, которые дополнительно могут быть предоставлены Заказчиком.

Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования.

3. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование Отчета для других целей может привести к неверным выводам.

4. 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 неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объектов оценки.

5. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.

7. Приведенные в Отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, рыночной стоимости объекта оценки.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости объектов и не является гарантией того, что рассматриваемые объекты будут проданы по указанной стоимости.

9. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

10. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целями и задачами проведения настоящей оценки.

11. Определенная в Отчете стоимость объектов оценки представляет компетентное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с их стороны в отношении условий последующей реализации или приобретения.

12. Мнение Исполнителя (Оценщика) относительно результатов оценки действительно только на дату оценки и в рамках положений настоящего Отчета на оценку.

13. Согласно положению настоящего Отчета от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящимися за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.

14. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из достоверности всех правоустанавливающих документов на объекты недвижимости, предоставленных Заказчиком;

15. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении Оценки.

16. Исполнитель (Оценщик) не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на объекты оценки.

17. Все расчеты были выполнены с использованием полной точности значений. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой» с учетом округления.

18. Заказчик принимает на себя обязательства заранее освободить и обезопасить Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета.

19. Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений и обременений Объекта оценки.

20. Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 2. Сведения о Заказчике

Заказчик	Тышкевич Владислав Юрьевич
----------	----------------------------

Таблица 3. Сведения об оценщиках и юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Сведения об оценщике	
ФИО, стаж работы	Буторина Марина Юрьевна, стаж работы с 2011 г.
Номер телефона	8 (800) 707-89-44
Почтовый адрес	109472, г. Москва, Ташкентская улица, 29А, каб. 1Б
Адрес электронной почты	butorina_era@mail.ru
Сведения о членстве оценщика в СРОО	Является членом Региональной Ассоциации оценщиков, регистрационный номер 01303 от «07» декабря 2022 года.
Адрес СРОО	350059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1
№, дата документа, подтверждающего профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №493759, выданный НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия" от 27 мая 2011 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 0388. Квалификационный аттестат "Оценка движимого имущества" №048405-2 от 17.10.2025 г. Квалификационный аттестат "Оценка недвижимости" №034702-1 от 16.01.2023 г. Квалификационный аттестат "Оценка Бизнеса" №034839-3 от 10.03.2023 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах» (страховой полис 433-543-253999/25). Страховая сумма – 10 000 000 (Десять миллионов рублей), срок действия с 23.11.2025 г. по 22.11.2026 г.
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	Квалификационный аттестат о сдаче квалификационного экзамена в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр».
Информация о трудовом соглашении с юридическим лицом	Трудовой договор № 4/СЭО-22 от 17.11.2022 г., заключенный между Оценщиком и ООО «ЭПА»
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Закона об оценке	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, ровно как и заказчик, не является кредитором или страховщиком оценщика. Никакое вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это могло повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки не имело место быть. Размер оплаты оценщику за проведение

	оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Степень участия	100%
Сведения об юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертно-Правовое Агентство»
Сокращенное наименование организации	ООО «ЭПА»
ИНН	7804687315
ОГРН	1217800156606
Местонахождение организации	109472, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Выхино-Жулебино, ул Ташкентская, Д. 29а.
Контактная информация юридического лица	тел./факс: 8 (800) 707-89-44 www.gde-ocenka.ru / E-mail: info@gde-ocenka.ru
Дополнительное страхование ответственности юридического лица	Страховой полис к Договору страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-191-235180/25 от 21.10.2025г. Страхователь: ООО «Экспертно-правовое агентство» Страховщик: Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Страховая сумма: 10 000 000 (Десять миллионов) руб. Период страхования: с 25.10.2025 г. по 24.10.2026 г.
ООО «ЭПА» имеет в штате необходимое количество оценщиков, соответствующих требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались.

6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки

Перечень данных, используемых Оценщиком, и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки получены с сайта заявки <https://gde-ocenka.ru/>.

Документы: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-12234200 от 17.01.2025г.

Перечень источников внешней информации:

1.Открытые источники из интернет-сайтов (<http://ruads.org>; <https://multilisting.su>; <https://www.avito.ru> и т.п.).

2.Коммерческая информация компаний (<https://yandex.ru/maps>, <https://pkk.rosreestr.ru/>, прайс-листы и информационные бюллетени).

3.Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета и в Приложениях.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

6.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки

Описание объекта оценки составлено на основании анализа документов, фотоматериалов и иной информации, предоставленных Заказчиком по средствам задания на оценку на сайте компании (<https://gde-ocenka.ru>), а также данных открытых источников.

Таблица 4. Сведения о наименовании объекта оценки и правах на объект оценки

Наименование данных	Содержание данных
Объект оценки	
Наименование объекта оценки	Недвижимое имущество: Жилое здание, общей площадью 47.3 кв.м., кадастровый номер: 61:18:0030201:328, расположенного на земельном участке, общей площадью 2300 кв.м., кадастровый номер 61:18:0030201:32, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
Место нахождения объекта оценки	Ростовская обл, Красносулинский р-н, хутор Васецкий, ул Колхозная, д 77
Данные о правах на объект оценки	
Наименование права	Собственность
Ограничения прав	Наличие обременений на оцениваемое имущество не выявлено, поскольку в распоряжении Оценщика отсутствуют сведения об обременениях Объекта оценки правами третьих лиц или обязательствами Собственника перед третьими лицами, а также на основании того, что Заказчик не предоставил сведений о каких-либо ограничениях и обременениях в отношении Объекта оценки.
Данные о правообладателе	
Правообладатель	Мальшев Сергей Николаевич

Таблица 5. Сведения о характеристиках объекта оценки

Наименование данных	Содержание данных
Идентифицирующие данные	
Кадастровый номер	61:18:0030201:32
Индивидуализирующие данные для земельного участка	
Вид объекта оценки	Земельный участок
Кадастровая стоимость земельного участка	1 373 422 руб.
Балансовая стоимость земельного участка	Отсутствует, поскольку правообладателем объекта оценки является физическое лицо
Адрес земельного участка	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Красносулинский, х. Васецкий, ул. Колхозная, 77.
Площадь земельного участка, кв.м.	2300
Конфигурация земельного участка	Нет данных
Рельеф земельного участка	Ровный
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Вид или виды разрешенного использования земельного участка	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
Фактическое использование земельного участка	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
Сведения об ограничении оборотоспособности земельного участка	Сведения отсутствуют
Сегмент рынка объекта оценки	Недвижимое имущество - земельные участки

Индивидуализирующие данные для объекта капитального строительства - дома	
Вид объекта оценки	Индивидуальный дом
Адрес объекта оценки	Ростовская обл, Красносулинский р-н, хутор Васецкий, ул Колхозная, д 77
Назначение объекта оценки	Жилой дом
Площадь объекта оценки	47.3
Жилая площадь дома, кв.м.	47.3
Количество жилых комнат в доме	2
Строительный объем объекта оценки	Сведения отсутствуют
Количество этажей	1
Физическое состояние здания	Неудовлетворительное
Материал наружных стен	Облегченные
Физическое состояние ремонта в доме	Требует полной отделки (дом без ремонта)
Год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства (год завершения строительства таких объектов недвижимости)	1951
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к сохранению, содержанию и использованию указанных объектов, требования к обеспечению доступа к таким объектам, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях	Не включен
Обеспеченность инженерными коммуникациями	Горячее водоснабжение Нет, газоснабжение Нет, отопление Нет, электроснабжение
Обеспеченность подъездными путями	Присутствует
Виды недвижимости, соседствующие с земельным участком	Застроенные земельные участки
Сегмент рынка объекта оценки	Недвижимое имущество - индивидуальные дома

6.3. Анализ местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект недвижимости находится: Ростовская обл, Красносулинский р-н, хутор Васецкий, ул Колхозная, д 77 .

Ростовская область — субъект Российской Федерации на юге европейской части России, входит в состав Южного федерального округа.

Административный центр — город Ростов-на-Дону.

На востоке Ростовская область граничит с Волгоградской областью, на севере — с Воронежской, на юге — с Краснодарским и Ставропольским краями, Республикой Калмыкия, на западе — с Донецкой и Луганской областями Украины, аннексированными Россией и рассматриваемыми ею как субъекты Российской Федерации.

В 2007 году Банком России была выпущена памятная биметаллическая монета номиналом 10 рублей, посвященная Ростовской области.

Административно-территориальное деление

Согласно Закону «Об административно-территориальном устройстве Ростовской области», субъект РФ включает:

55 административно-территориальных образований:

12 городских округов

43 муниципальных районов

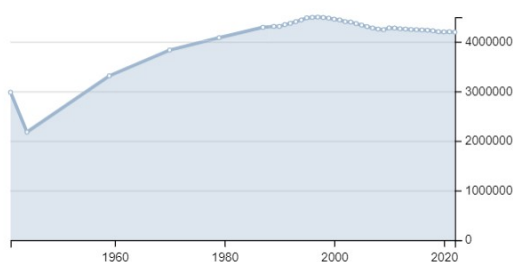
408 административно-территориальных единиц:

18 городских поселений

390 сельских поселений.

Население

Численность населения							
1941 ^[28]	1944 ^[28]	1959 ^[29]	1970 ^[30]	1979 ^[31]	1987 ^[32]	1989 ^[33]	1990 ^[34]
2 979 200	↘2 177 600	↗3 311 747	↗3 831 262	↗4 080 647	↗4 290 000	↗4 308 654	↘4 307 956
1991 ^[34]	1992 ^[34]	1993 ^[34]	1994 ^[34]	1995 ^[34]	1996 ^[34]	1997 ^[34]	1998 ^[34]
↗4 344 528	↗4 370 389	↗4 404 578	↗4 438 295	↗4 481 882	↗4 490 759	↗4 495 520	↘4 487 864
1999 ^[34]	2000 ^[34]	2001 ^[34]	2002 ^[35]	2003 ^[34]	2004 ^[34]	2005 ^[34]	2006 ^[34]
↘4 475 367	↘4 454 446	↘4 439 314	↘4 404 013	↘4 396 672	↘4 365 594	↘4 334 353	↘4 303 546
2007 ^[34]	2008 ^[34]	2009 ^[34]	2010 ^[36]	2011 ^[34]	2012 ^[37]	2013 ^[38]	2014 ^[39]
↘4 275 978	↘4 254 421	↘4 241 821	↗4 277 976	↘4 275 223	↘4 260 643	↘4 254 613	↘4 245 532
2015 ^[40]	2016 ^[41]	2017 ^[42]	2018 ^[43]	2019 ^[44]	2020 ^[45]	2021 ^[26]	2022 ^[11]
↘4 242 080	↘4 236 000	↘4 231 355	↘4 220 452	↘4 202 320	↘4 197 821	↗4 200 729	↘4 192 322



Численность населения области по данным Росстата составляет 4 192 322 чел. (2022). Плотность населения — 41,52 чел./км² (2022). Городское население — 67,87 % (2022).

Экономика

В 2011 году в итоговом рейтинге социально-экономического развития Минэкономразвития Российской Федерации Ростовская область занимала 39-е место, переместившись на 8 позиций вверх по сравнению с 2010 годом.

По данным Ростовстата, в январе-ноябре 011 года индекс производства в Ростовской области составил 109,4 %, в то время как средний общероссийский показатель слегка превышает 105 %. 108,7 % составил индекс производства обрабатывающего сектора. Показатели объёма ввода многоквартирного жилищного строительства увеличились на % по отношению к периоду января-ноября 010 года. По итогам года в регионе произведено сельхозпродукции на 140 млрд рублей, индекс производства составил 111,5 %.

В 2011 году к 2010 году ВРП в области вырос на 7,2 %. Индекс промпроизводства области в 2011 году составил 110,3 % к предыдущему.

Ростовская область планирует в 2012 году увеличить объём валового регионального продукта по сравнению с 011 годом на 6,4 %. В сфере сельского хозяйства область намерена достичь прироста валовой продукции не менее чем на ,5 %.

Доходная часть бюджета на 2012—112 млрд 48,4 млн рублей, расходная — 119 млрд 775,2 млн рублей. Таким образом, дефицит бюджета в 2012 году составил 7 млрд 726,8 млн рублей, или 6,5 % от расходов.

В 2012 году были газифицированы все районы области. Последним районом, куда пришёл природный газ, стал Заветинский район.

В 2015 году ВРП достиг 1 триллиона 135 миллиардов рублей.

В 2021 году собственные доходы бюджета области составили 18,1 млрд руб. Расходы бюджета составили 91,9 млрд руб.

На территории области развиты аграрная промышленность, пищевая-перерабатывающая промышленность, тяжёлое и сельскохозяйственное машиностроение, угольная промышленность, автомобилестроение.

На 1 января 2021 года сельское население — 1 330 696 человек, 32 % населения Ростовской области.

Ростовская область — крупный производитель сельхозпродукции (4,6 % российского производства, второе место после Краснодарского края). Главное богатство области — её почвенные ресурсы. В общей структуре земли чернозёмы составляют почти 65 %.

Более 60 % валовой продукции сельского хозяйства области производится в отраслях растениеводства. Первостепенное значение в его структуре имеет зерновое хозяйство, под которым занято около половины посевных площадей. По валовому сбору зерна Ростовская область занимает третье место в России после Краснодарского и Ставропольского краёв (6617 тысяч тонн в 2014 году). Главная зерновая культура — озимая пшеница. Широко распространены посевы кукурузы, риса, проса, гречихи и других крупяных культур, сои.

Большие площади заняты под овощеводство. По сборам овощей область занимает пятое место в РФ. На промышленной основе создано садоводство и виноградарство. По сборам плодов и ягод область занимает шестое место в России.

Ростовская область один из основных регионов России по выращиванию репчатого лука. На промышленной основе он возделывается с использованием капельного орошения. Валовый сбор репчатого лука в 2021 году в области составил 104,2 тысяч тонн.

Валовой сбор зерна в 2020 году 12 млн 383 тысячи тонн (на 50 тысяч тонн больше чем в 019), а в 022 был поставлен рекорд по сборам — 14,7 млн тонн зерна (на 16,5% чем в 2021 года за такой же срок, самый высокий показатель за всю историю Донского края). Более 90 % из собранного урожая пшеницы составляет продовольственное зерно. Урожай поздних зерновых культур (кукуруза на зерно, просо, сорго, рис) составил 702 тысячи тонн. Валовой сбор масличных культур 1 млн 425 тысячи тонн. Из них урожай подсолнечника составил почти 1,3 млн тонн. Средняя урожайность зерновых в области в 2019 году составила 34,1 ц/га (в весе после доработки), в том числе озимой пшеницы 35,6 ц/га.

В животноводстве хозяйства области специализируются по следующим направлениям — молочному и мясному скотоводству, овцеводству, коневодству и птицеводству. По поголовью коров Ростовская область вышла на 4-е место в России, овец и коз — 7-е место, свиней — 12-е место, по производству скота и птицы на убой — 10-е место, молока 5-е место, яиц — третье место, шерсти — 5-е место, мёда — 5-е место, риса — 3-е место.

За 2021 год в Ростовской области произведено 312 тыс. тонн мяса в живом весе, 1,1 млн тонн молока, производство яиц составляет 1,4 миллиард штук в год, что превышает показатели предыдущего года: за 2020 год они составляли 53 тыс. тонн мяса в живом весе, 1096,7 тыс. тонн молока, яиц 1,7 миллиард штук в год, шерсти — более ,9 тысячи тонн.

Энергетика

По состоянию на сентябрь 020 года, на территории Ростовской области эксплуатировались 13 электростанций общей мощностью 7545,7 МВт, в том числе одна АЭС, одна ГЭС, три ветроэлектростанции и восемь тепловых электростанций. В 2019 году они произвели 44 329 млн кВт·ч электроэнергии.

Транспорт

В Ростовской области находятся железные дороги, относящиеся к Северо-Кавказской железной дороге. Через область проходят железнодорожные маршруты, ведущие из запада, центра страны, Сибири, Урала, Поволжья и других регионов на юг России — в регионы Южного и Северо-Кавказского федеральных округов (к морским портам Азовского, Чёрного и Каспийского морей), а также в курортные зоны Черноморского побережья Кавказа, Кавказских Минеральных Вод и другие.

Крупнейшими железнодорожными узлами Ростовской области являются Ростов-Главный, Батайск, Сальск и Лихая.

Главный железнодорожный вокзал станции Ростов-Главный имеет самый высокий пассажиропоток в Южном федеральном округе — более 3 млн пассажиров в год.

Основные водные артерии области — реки Дон и Северский Донец. Имеют статус морских портов Азовского моря и наибольший грузооборот Таганрог (2,4 млн тонн), Азов (6,6 млн тонн) и Ростов-на-Дону (12,9 млн тонн). Крупнейшим инфраструктурным проектом в низовьях реки Дон является строительство Ростовского универсального порта, на 016 год построены его 1-й и -й грузовые районы. Проектируемая общая пропускная способность РУПа — 16 миллионов тонн грузов в год. Разработан по инициативе ГК «Азово-Донское пароходство».

Банковская сфера

В Ростовской области в 1989 году на базе регионального подразделения Жилсоцбанка СССР был создан первый коммерческий банк на Юге России — Ростовсоцбанк. Банк существовал с 1989 по 1999 годы, четыре филиала банка работали в Ростове-на-Дону. Кроме того, банк имел филиалы в городах Таганрог, Шахты, Гуково, Донецк. В 1998 году Ростовсоцбанк утратил платежеспособность, однако смог до создания Системы страхования вкладов, ещё до отзыва банковской лицензии обеспечить полный возврат вкладов всем вкладчикам.

По состоянию на 2022 год в Ростовской области работают 7 региональных кредитных организаций и 1 банковский филиал. Лидирующие позиции занимают Сбербанк, ВТБ, «Альфа-Банк», Росбанк, КБ «Центр-инвест» и АКБ «Фора-Банк».

Туризм

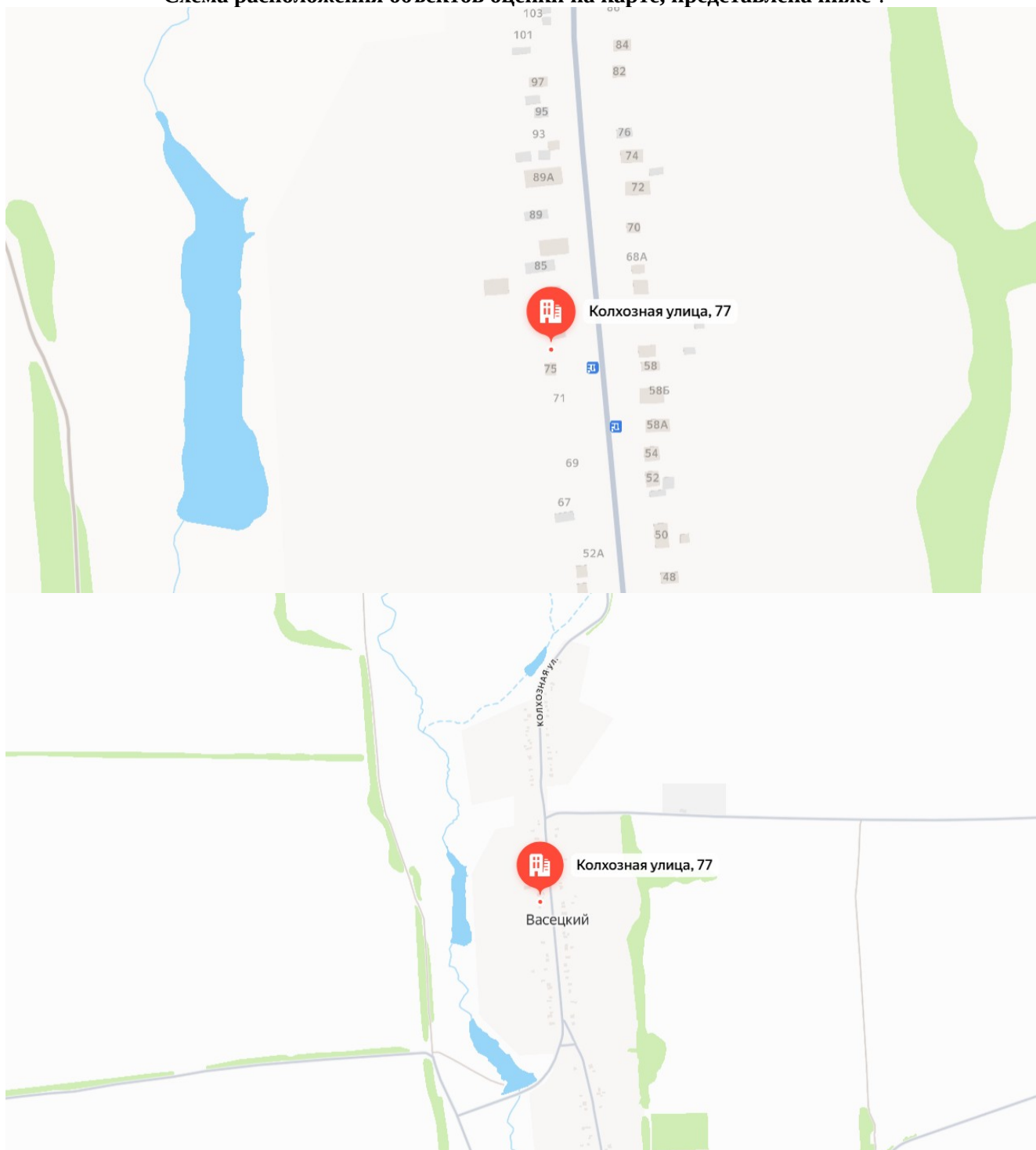
1,2 % от валового регионального продукта составляют доходы от туризма. Ростовская область обладает богатым историко-культурным наследием. Климатические условия Таганрогского залива создают благоприятные условия для развития санаторно-курортной индустрии. На Азовском море, на территории Таганрога, Азова, Азовского и Неклиновского районов расположено 10 санаториев (из 14 в Ростовской области). Сухой, жаркий климат региона благоприятен для лечения больных с туберкулёзом лёгких.

Туристов привлекает большое разнообразие музеев, посвящённых истории донского казачества, становлению донского края, его культуре и искусству, а также музеи, связанные с пребыванием знаменитых деятелей: писателей А. П. Чехова и М. А. Шолохова, императора Александра I, атаманов М. И. Платова и М. Г. Хомутова. Многочисленные православные святыни: храмы, монастыри, мощи почитаемых Русской православной церковью святых, иконы, посещаются тысячами паломников ежегодно.

Таблица 6. Анализ местоположения

Характеристики местоположения дома		
Территориальная зона	Ростовская обл, Красносулинский р-н, хутор Васецкий, ул Колхозная, д 77	
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность; - обеспеченность общественным транспортом.	Располагаются в 3-х минутах ходьбы от остановок общественного транспорта. Обеспеченность общественным транспортом – средняя.	
Качество дороги от шоссе до объекта оценки	Грунтовая дорога	
Престижность района	Средняя	
Плотность застройки	Частная жилая застройка	
Экологическая обстановка	Относительно-благоприятная	
Объекты промышленной инфраструктуры	Отсутствуют	
Объекты социальной инфраструктуры района в пределах доступности (менее 3 км)	Образовательные учреждения	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Нет
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
	Зона отдыха	Нет
Инфраструктура	Средняя	
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное	
Наличие объектов, повышающих или снижающих привлекательность района в целом	Отсутствуют	
Озеленение территории	Естественное	
Парковка	Стихийная	

Схема расположения объектов оценки на карте, представлена ниже¹:



¹ <https://yandex.ru/maps>

Жилой дом с кадастровым номером 61:18:0030201:328 на публичной кадастровой карте:

Здание: 61:18:0030201:328

Без координат границ

☆

Информация Сервисы Объекты Связанные ЗУ Ча

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	19.05.2017
Кадастровый номер	61:18:0030201:328
Кадастровый квартал	61:18:0030201
Адрес	Ростовская область, р-н Красносулинский, х. Васецкий, ул. Колхозная, д. 77
Наименование	Жилой дом
Назначение	Жилое
Площадь общая	47,3 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	405 037 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	8 563,15 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	1
Количество подземных этажей	-
Материал стен	-
Завершение строительства	1951 г.
Ввод в эксплуатацию	-

Земельный участок с кадастровым номером 61:18:0030201:32 на публичной кадастровой карте

Земельный участок: 61:18:0030201:32

Без координат границ

☆

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Кадастровый номер	61:18:0030201:32
Кадастровый квартал	61:18:0030201
Адрес	Ростовская обл., р-н Красносулинский, х. Васецкий, ул. Колхозная, 77
Площадь декларированная	2 300 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Земельные участки под личным подсобным хозяйством
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1 373 422 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	59714 руб./кв. м

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п.10 ФСО №7, в данном разделе должно быть представлено исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости на дату оценки. Последовательность анализа рынка определяется ФСО №7 п.11.

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Январь-сентябрь 2025 г.	В % к январю-сентябрю 2024 г.	Справочно январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	151765,0 ¹⁾	101,0	104,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	26 345,6	100,5	109,0
Реальные располагаемые денежные доходы		109,2 ²⁾	108,8

1) Первая оценка.
2) Оценка.

	Ноябрь 2025 г.	В % к		Январь-ноябрь 2025 г. в % к январю-ноябрю 2024 г.	Справочно		январь-ноябрь 2024 г. в % к январю-ноябрю 2023 г.
		ноябрю 2024 г.	октябрю 2025 г.		ноябрь 2024 г. в % к ноябрю 2023 г.	октябрю 2024 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		99,5	91,8	100,9	104,3	94,9	105,2
Индекс промышленного производства		99,3	95,9	100,8	104,6	99,6	105,1
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	695,0	120,1	50,1	105,4	94,6	44,6	96,7
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,0	127,1	114,1	97,6	89,5	97,8	100,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	463,9	97,0	96,3	99,3	102,2	102,1	100,2
в том числе железнодорожного транспорта	205,6	95,9	96,4	98,6	98,8	105,1	94,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 217,2	103,3	96,9	102,5	105,8	98,3	108,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 710,5	103,3	99,1	102,7	103,5	99,3	104,3
Индекс потребительских цен		106,6	100,4	109,0	108,9	101,4	108,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		98,9	99,1	102,4	103,9	101,0	112,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,6	91,1	98,7	87,5	80,4	102,5	79,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	96,8	102,8	79,1	67,3	98,8	71,8

	Сентябрь 2025 г.	В % к октябрю 2024 г.	Январь-октябрь 2025 г. в % к январю-октябрю 2024 г.	Справочно	
				октябрь 2024 г. в % к октябрю 2023 г.	январь-октябрь 2024 г. в % к январю-октябрю 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	99 707	114,3	114,4	116,4	117,9
реальная		106,1	104,7	107,2	108,9

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за III квартал и январь-сентябрь 2025 года.

Объем ВВП России за III квартал 2025г. составил в текущих ценах 54 501,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2024 г. составил 100,6%. Индексдефлятор ВВП за III квартал 2025 г. по отношению к ценам III квартала 2024г. составил 106,6%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2025 г. составил в текущих ценах 151 765,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2024 г. составил 101,0%. Индексдефлятор ВВП за январь-сентябрь 2025 г. по отношению к ценам января-сентября 2024 г. составил 105,6%.



Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в ноябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-ноябре 2025 г. - 100,9%.

Индекс промышленного производства¹⁾ в ноябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,3%, в январе-ноябре 2025 г. - 100,8%.



Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2025 г. составил 1 722,5 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2025 г. - 15 828,2 млрд рублей, или 102,7%.



В ноябре 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,7%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,4%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2025 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,1%, из него в добыче полезных ископаемых - 98,5%, в обрабатывающих производствах - 99,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 98,3%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,8%.



В 2023 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 88334,1 млрд рублей и увеличился на 10,7% по сравнению с 2022 годом.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2025 г. составила 99 707 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 14,3%.



Пенсии. В ноябре 2025 г. средний размер назначенных пенсий составил 23 535 рублей и по сравнению с ноябрем 2024 г. увеличился на 11,6%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2025 г. составила 76,3 млн человек, из них 74,7 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,6 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2025 г. составил 61,7%. Среди занятых доля женщин в ноябре составила 48,9%. Уровень занятости сельских жителей (57,2%) ниже уровня занятости городских жителей (63,2%).

Безработица. В ноябре 2025 г. 1,6 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2025 г. составил 2,1% (без исключения сезонного фактора).

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2025.pdf>

На основании вышеприведенного анализа, социально-экономическую ситуацию в стране можно охарактеризовать как «стабильную». Серьезные риски способные влиять на рыночную стоимость объекта оценки отсутствуют.

Социально-экономическое положение Ростовской области в 2026 году характеризуется прогнозируемым ростом цен на 5,1% и увеличением уровня бедности до 8,4%, при этом ожидается сохранение низкой безработицы (около 2-3%) и стабильная работа промышленного комплекса. Население региона продолжает сокращаться, что требует реализации адаптационных мер.

Основные показатели и тенденции:

Экономика и цены: Согласно прогнозам, потребительские цены в 2026–2028 годах будут повышаться в среднем на 4–5,1% ежегодно. Развиваются ключевые отрасли: машиностроение, металлургия, химическая промышленность и угледобыча, как указано на сайте Правительства Ростовской области.

Социальная сфера: Уровень бедности в 2026 году ожидается на отметке 8,4%, что выше показателей 2024 года. Прожиточный минимум на душу населения установлен на уровне 17 803 руб., для трудоспособного населения — 19 405 руб.

Рынок труда: В регионе зафиксирован минимальный за всю историю наблюдений уровень безработицы (2,0% — общая, 0,3% — регистрируемая), отмечают на донском портале. Медианная предлагаемая зарплата к началу 2026 года приблизилась к 72 тыс. рублей.

Демография: Прогнозируется дальнейшее снижение численности постоянного населения: от 0,1% до 0,2% ежегодно в зависимости от сценария (базовый или консервативный).

В целом область сохраняет статус одного из ключевых промышленных и аграрных центров юга России.

7.2. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявление в сегменте рынка объекта оценки объектов-аналогов. Анализ информации о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки².

В рамках настоящего раздела оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемых объектов и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Рынок недвижимости – это рынок товаров, обладающих индивидуальными характеристиками. Недвижимость может обладать различными физическими потребительскими свойствами: материалом изготовления, степенью новизны, архитектурным стилем, внутренней планировкой, отделкой, сроком службы и т.д. Даже при совпадении внешних и эксплуатационных свойств недвижимость может различаться местоположением к подъездным путям, предприятиям инфраструктуры, экологической особенностью региона и т.д.

Рынок недвижимости – это рынок ограниченных ресурсов, продавцов и покупателей. Ограниченно количество продавцов недвижимости, находящейся в экологически чистых и центральных районах, объектов с высокими потребительскими свойствами, новых объектов, объектов с выразительным художественным стилем. Ограничено и число покупателей недвижимости, так как последняя, в силу перечисленных потребительских свойств, имеет высокую цену. Ограниченность продавцов и покупателей приводит к формированию практически индивидуальных цен.

Период времени для реализации товара на рынке недвижимости является длительным.

Разное время пребывания товара на рынке формирует его экономическое свойство – ликвидность товара. Ликвидность недвижимости ниже ликвидности других товаров.

Низкая ликвидность товаров на рынке недвижимости порождает высокий уровень издержек у покупателя и продавца. Эти издержки определяются сложными условиями осуществления сделок с недвижимостью.

В зависимости от законодательной базы, условий финансирования, форм владения рынок недвижимости постоянно претерпевает изменения и является уникальным для каждой страны, региона, города.

Основными факторами, которые действуют на любом рынке, являются спрос, предложение и цена.

Рынок недвижимости не является совершенным. Он подвержен многим внешним воздействиям, таким как: экономическая ситуация в стране, сезонная активность, доступность финансовых средств, изменения законодательства и т.д. В любой момент времени эти факторы могут объединиться и создать либо рынок покупателей, либо рынок продавцов.

Что касается получения информации о рынке недвижимости, то она не является такой открытой и

² Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

достаточной, как на потребительском рынке товаров и услуг. Также трудно получить сведения о ценах фактически состоявшихся сделок, их содержании.

На спрос и предложение на рынке недвижимости влияют многочисленные факторы: экономические, социальные, административные, окружающая среда.

В состав экономических факторов включаются такие, как уровень и динамика доходов физических и юридических лиц, дифференциация доходов потенциальных покупателей, состояние предпринимательской активности, возможность привлечения заемных (кредитных) средств, цены на рынке недвижимости, стоимость строительства, цены и тарифы на коммунальные услуги, уровень арендной платы, налогообложение и др.

В число социальных факторов включают тенденции изменения численности населения, его возрастной состав, образовательный уровень, социальный статус и т.д.

В состав административных факторов входят различного рода ограничения, контроль, условия получения прав на строительство недвижимости, правовые условия совершения сделок (регистрация, сроки и др.).

Окружающую среду определяют состояние социальной инфраструктуры, транспортные условия, экология, местонахождение недвижимости.

В число факторов, определяющих спрос, входят также политические, национальные, культурные условия, традиции населения.

Каждый из перечисленных и других факторов влияет на спрос и предложение на рынке недвижимости.

Рассмотрение рынка недвижимости невозможно без его сегментации.

Сегментации рынка недвижимости – это разделение его на однородные группы покупателей. В основу сегментации могут быть положены и характеристики недвижимости, за которой стоят соответствующие группы покупателей.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты, исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

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

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

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

В зависимости от степени обособленности такие помещения подразделяются на 3 вида.

Виды жилой недвижимости

Жилой дом, часть жилого дома. Жилым домом признаётся индивидуально-определённое здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования: коридор, кладовая, санузел и т.д., предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Дома подлежат государственной регистрации, в результате которой им присваиваются номер и иные реквизиты для идентификации.

Квартира, часть квартиры. Квартирой признаётся структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комната. Комнатой признаётся часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. Ее пространство должно быть огорожено внутренними стенами.

Важным моментом является то, что такой вид помещений не может быть использован в качестве производственных площадей, однако разрешается осуществление предпринимательской деятельности, если она не ущемляет права других граждан.

Исходя из проведенного анализа, осмотра объекта недвижимости, окружающей застройки, объект оценки отнесен к сегменту жилой недвижимости, предназначенной для проживания, представляющей собой жилой дом.

7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.



Участок 10,3 сот.
(ИЖС)

850 000 Р

82 524 Р за сотку

☉ Ростовская область,
Гуково, Светлый
переулок

24 дня назад



Участок 33 сот. (ИЖС)

1 200 000 Р

36 364 Р за сотку

☉ Ростовская область,
Гуково, посёлок шахты
Ростовская, улица
Кутузова, 57

10 дней назад



Участок 9 сот. (ИЖС)

700 000 Р

77 778 Р за сотку

☉ Ростовская область,
Гуково, Криничная улица,

14



Участок 10 сот. (ИЖС)

500 000 Р

50 000 Р за сотку

☉ Ростовская область,
Гуково, Волжский
переулок



Участок 7 сот. (ИЖС)

1 200 000 Р


171 429 Р за сотку

☉ Ростовская область,
Гуково, Болгарский
переулок, 35


7 дней назад






Дом 60,5 м² на участке 26 сот. 
2 400 000 Р
39 669 Р за м²
☉ Ростовская область,
Красносулинский район,
Гуково-Гнилушевское
сельское поселение,
хутор Гуково, Степная
улица
8 дней назад




Дом 56,1 м² на участке 8 сот. 
2 400 000 Р
42 781 Р за м²
☉ Ростовская область,
Гуково, переулок
Обороны
8 дней назад




Дом 99,9 м² на участке 8,7 сот. 
4 500 000 Р
45 045 Р за м²
☉ Ростовская область,
Гуково, посёлок шахты
Гуковская, Малый
переулок, 8
14 дней назад




Дом 47,1 м² на участке 18 сот. 
950 000 Р
20 170 Р за м²
☉ Ростовская область,
Красносулинский район,
Гуково-Гнилушевское
сельское поселение,
хутор Гуково,



Дом 45,2 м² на участке 1,5 сот. 
1 500 000 Р
33 186 Р за м²
☉ Ростовская область,
Гуково, Тёплый переулок,
7



Дом 48,9 м² на участке 19 сот. 
1 500 000 Р
30 675 Р за м²
☉ Ростовская обл.,
Красносулинский р-н,
Киселёвское сельское
поселение, с. Киселёво,
Партизанская ул., 16

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Анализ рынка недвижимости позволил сделать следующие выводы:

- объект оценки не может сравниваться с объектами производственного, коммерческого назначения
- объект оценки отнесен к сегменту жилья недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- влияние общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта умеренное.
- с учетом спроса можно принимать средние значения поправок на уторговывание.
- средний диапазон стоимости для жилых помещений (с учетом стоимости земельного участка) в населенном пункте объекта оценки, находящихся в состоянии, схожим с объектом оценки, находится в диапазоне (без учета скидки на торг): 19 883 – 47 556 руб./кв.м.
- средний диапазон стоимости для земельных участков в районе расположения объекта оценки находится в диапазоне (без учета скидки на торг): 351 – 1 700 руб./кв.м.
- объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, количественные и качественные характеристики данных факторов, предложений и цен сопоставимых объектов недвижимости:

7.4.1. Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, в том числе ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Отсутствует

7.4.2. Информация о социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Отсутствуют

7.4.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Отсутствует

7.4.4. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение. Обоснование значений ценообразующих факторов

Уровень цен на рынке жилья складывается под влиянием общей экономической ситуации, уровня жизни покупателей в регионе и других факторов.

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов.

Динамика цен на жилье зависит от ряда параметров. Среди них:

- а) Темпы роста доходов граждан,
- б) Изменение соотношения спроса и предложения
- г) Уровень развития ипотеки, а также динамика изменения цен в предшествующий период

Уторговывание

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке жилой недвижимости. На рынке недвижимости очень мало домов продается по заявленной изначально стоимости.

Корректировка на условия продажи («уторговывание») отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается только мнение продавца. При заключении сделок купли-продажи обычно имеет место корректировка цены на «уторговывание» в размере от 2% до 30% от стоимости объекта, выставленного на продажу.

Основные ценообразующие факторы – это те факторы, которые оказывают существенное влияние на стоимость объектов оценки, и могут быть достоверно определены и объективно измерены.

Основными ценообразующими факторами рынка домов являются:

1. Местоположение объекта оценки. В населенном пункте объекта оценки цена может колебаться в пределах 15% в зависимости от удалённости от главных магистралей, близости к центру, объектов инфраструктуры, удобства подъезда; от проходимости и проезжаемости, транспортной доступности и т.п.

- Близость к объектам промышленной инфраструктуры микрорайона. На основании анализа рынка, было установлено, что расположение объекта существенно влияет на его стоимость.

- Развитость социальной инфраструктуры. Присутствие вблизи объекта оценки социальных систем, направленных на удовлетворение всевозможных потребностей также влияют на стоимость недвижимости, как благоприятный фактор.

- Подъезд (Тип дороги) -данный фактор отражает качество и удобство круглогодичного подъезда к объекту; расставляя баллы, во внимание принимается направление подъездных дорог (улицам с односторонним движением присваивается более низкий балл), качество дорожного покрытия, наличие уклона и т.д.;

- Транспортная доступность - фактор, характеризующий степень близости объекта к основным автомагистралям, с учетом их значимости и направлений движения.

- Экологическая обстановка. Близость к зеленым массивам, газоны; удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств

- Обеспеченность земельным участком. Обеспеченность земельным участком оказывает влияние на стоимость объектов: чем больше площадь земельного участка, приходится на 1 кв. м. здания, тем больше удельная стоимость такого объекта недвижимости.

2. Категория земельного участка (целевое назначение), на котором расположен объект оценки. Под целевым назначением земельных участков понимают их разделение по видам и назначению использования. Определение служит для закрепления правового статуса участка и его разрешенного применения.

Для застройки жилыми домами с ведением личного подсобного хозяйства может быть категория «земли населенных пунктов».

Если изменить ВРИ внутри категории земельного участка возможно, то менять категорию земли – очень длительный и трудный процесс. Зачастую изменить категорию невозможно.

Если категория земельного участка очень важный ценообразующий фактор по причине вышеуказанного, то ВРИ таким в чистом виде не является по следующим причинам:

а) ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на

территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования.

б) В рыночном обороте в предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают либо указывают неверно, тем более объекты при продаже часто представляют агентства недвижимости, которые также неохотно делятся информацией, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы.

Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков

realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;

www.domofond.ru- поселений, сельхозназначения, промназначения;

www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;

www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;

irr.ru– населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особохраняемые, водный, лесной фонд.

Поэтому более достоверным ценообразующим фактором является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки, что является результатом планирования земель поселения и выделения в них территорий, обладающих относительно однородными по природным особенностям и техногенной нагрузке характеристиками.

Для эффективного и упорядоченного взаимодействия выделяются следующие функциональные зоны:

Жилая зона

Общественно-деловая зона

Зона рекреационного назначения

Зона производственной, инженерной и транспортной инфраструктур

Зона специального назначения

Жилая зона предназначена для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для частного домовладения и дачного хозяйства.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

3. Физические характеристики объектов являются одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м жилого помещения.

Физические характеристики объектов характеризуются такими составляющими как общая площадь, материал наружных стен, наличие гаража, внутреннее состояние отделки.

- Общая площадь. Изменение размера жилой площади существенно влияет на изменение цены, т.к. назначение жилой недвижимости – проживание людей. Для жилых объектов площадь является одним из основополагающих факторов, чем она больше, тем привлекательнее данный объект недвижимости для покупателя. Вместе с тем стоимость этого объекта растет непропорционально его площади. Соответственно, чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость 1 квадратного метра помещений. При этом существует определенный предел, ниже которого цена не опускается, даже для малогабаритных жилых помещений изменение площади на 2-3 кв.м. может привести к изменению цены на 1% , для больших по площади от 40 кв.м. до 70-80 кв.м. -на 5 кв.м. изменение на 1 %, для очень больших объектов (более 80 кв.м.) изменение цены на 1 % может происходить при увеличении площади на 7-10 кв.м., в некоторых случаях даже на 15 кв.м.

- Состояние объекта оценки. Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объекта оценки, хотя и подвержен существенной доле субъективности, обусловленной вкусами людей. Выделяют основные категории состояния жилой недвижимости: «отличное» (евроремонт), «очень хорошее», «хорошее», «требуется косметического ремонта», «требуется капитального ремонта», «стройварианта». Указанные типы состояния различаются по типу и качеству отделки (от лучшего к

худшему). В большинстве случаев покупатели предпочитают жилую недвижимость в хорошем и очень хорошем состоянии, вместе с тем имеется группа людей, предпочитающих приобретать недвижимость в состоянии стройварианта или под ремонт с целью «не переплачивать за чужой ремонт и сделать все по своему вкусу». В связи с этим не совсем корректно говорить о предпочтении жилой недвижимости с дорогим ремонтом. Тем не менее при продаже в обязательном порядке проводится учет затрат продавца на ремонт или их отсутствие и колебание цен между домовладением с дорогим дизайнерским ремонтом (в большинстве случаев с частичной продажей встроенной мебели) и стройвариантом может составлять до 40%.

Краткое описание типов состояния объектов:

Отличное. Евроремонт с использованием дорогостоящих материалов и (или) привлечением дизайнерских решений в оформлении интерьеров

Очень хорошее. Произведён добротный ремонт с использованием современных качественных материалов, качество и стоимость которых может быть охарактеризованы, как вышесреднего, возраст которого меньше 1-3 лет

Хорошее. Произведён добротный ремонт с использованием современных материалов, качество и стоимость которых может быть охарактеризованы, как среднее, возраст которого не более 3-5 лет

Нормальное. Не может быть охарактеризовано, как хорошее, но и не требует проведения срочного косметического ремонта. (Внутренняя отделка находится в удовлетворительном состоянии, ремонт либо был произведен более 5-10 лет назад, либо он был сделан не более 1-3 лет назад, но использовались материалы низкого качества)

Требует косметического ремонта. Внутренняя отделка частично или полностью утратила декоративные свойства и требует обновления. Необходима замена нескольких элементов внутренней отделки (окраска поверхностей, замена обоев, напольного покрытия и т.д.)

Требует капитального ремонта. Кроме обновления внутренней отделки, требуется замена заполнения оконных и дверных проемов, сантехники, электропроводки и других коммуникаций.

Без отделки (Стройвариант). В домах, характеризующихся таким состоянием, внутренняя отделка вообще отсутствует- объект находится в состоянии после завершения общестроительных работ. Стены в таких домах, как правило, либо оштукатурены, либо без отделки, пол бетонный или черновая стяжка, потолки без отделки.

4.Наличие коммуникаций. Фактор - учитывающий наличие/отсутствие подключенных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация) или возможность подключения, от рядом проходящих магистралей. Также с учетом специфики, следует учитывать наличие согласованных и утвержденных технических условий на подключение коммуникаций.

Ориентировочно учитывается рыночная стоимость дополнительного инженерного обеспечения с учетом его установки. Отсутствие в доме коммуникаций существенно снижает привлекательность помещения.

5. Количество этажей дома. Этажность объекта может оказать влияние на стоимость

6. Конструктивные особенности объекта (материал стен). Этот фактор влияет на стоимость дома очевидным образом, т.к. это непосредственно оказывает влияние на возможный срок эксплуатации, комфорт проживания и внешний вид.

7. Наличие дополнительных построек

8. Год постройки объекта недвижимости.

9. Юридическая состоятельность.

Ценообразующие факторы рынка земельных участков

Активность рынка земельных участков под жилую и коммерческую застройку напрямую связана с ситуацией на рынке квартир, поскольку основная масса потенциальных покупателей частных домов сегодня – это владельцы квартир, желающие переселиться из многоквартирных домов в отдельное строение. С другой стороны, этот рынок в меньшей степени подвергается корректировке благодаря изначальному отсутствию ажиотажного спроса. Если говорить о земельных участках, то самыми активными их покупателями являются частные инвесторы, стремящиеся вложить (в коммерческом отношении, а не буквально) в землю свои деньги.

Рынок недвижимости, представляет систему организационных мер, при помощи которой покупатели и продавцы сводятся вместе для определения конкретной цены, по которой может произойти обмен специфического товара недвижимости. Ценовой механизм на данном рынке отражает изменения в спросе и предложении.

Ценообразующие факторы рынка земельных участков, оказывающих влияние и диапазоны их значений приняты на основании информации, полученной, в том числе, в результате консультаций с риэлтерами.

1. **Местоположение.** Основной ценообразующий фактор. Мощнейшей составляющей является близость к столице (при прочих равных условиях), что увеличивает их рыночную стоимость на десятки и сотни процентов, по сравнению с подобными объектами, но расположенными в отдаленных районах области. Учитывая специфику использования можно выделить следующие составляющие местоположения:

- Подъезд - Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к объекту
- Транспортная доступность
- Благоприятность экологической обстановки- качество окружения (благоустроенность, наличие зеленых насаждений, газона)
- Качество прилегающей территории
- Обеспеченность социальной инфраструктуры - Наличие объектов социально-культурного назначения;
- Близость к промышленной инфраструктуре- Размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение- жилые дома, коммерческие предприятия, производство и пр.

2. **Наличие коммуникаций.** Фактор, учитывающий наличие, отсутствие коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, центральная канализация) или возможность подключения, от рядом проходящих магистралей. Также, с учетом страновой специфики, следует учитывать наличие согласованных и утвержденных технических условий на подключение коммуникаций.

Обычно, при равных условиях, объекты с уже имеющимися коммуникациями более привлекательны для покупателя.

3. **Рельеф местности.** Ровные участки будут иметь большую стоимость по сравнению с аналогичными, но расположенными на склонах, в балках и других местах со сложным рельефом и геологией. Диапазон значений варьируется в пределах +15%

4. **Конфигурация участка.** Земельные участки прямоугольной формы со сторонами сопоставимой длины пользуются повышенным спросом относительно вытянутых участков неправильной формы, поскольку удобнее для строительства и ведения хозяйственной деятельности. Диапазон значений варьируется в пределах +10%

5. **Размер(площадь) участка.** Удельная стоимость (1 кв.м./руб.) зависит от площади земельного участка: чем больше площадь, тем меньше удельная стоимость, но это снижение нелинейно. Для расчетов скидки определяется коэффициент торможения.

7. Категория земельного участка

6. **Юридическая состоятельность.** Земельные участки, на которые оформлены должным образом правовые и технические документы (в идеале- на одного собственника), намного привлекательнее юридически проблемных. Этот фактор достаточно важен, но больше он влияет на ликвидность земельного участка. Диапазон значений варьируется в пределах +20%

Не менее важными факторами являются: передаваемые права (собственность-аренда), условия финансовых расчетов (собственные средства – заемные), условия продажи (рыночные вынужденные). Определить массовую относительную корректировку с приемлемой достоверностью и точностью не представляется возможным – каждый объект требует индивидуального подхода. Но необходимость в этом возникает не часто в виду того, что корректировка по таким факторам используется очень редко, т.к. для расчетов подбираются аналоги с идентичными характеристиками по данным показателям.

Категория земель, к которой принадлежат земельные участки (земли населенных пунктов, под отдельно стоящие индивидуальные жилые дома и т.д.), является важным ценообразующим фактором. Кроме того, в значительной степени на стоимость может влиять возможность перехода земельных участков в другие категории.

При этом уровень цен зависит от степени инвестиционной привлекательности земельного участка, величина стоимости значительно варьируется не только по сегментам, но и по отдельным участкам.

Наибольшее предпочтение потенциальные покупатели отдают участкам на центральных улицах, с хорошими подъездными путями и транспортной доступностью, обеспеченным коммуникациями (либо участки, коммуникации которых проходят по меже), соответственно, цена участков в этом случае высокая.

Ценообразующих факторов достаточно много и не ограничиваются вышеперечисленными, но, как показывает практика, остальные не оказывают существенного влияния на стоимость.

При проведении анализа рынка недвижимости, были использованы материалы изданий: газет «Квартирный рынок», «Все для Вас», «Из рук в руки», «Все квартиры города», материалы сайтов

<http://www.donland.ru.>, <http://www.gorodn.ru>, <http://www.donmt.ru.>, <http://www.irr.ru.>, <http://www.avito.ru.>,
<https://nasledie-don.ru.>, <dom.mirkvartir.ru.>, <http://realtitul.ru/houses.>, <http://realty.dmir.ru/>

7.4.5. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Отсутствует

7.5. Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки.

Основательность оценки зависит от того, как рассмотрено наилучшее и наиболее эффективное использование объекта и, в частности, от заключения по этому вопросу. Часто эту концепцию называют "самое выгодное законное использование". Она требует тщательного анализа многих факторов.

Понятие "наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает "наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной" (Международные Стандарты Оценки МСО-1-6).

Заключение о НиНЭИ оцениваемого объекта недвижимости отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходящее из анализа состояния рынка, и является основополагающей предпосылкой при определении стоимости.

Стоимость незанятой земли непосредственно связана с наилучшим и наиболее эффективным использованием. С другой стороны, освоенная недвижимость может иметь то же или другое наилучшее и наиболее эффективное использование, чем земля под улучшениями и постройками, если рассматривать ее как незанятую. Поэтому для освоенной (разработанной, улучшенной, застроенной) недвижимости необходимо проводить анализ наилучшего и наиболее эффективного использования дважды: для земли, как если бы она была незанятой, и для земли освоенной.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Юридическая доступность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимально текущую стоимость.

Таким образом, вопросы, которые необходимо рассмотреть, связаны с четырьмя тестами, определяющими физическую возможность, юридическую допустимость, финансовую обоснованность и максимальную рентабельность того или иного использования.

Заключение по наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Проанализировав предоставленные документы Заказчиком, учитывая местоположение и физическое состояние объекта оценки, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным будет использование объекта оценки в качестве жилого домовладения.

7.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта:

- динамика рынка;
- спрос и предложение;
- объем продаж;
- емкость рынка;
- колебания цен на рынке оцениваемого объекта;
- мотивации покупателей и продавцов;
- ликвидность;
- выводы об активности или не активности рынка;
- выводы о возможности применения подходов к оценке.

7.7. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства³.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Примечание. Деление оцениваемого имущества по критериям "Ликвидность" и "Значимость" основано на результатах анализа, выполненного Исполнителем с учетом консультирования с продавцами. Указанное деление носит рекомендательный и уведомительный характер.

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

Результаты анализа оцениваемого имущества по степени ликвидности и значимости приведены в таблице ниже.

Количественной мерой измерения ликвидности имущества является срок экспозиции на рынке. Скорость реализации зависит от востребованности данного конкретного объекта, то есть от его полезности (ценности) для потенциальных покупателей. Срок экспозиции - срок, в течение которого объект оценки может быть выставлен для продажи на рынке с целью обеспечения его отчуждения по оптимальной цене и продолжительность которого зависит от соотношения спроса и предложения на подобное имущество, количества потенциальных покупателей, их покупательной способности и других факторов.

Ниже предложен пример градации ликвидности в зависимости от разных сроков реализации.⁴

Взаимосвязь параметров ликвидности, дисконтов и сроков экспозиции

Уровень ликвидности	Высокий	Ликвидный	Средний	Низкий	Неликвидный
Коэффициент полезности	> 1	0,8 - 1,0	0,6 - 0,8	0,4 - 0,6	0 - 0,4
Срок экспозиции, месяцев	1 - 3	3 - 6	6 - 9	9 - 12	> 12
Размер дисконта, %	0-8	9-25	25-30	30-40	40-50

Проведенный анализ позволяет сделать вывод, что оцениваемое имущество является ликвидным (с учетом ситуации на рынке оцениваемого объекта) и может быть реализовано в течении 3-6 месяцев. В рамках заключения на основании проведенного анализа аналогичных объектов оценщик принял срок экспозиции объекта оценки на дату оценки равным 6 месяцам.

С учетом срока реализации⁵ объекта его ликвидность можно определить как ликвидный.

³ <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html> «Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»

⁴ <http://lexandbusiness.ru/view-article.php?id=6061>

⁵ Данный срок не включает время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

8.1. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

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

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

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

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

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

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки

определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат,

необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с

использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Общие термины

Недвижимое имущество - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (леса, многолетние насаждения, здания, сооружения).

Основные фонды – производственные активы, которые длительное время, неоднократно или постоянно, в неизменной натурально - вещественной форме используются в экономике.

Здания – вид основных фондов, включающий архитектурно – строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения – инженерно – строительные объекты, предназначенные для создания и выполнения технических функций (шахты, нефтяные скважины, дороги, платины и др.) или для обслуживания населения (сооружения городского благоустройства). В состав сооружений входят все устройства, составляющие с ним единое целое.

8.2. Основные этапы процесса оценки

8.1.1. Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

8.1.3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при

8.3. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности). Анализ пункта IV Работа с информацией ФСО III, посвященной анализу объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами. Исходные данные об объекте оценки для всех подходов получены от Заказчика посредством оформления заявки на оценку с использованием документов на объект оценки, перечень которой приведен в выше, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

8.4. Описание применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с

объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Примечание: описанная в ФСО V процедура применения доходного подхода с методической точки зрения относится к методу дисконтирования. В то же время, по ряду объектов оценки бывает уместным применение метода прямой капитализации. При этом, формально соблюдаются все вышеуказанные этапы, но методически схема расчета несколько отличается.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

8.5. Обоснованный отказ от применения затратного подхода

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства (восстановления) либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому или сопоставимому с оцениваемым.

Данный подход применяется при отсутствии рыночной информации о ценах сделок или доходов от объекта недвижимости.

Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке (МСО МР 1 «Оценка стоимости недвижимого имущества» п. 5.13).

Объект оценки – квартира - не является специализированным имуществом: сектор жилой недвижимости является одним из наиболее развитых секторов рынка недвижимости, о чем свидетельствует достаточное количество информации о реальных сделках и предложениях по продаже помещений, подобных Объекту оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

8.6. Обоснованный отказ от применения доходного подхода

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходящую из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

В основе доходного подхода лежат принцип ожидания и принцип замещения. Первый учитывает влияние ожидания будущих доходов от эксплуатации объекта на сегодняшнюю стоимость недвижимости. Второй учитывает ограничение максимальной стоимости доходной недвижимости наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой доходный объект, характеризующийся подобной степенью риска получения будущих доходов.

Применение доходного подхода позволяет определить стоимость объекта недвижимости путем приведения ожидаемых будущих доходов в текущую оценку стоимости. Этот метод требует расчета будущих доходов - поступлений денежных средств, возможной экономии при снижении налоговых платежей, уменьшения расходов на содержание и эксплуатацию и т.п., и затем применения к этим доходам требуемых инвестиционным рынком ставок дохода на капитал.

Доходный подход объединяет обоснованные расчеты прогнозируемых доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают влияние рисков, включая риск инвестиций в недвижимость, местоположения, условий национального и местного рынков.

Исходя из анализа рынка данного типа недвижимости, оценщик пришел к выводу, что расчеты прогнозируемых доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче будут носить неточный характер, в связи с чем, в данном отчете доходный метод не применялся.

8.7. Определение рыночной стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода

Сравнительный подход представляет собой процедуру сопоставления имеющихся на рынке аналогичных объектов. Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж (предложений) основывается на сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Метод сравнения продаж основан на анализе рынка недвижимости и получения информации о недавних сделках, цен предложений по аналогичным объектам на рынке и сравнения оцениваемой недвижимости с аналогичными объектами.

Оценщиками принято решение об определении рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж, поскольку на дату оценки имелись предложения по продаже объектов аналогичных объекту оценки.

Полученная информация об объектах-аналогах расценена как достаточно достоверная для определения рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж.

Метод прямого сравнения продаж

Необходимость расчета стоимости земли при определении стоимости недвижимости обусловлена тем, что под недвижимым имуществом понимается фрагмент земной поверхности со всеми находящимися на нем зданиями, строениями и сооружениями. Естественно, к нему так же относятся и те сооружения, которые находятся непосредственно в земле – элементы инженерных сетей, коммуникаций и т.п.

При оценке рыночной стоимости земельного участка оценщиком было принято решение об использовании метода сравнения продаж, возможность использования которого указана в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- поправка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка; расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Поправки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Поправки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта недвижимости был осуществлен сбор

информации о предложениях к продаже земельных участков, сходных с оцениваемым, и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта, на дату оценки. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения.

В результате анализа рынка земельных участков были подобраны аналоги схожие с оцениваемым объектом, выставленные на продажу. По состоянию на дату проведения оценки было выявлено 4 аналога.

Скриншоты с объявлениями о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

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

Правило отбора объектов аналогов. При подборе аналогов объекта оценки были проанализированы предложения интернет ресурсов: avito.ru, domofond.ru, smolensk.cian.ru, <https://ruads.org> и т.д., а также база оценщика.

Выбор объектов аналогов для сравнения с объектом оценки осуществлялся по следующим этапам:

I этап

Анализ на соответствие аналогов сегменту рынка объекта оценки;

Дата предложения.

II этап

Проводится анализ ценообразующих факторов выбранных на первом этапе объектов аналогов. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

В ходе расчетов Объекта оценки, основные качественные и количественные характеристики используемых объектов аналогов уточнены с использованием данных сайта Росреестр <https://rosreestr.ru/>, в ходе телефонных переговоров с доступными для связи указанными в объявлениях контактными лицами, а так же анализа отраженной в объявлениях текстовой или изобразительной информации.

Определение стоимости сравнительным подходом земельного участка общей площадью 2300 кв.м., кадастровый номер 61:18:0030201:32, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок).

Для определения рыночной стоимости земельного участка были выбраны объекты - аналоги, которые приведены в таблице:

Источник информации		https://www.avito.ru/gukovo/zemelnye_uchastki/uchastok_103_sot_izhs_4612009319?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI2WjE4THdGWHQ0WThiQXA5Ij9Nrc5VT8AAAAA	https://www.avito.ru/gukovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_7990645779?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI2WjE4THdGWHQ0WThiQXA5Ij9Nrc5VT8AAAAA	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/321144902?mlSearchSessionGuid=5f3aea65f3d592be7f5e204b39964534	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/326987553?mlSearchSessionGuid=ebea03e1b928f2191c6ca714e629e57c
Дата предложения	25.02.2026	01.02.2026	17.02.2026	24.09.2025	24.02.2026
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Красносулинский, х. Васецкий, ул. Колхозная, 77.	Ростовская обл., Гуково, Светлый пер., 45	Ростовская обл., Гуково, Криничная ул., 14	Ростовская область, Гуково, ул. Орджоникидзе	Ростовская область, Красносулинский район, Ковалевское с/пос, Платово хутор, ул. Крайняя, 4
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Наличие коммуникаций	рассматривается как свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Площадь, кв.м.	2300	1 030	900	900	1600
Наличие построек	рассматривается как свободный	без строений	без строений	без строений	без строений
Цена продажи, руб.		850 000	700 000	800 000	1 290 000
Стоимость 1 кв.м. участка, руб.		825,24	777,78	888,89	806,25

Последовательность определения искомого показателя предполагает корректировку платы по сравниваемым земельным участкам. При корректировке показателей все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

Корректировка	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Красносулинский, х. Васецкий, ул. Колхозная, 77.	Ростовская обл., Гуково, Светлый пер., 45	Ростовская обл., Гуково, Криничная ул., 14	Ростовская область, Гуково, ул. Орджоникидзе	Ростовская область, Красносулинский район, Ковалевское с/пос, Платово хутор, ул. Крайняя, 4
Цена продажи, руб.		850 000,00	700 000,00	800 000,00	1 290 000,00
Стоимость 1 кв.м. участка, руб.		825,24	777,78	888,89	806,25
Площадь, кв.м.	2300	1 030	900	900	1 600
Корректировка на площадь, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированный показатель, руб./м ²		825,24	777,78	888,89	806,25
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированный показатель, руб./м ²		825,24	777,78	888,89	806,25
Наличие коммуникаций	Рассматривается как свободный	рассматривается как свободный	рассматривается как свободный	рассматривается как свободный	рассматривается как свободный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированный показатель, руб./м ²		825,24	777,78	888,89	806,25
Наличие улучшений	рассматривается как свободный	без строений	без строений	без строений	без строений
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированный показатель, руб./м ²		825,24	777,78	888,89	806,25
Местоположение участка	Ростовская обл, Красносулинский р-н, хутор Васецкий, ул Колхозная, д 77	Ростовская обл., Гуково, Светлый пер., 45	Ростовская обл., Гуково, Криничная ул., 14	Ростовская область, Гуково, ул. Орджоникидзе	Ростовская область, Красносулинский район, Ковалевское с/пос, Платово хутор, ул. Крайняя, 4

Зона	5	3	3	3	4
Корректировка, %		-33,00%	-33,00%	-33,00%	-20,00%
Скорректированный показатель, руб./м ²		552,91	521,11	595,56	645,00
Дата продажи	25.02.2026	01.02.2026	17.02.2026	24.09.2025	24.02.2026
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированный показатель, руб./м ²		552,91	521,11	595,56	645,00
Корректировка на торг %		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированный показатель, руб./м ²		519,74	489,84	559,83	606,30
Вес		0,222222222	0,222222222	0,222222222	0,333333333
Общий вес	1,00				
Результат корректировки (средневзвешенной), руб./м ²	544,00				
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	1 251 200,00				

Обоснование вносимых корректировок.

Выбор участков-аналогов производился с учетом их схожести с оцениваемым. В качестве элементов сравнения, по которым производился отбор, были определены элементы, изменение которых влияет на рыночную стоимость земельного участка. С целью учета отличий вводились корректировки в цены сопоставимых участков по следующим элементам:

В вышеприведенную таблицу включены корректировки, исходя из имеющихся различий между оцениваемым и сравниваемым объектом.

Условия продажи. Ситуация на рынке может изменяться со времени продажи сравнительного объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причинами изменения могут быть инфляция, дефляция, изменение курса иностранных валют и т.д. Для приведения цен объектов-аналогов к текущей стоимости, оценщиком не вводилась корректировка на условия рынка, т.к. все участки аналоги были выставлены на продажу за 6 месяцев до даты оценки, что входит в диапазон оценки, и являются архивными, т.е. сделка по ним уже проведена.

Разрешенное использование земель. Участки аналоги и оцениваемый участок относятся к одной и той же категории земель, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не вводится.

Условия финансирования. Условием финансирования всех сопоставляемых аналогов является денежная оплата с единовременным перечислением всей суммы на расчетный счет Продавца.

Месторасположение. Местоположение недвижимости-наиболее значимый фактор и статистически обработка данных экспертного опроса подтверждает это положение.

Использован справочник оценщика недвижимости, под ред. Лейфера Л.А. «Справочник оценщика – 2024. Земельные участки. Часть 1», г.Нижний Новгород, 2024г.

Поправочные коэффициенты представлены в таблице ниже:

Земельные участки под жилую застройку		Аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,21	1,38	1,65	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	1,00	1,13	1,36	1,69
	Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,88	1,00	1,20	1,49
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,74	0,84	1,00	1,24
	Прочие населенные пункты		0,59	0,67	0,80	1,00

Наличие коммуникаций. Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий. Исходя из этого и на основании интернет-портала Statrielt.ru⁶ (здесь и далее в расчетах используются показатели с сайта <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov>)

⁶ 1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.

2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.

представлены следующие корректирующие коэффициенты:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,20	1,13
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,26	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,27	1,14

Наличие улучшений. Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов, исходя из этого и на основании интернет-портала Statrielt.ru⁷ представлены следующие корректирующие коэффициенты:

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями , подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,78	0,97	0,90

Размер общей площади. Анализ рынка показывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших объектов недвижимости ниже, чем маленьких. Это обосновано тем, что время, в течение которого найдется покупатель, готовый заплатить большую денежную сумму за крупный объект увеличится и продавцы, пытаясь сократить это время, несколько снижают цену. И, наоборот, для небольших и наиболее ликвидных объектов цена на 1 кв.м. завышена.

Использован справочник оценщика недвижимости, под ред. Лейфера Л.А. «Справочник оценщика – 2024. Земельные участки. Часть 1», г.Нижний Новгород, 2024г.

Поправочные коэффициенты представлены в таблице ниже:

4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

⁷ учитывает снос ветхих зданий (строений, сооружений, коммуникаций), а также выравнивание рельефа площади застройки после сноса до среднерыночного состояния участка, свободного от застройки. Расчистка от деревьев (кустарников) и планировка (изменение естественного рельефа перед новым строительством) — работа, относящаяся к особенностям конкретного участка — учитывается дополнительно (т.е. не учтена данной корректировкой).

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,44	1,72	1,94							
50-100	0,70	1,00	1,20	1,35	1,46	1,54	1,61	1,67	1,71	1,74	1,78
100-200	0,58	0,83	1,00	1,13	1,21	1,29	1,34	1,39	1,43	1,46	1,49
200-300	0,52	0,74	0,89	1,00	1,08	1,14	1,19	1,24	1,27	1,29	1,32
300-400		0,69	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,15	1,17	1,20	1,22
400-500		0,65	0,78	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,13	1,15
500-600		0,62	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,06	1,09	1,11
600-700		0,60	0,72	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,04	1,07
700-800		0,59	0,70	0,79	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,04
800-900		0,57	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	0,98	1,00	1,02
>900		0,56	0,67	0,76	0,82	0,87	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00

Корректировка на дату сделки

На основании консультации с профессиональными участниками рынка – специалистами по продаже недвижимости, исходя из анализа рынка и профессионального опыта оценщика, корректировка на дату предложения вводится в случае, если дата предложения объекта аналога опубликована до 6 месяцев до даты оценки. В случае отсутствия таких предложений, корректировочный коэффициент рассчитывается на основании данных сайта: <https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы>.

Скидка при продаже. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Величина корректировки по данному фактору принята на основании экспертного мнения оценщика, интернет-портала Starielt.ru. Поправочные коэффициенты представлены в таблице ниже:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,79	0,96	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,72	0,90	0,86	0,87	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,87	0,81	0,83	0,81	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,95	0,90	0,91	0,90	0,88

Корректировка составляет -6%.

Все вышеуказанные корректировки были внесены только для тех объектов аналогов, которые имеют отличия по характеристикам от объекта оценки и учтены в итоговой расчетной таблице, приведенной выше.

Расчет весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке. При проведении сравнительного подхода каждому объекту аналогу присваивается весовой коэффициент. Присвоение весовых коэффициентов каждому объекту-аналогу произведено из принципа – чем больше значение абсолютной валовой корректировки и количество проведенных корректировок, тем меньше сходство аналога с объектом оценки и, как следствие, меньший весовой коэффициент. Чем меньше корректировок применено к аналогам – тем ближе объект-аналог к объекту оценки и тем больше весовой коэффициент. Расчет присваиваемых весовых коэффициентов для аналогов проводился по формуле⁸:

⁸ <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

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

где K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S₁ – сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Определение стоимости сравнительным подходом оцениваемого объекта Жилое здание, общей площадью 47.3 кв.м., кадастровый номер: 61:18:0030201:328.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж основан на прямом сопоставлении оцениваемого объекта с объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость имущества определяется ценами недавних сделок, или стоимостью оферты (предложения) со схожим по своим характеристикам имуществом.

Практическое применение метода возможно при наличии развитого рынка недвижимости. Условия сделок со сравнимыми объектами, если они отличаются от типичных рыночных условий, должны быть учтены, а цены скорректированы в процессе анализа. Корректируются цены сделок (или стоимость предложения) именно сравниваемых объектов. Объект оценки корректировке не подвергается. Существует определенная последовательность действий, которую выполняет оценщик, применяя метод сравнения продаж: изучается рынок недвижимости, выявляются все объекты, похожие на объект оценки которые были недавно проданы или в настоящий момент внесены в реестр на продажу; определяются единицы сравнения и проводится сравнение по каждой единице; приводятся цены объектов сравнения к цене объекта оценки посредством корректировок; согласование скорректированных цен, вывод стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью. Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и является базой для остальных корректировок.

Главной сложностью при сборе информации для оценки является выявление реальной цены, по которой совершена конкретная сделка купли - продажи. Традиционно сложилось так, что на рынках недвижимости в малых городах, участники сделок с недвижимостью стараются не прибегать к услугам посредников, а если даже обращаются в агентства недвижимости, то риэлторы не спешат делиться информацией о подробностях сделок и ценах конкретных продаж, ссылаясь на конфиденциальность.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки со стоимостью объектов сравнения Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) похожих объектов, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого жилого дома, учитывая все её достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли - продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

По данным риэлторов продавцы уступают в цене покупателям 1% - 15% (процент уторгования).

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

При изучении и анализе рынка недвижимости в населенном пункте объекта оценки, Оценщик пришел к заключению, что на открытом рынке продажи жилой недвижимости есть объекты, похожие на объект оценки.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько подобных объектов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Для оценки рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж была использована и проанализирована информация из объявлений, размещенных на сайтах (ссылки указ.)

Сведения о сопоставимых объектах собраны в таблице, где каждый объект характеризуется, помимо цен, набором из ряда показателей. В ходе анализа к стоимости предложения объектов сравнения (далее ОС) были внесены корректировки на различия, существующие между ОС и объектом оценки.

Объекты сравнения и расчёт стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом приведены в нижеследующих таблицах. Копии источников публикаций по объектам аналогам представлены в приложении к отчету.

Для определения рыночной стоимости жилого дома были выбраны объекты - аналоги, которые приведены в таблице:

Источник информации		https://www.avito.ru/gukovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_605_m_na_uchastke_26_sot._7617133906?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/krasnyy_sulin/doma_dachi_kottedzhi/dom_862_m_na_uchastke_18_sot._7927068004?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/zverevo/doma_dachi_kottedzhi/dom_481_m_na_uchastke_68_sot._7367008557?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Местоположение	Ростовская обл, Красносулинский р-н, хутор Васецкий, ул Колхозная, д 77	Ростовская обл., Красносулинский р-н, Гуково-Гнилушевское сельское поселение, хутор Гуково, Степная ул.	Ростовская обл., Красносулинский р-н, Ударниковское сельское поселение, пос. Черевково, Первомайская ул., 34	Ростовская обл., Зверево, ул. Ленина, 8
Дата предложения	25.02.2026	17.02.2026	15.02.2026	24.02.2026
Материал стен	Облегченные	кирпичные здания	облегченные здания	облегченные здания
Количество этажей	1	1	1	1
Наличие коммуникаций	Горячее водоснабжение Нет, газоснабжение Нет, отопление Нет, электроснабжение	Обеспечен (газ - есть)	Обеспечен (газ - есть)	Обеспечен (газ - есть)
Наличие дополнительных построек	Оценивается жилой дом	есть хозпостройки	есть хозпостройки	нет хозпостроек
Физическое состояние строения	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние и уровень отделки	Требует полной отделки (дом без ремонта)	Удовлетворительное	Хорошее	Без отделки (стройвариант)
Общая площадь строения, кв.м.	47,3	60,5	86,2	48,1
Цена продажи (предложения к продаже), руб.		2 400 000,00	2 600 000,00	1 100 000,00
Цена продажи 1 кв. м, руб.		39 669,42	30 162,41	22 869,02
Общая площадь земельного участка, кв.м	2300	2600	1800	680

Аналоги для расчета стоимости объекта оценки приведены в нижеследующей таблице

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
		Источник информации	https://www.avito.ru/gukovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_605_m_na_uchastke_26_sot.7617133906?context=H4sIAAAAAA... AA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/krasnyy_sulin/doma_dachi_kottedzhi/dom_862_m_na_uchastke_18_sot.7927068004?context=H4sIAAAAAA... AA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Тип объекта	Жилое здание	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком
Местоположение	Ростовская обл, Красносулинский р-н, хутор Васецкий, ул Колхозная, д 77	Ростовская обл., Красносулинский р-н, Гуково-Гнилушевское сельское поселение, хутор Гуково, Степная ул.	Ростовская обл., Красносулинский р-н, Ударниковское сельское поселение, пос. Черевково, Первомайская ул., 34	Ростовская обл., Зверево, ул. Ленина, 8
Общая площадь строения, кв.м.	47.3	60,50	86,20	48,10
Цена продажи (предложения к продаже), руб.		2 400 000,00	2 600 000,00	1 100 000,00
Цена продажи 1 кв. м, руб.		39 669,42	30 162,41	22 869,02
Дата предложения	25.02.2026	17.02.2026	15.02.2026	24.02.2026
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		39 669,42	30 162,41	22 869,02
Общая площадь земельного участка, кв.м.	2300	2 600	1 800	680
Стоимость кв.м. участка, руб.		544,00	544,00	544,00
Стоимость участка, руб.		1 414 400,00	979 200,00	369 920,00
Стоимость дома без участка, руб.		985 599,91	1 620 799,74	730 079,86
Стоимость 1 кв.м., руб.		16 290,91	18 802,78	15 178,38

Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		16 290,91	18 802,78	15 178,38
Условие финансирования		Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		16 290,91	18 802,78	15 178,38
Общая площадь строения, кв.м.	47.3	60,50	86,20	48,10
Корректировка на площадь дома, коэф		3,89%	9,75%	0,26%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		16 924,62	20 636,05	15 217,84
Количество этажей	1	есть хозпостройки	есть хозпостройки	нет хозпостроек
Корректировка		-13,00%	-13,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		14 724,42	17 953,37	15 217,84
Наличие дополнительных построек	Оценивается жилой дом	1	1	1
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		14 724,42	17 953,37	15 217,84
Материал стен	Облегченные	кирпичные здания	облегченные здания	облегченные здания
Корректировка		-8,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		13 546,47	17 953,37	15 217,84
Наличие коммуникаций	Горячее водоснабжение Нет, газоснабжение Нет, отопление Нет, электроснабжение	Обеспечен (газ - есть)	Обеспечен (газ - есть)	Обеспечен (газ - есть)
Корректировка		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		11 649,96	15 439,89	13 087,34
Местоположение	Ростовская обл, Красносулинский р-н, хутор Васецкий, ул Колхозная, д 77	Ростовская обл., Красносулинский р-н, Гуково-Гнилушевское сельское поселение, хутор Гуково, Степная ул.	Ростовская обл., Красносулинский р-н, Ударниковское сельское поселение, пос. Черевково, Первомайская ул., 34	Ростовская обл., Зверево, ул. Ленина, 8
Корректировка		-16,67%	-16,67%	-16,67%

Скорректированная стоимость, руб./кв.м		9 707,91	12 866,06	10 905,68
Физическое состояние строения	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		-30,00%	-30,00%	-30,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		6 795,54	9 006,24	7 633,98
Состояние и уровень отделки	Требуется полная отделка (дом без ремонта)	Удовлетворительное	Хорошее	Без отделки (стройвариант)
Корректировка		-15,00%	-20,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 776,21	7 205,00	7 633,98
Торг		Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 429,64	6 772,70	7 175,94
Вес		0,280428344	0,273098559	0,446473097
Взвешенная цена, руб.		1 522,62	1 849,61	3 203,86
Сумма взвешенных цен	6 576,10			
Общий вес	1			
Ставка стоимости 1 кв.м. (руб)	6 576,10			
Стоимость жилого дома, руб.		311 050,00		
Стоимость земельного участка, руб.		1 251 200,00		
Стоимость жилого дома с земельным участком, руб.		1 562 250,00		
Выделенная доля 1/4 жилого дома		77 762,50		
Выделенная доля 1/4 земельного участка		312 800,00		
Выделенная доля 1/4 жилого дома с земельным участком		390 562,50		

Объяснение корректировок

В таблице показаны объекты сравнения и те корректировки, которые были внесены, исходя из имеющихся различий между объектами аналогами и оцениваемым объектом.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

Дата оценки. Учитывая время, прошедшее с даты оценки до даты выставления на продажу информации по аналогичным объектам, в расчет вводится корректировка по данным сайта: <https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы>.

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Время продажи участка (мес. год.)	25.02.2026	17.02.2026	15.02.2026	24.02.2026
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Передаваемые права. Передаваемый состав прав, как правило, непосредственно влияет на стоимость недвижимости. В расчете данной корректировки учитывается разница между оцениваемым объектом и подобранными аналогами в наборе прав. Все сопоставимые объекты, как и оцениваемые, находятся в собственности без ограничений (обременений) данного права. Таким образом, для всех аналогов нет необходимости ввода корректировок.

Условия финансирования. Вторая из последовательных корректировок, которая конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости.

По всем сопоставимым объектам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах с единовременной выплатой, как и для объекта оценки, что характерно для нынешнего российского рынка. Следовательно, корректировка на финансирование в данном случае не требуется.

Состояние рынка. Данная корректировка является последней из последовательных корректировок. Она отражает изменение стоимости объекта недвижимости за определенный период времени под действием факторов рынка.

Причинами, обуславливающими необходимость проведения данной корректировки, являются:

- изменение цен на недвижимость из-за изменения активности рынка;
- изменения в законодательстве, влияющие на стоимость объекта недвижимости;
- инфляционные процессы, изменения экономики в стране и др.

Ситуация на рынке может изменяться со времени продажи сравнительного объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причинами изменения могут быть инфляция, дефляция, изменение курса иностранных валют и т. д. Для приведения цен объектов-аналогов к текущей стоимости, оценщиком не вводилась корректировка на условия рынка.

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

Величина корректировки по данному фактору принята на основании экспертного мнения оценщика, интернет-портала Statrael.ru.

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

$$C=b \cdot S^n$$

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

S – общая площадь дома, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,601$) выявило коэффициент торможения $n = - 0,15$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a) - 0,15$$

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

Этажность дома. Корректировка по данному фактору принята на основании экспертного мнения оценщика, а также на основе данных, представленных в справочниках, таких как интернет-портала <https://appru.ru> «Информационно-справочные материалы для оценщиков Appra». Поправочные коэффициенты представлены в таблице ниже:

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Жилой дом с одним надземным этажом	-	-	1,0
Жилой дом помимо одного надземного этажа имеет следующие этажи, площадь которых включена в общую площадь дома:			
- Мансардный	0,85	0,93	0,88
- Второй	0,90	0,96	0,93
- Второй и третий	0,81	0,89	0,85
- Цокольный (жилой)	0,86	0,94	0,90
- Подвальный	0,74	0,86	0,80
Жилой дом помимо одного надземного этажа имеет следующие этажи, площадь которых в общую площадь дома не включена:			
- Мансардный	1,14	1,30	1,22
- Подвальный	1,09	1,21	1,15

Наличие доп. построек. Хозяйственные постройки представляют собой дополнительные строения и сооружения, расположенные на земельном участке домовладения. Обычно к ним относятся постройки непосредственно хозяйственного назначения – это сараи, теплицы, гаражи и т.д., а также строения, предназначенные для отдыха и досуга – беседки, бани, бассейны, зоны для барбекю и прочие. Как правило, дополнительные постройки хозяйственного назначения положительно влияют на эксплуатационные характеристики домовладения и, как следствие, увеличивают стоимость единого объекта недвижимости. Поскольку дополнительные строения на территории домовладения могут существенно различаться между собой по конструктивным особенностям, масштабам и классам качества, то специалисты чаще всего оценивают вклад, который вносят дополнительные улучшения в стоимость ЕОН как стоимость их воспроизводства или замещения в зависимости от конкретной ситуации. Величины корректировки по данному фактору принята на основе данных, представленных в справочнике оценщика недвижимости – «Жилые дома, 2024» под ред. Лейфера Л.А. и представлены в таблице ниже:

Наличие типовых хозяйственных построек		Аналог	
		Есть	Нет
Объект оценки	Есть	1,00	1,15
	Нет	0,87	1,00

Материал стен. Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики. Корректирующие коэффициенты представлены на основании справочника оценщика недвижимости - СтатРиелт.

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Монолитные и сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, связи, перекрытия и покрытия - из монолитного или сборного железобетона. Стены наружные - монолитные, кирпичные или блочные, утепленные с наружной отделки облицовочными материалами	1,01	1,06	1,03
2	Каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные каменные с облицовкой или оштукатуренные)			1,00
3	Облегченные каменные здания	Фундамент — каменный. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,89	0,97	0,92
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные	0,59	0,85	0,69
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,54	0,76	0,60

Инженерное обеспечение. На завершающем этапе строительства жилого дома очень важным моментом является проектирование и разводка систем коммуникаций, которые обеспечивают все жизненно необходимые удобства современного жилья. Проект разводки коммуникаций в жилой дом включает несколько подразделов: разводка электричества, водоснабжение и канализация, отопительная система, системы кондиционирования и вентиляции, слаботочные телекоммуникационные системы. Проектирование коммуникаций индивидуального жилого дома в обязательном порядке должно предусматривать наличие всех особенностей инженерных систем, как вместе взятых, так и по отдельности. Однако, зачастую объектами оценки являются жилые дома-новостройки, в проекте которых не была предусмотрена разводка коммуникаций. По информации, полученной из открытых источников, затраты на обустройство всех необходимых инженерных коммуникаций составляет порядка 15% от итоговой стоимости строительства. При этом расходы на обустройство коммуникаций распределяются следующим образом: около 40% расходов составляет обустройство систем отопления и электроснабжения; 20% стоимость канализации и очистки сточных вод; трубная разводка холодного и горячего водоснабжения занимает 10% общих затрат; 10% составляют прочие затраты, связанные с обустройством коммуникаций. На основании справочника оценщика недвижимости – СтатРиелт. приводятся следующие корректирующие коэффициенты:

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт" (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98
2	Электроснабжение до 15 квт (трехфазное)	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,91	0,98	0,95
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,86	0,94	0,92
4	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,77	0,89	0,86
5	Твердотопливное или пропановое отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,88	0,95	0,93
6	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,89	0,96	0,92
7	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98
8	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,87	0,93	0,91

Месторасположение. Корректировка на местоположение принята на основании экспертного мнения оценщика, а также на основе данных, представленных в справочниках, таких как «Справочник оценщика недвижимости - Жилые дома, 2024» под ред. Лейфера Л.А. и интернет-портала Statrielt.ru. Местоположение недвижимости-наиболее значимый фактор и статистически обработка данных экспертного опроса подтверждает это положение. Поправочные коэффициенты представлены в таблице ниже:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Дачи. Дома			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,87	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,79	0,77	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,66	0,63	0,68
Прочие населенные пункты	0,55	0,52	0,58
Таунхаусы. Коттеджи			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,89	0,88	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,80	0,78	0,83
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,65	0,70
Прочие населенные пункты	0,57	0,54	0,60

Физическое состояние жилого дома в целом. Критерием оценки физического (технического)

состояния здания в целом и его долгоживущих элементов, и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов, периодичность и качество проводимых ремонтных работ, качество технической эксплуатации, качество конструктивных решений при капитальном ремонте, период неиспользования здания, особенности эксплуатации. Степень физического износа жилого дома влияет на его потребительские качества и, как правило, на его рыночную стоимость. На основании справочника оценщика недвижимости – СтатРиелт представлена шкала экспертных оценок для определения физического износа:

№	Оценка состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,90	0,96	0,93
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,62	0,90	0,80
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,41	0,65	0,56
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,07	0,41	0,17

Состояние внутренней отделки объекта. Одним из важнейших ценообразующих факторов является отделка внутренних помещений, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте. Как правило, объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Поэтому при использовании в качестве аналогов объектов, отличающихся по уровню отделки, следует использовать поправку.

Использован справочник оценщика недвижимости, под ред. Лейфера Л.А. «Справочник оценщика – 2024. Жилые дома», г.Нижний Новгород, 2024г.

Поправочные коэффициенты представлены в таблице ниже:

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

Скидка при продаже. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Величина корректировки по данному фактору принята на основании экспертного мнения оценщика, интернет-портала Statriel.ru. Поправочные коэффициенты представлены в таблице ниже:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РБ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,89	0,98	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,88	0,98	0,94	0,94	0,94	0,92
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,81	0,98	0,91	0,92	0,91	0,89
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,69	0,91	0,82	0,84	0,82	0,78
5	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,78	0,89	0,85	0,86	0,85	0,81
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,86	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевого собственности на участок	0,80	0,91	0,86	0,88	0,87	0,83

Примечания:

Корректировка составляет -6%.

Все вышеуказанные корректировки были внесены только для тех объектов аналогов, которые имеют отличия по характеристикам от объекта оценки и учтены в итоговой расчетной таблице, приведенной выше.

Расчет весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке. При проведении сравнительного подхода каждому

объекту аналогу присваивается весовой коэффициент. Присвоение весовых коэффициентов каждому объекту-аналогу произведено из принципа – чем больше значение абсолютной валовой корректировки и количество проведенных корректировок, тем меньше сходство аналога с объектом оценки и, как следствие, меньший весовой коэффициент. Чем меньше корректировок применено к аналогам – тем ближе объект-аналог к объекту оценки и тем больше весовой коэффициент. Расчет присваиваемых весовых коэффициентов для аналогов проводился по формуле⁹:

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

где K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S₁ – сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога

⁹ <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

9.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов. Выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины. Помимо методов математического и субъективного взвешивания, описанных в монографиях Ш. Пратта, также используются метод экспертной квалитметрии, вероятностный подход и метод анализа иерархий (МАИ).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Процедура взвешивания

Для получения окончательной стоимости, была применена следующая процедура взвешивания:

- веса назначались в процентном отношении;

- веса назначались экспертно специалистами, проводившими оценку, с учетом знания рынка, типа объекта, особенностей примененных подходов.

В процессе настоящей оценки были получены результаты только по сравнительному подходу для объекта оценки. Итоговая стоимость, полученная в сравнительном подходе, является окончательной рыночной стоимостью оцениваемого объекта.

Наименование объекта оценки	Расчетная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Вес, %	Расчетная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес, %	Расчетная стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Вес, %	Рын. стоимость, округл., руб.
Жилое здание, общей площадью 47.3кв.м., кадастровый номер: 61:18:0030201:328, расположенного на земельном участке, общей площадью 2300кв.м., кадастровый номер 61:18:0030201:32, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), расположенного по адресу: Ростовская обл, Красносулинский р-н, хутор Весецкий, ул Колхозная, д 77	Обоснованный отказ от применения	0%	1 562 250,00	100%	Обоснованный отказ от применения	0%	1 562 250,00

9.2. Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость

Данное значение рыночной стоимости входит в среднюю границу диапазона рыночных цен. Это характерно для подобных объектов с фактическими средними характеристиками показателей.

Следует отметить, что базой для исследований соответствующего рынка служат данные об offerтах, а не о совершенных сделках. Это обстоятельство снижает диапазон значений индикаторов рыночной стоимости на величину скидки на торг.

По состоянию на дату составления отчета Оценщику неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций или апробированных алгоритмов количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами. Такие методики известны лишь для некоторых методов сравнительного подхода¹⁰.

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно «достижимая точность» (неопределенность) оценки может находиться в пределах $\pm 10-20\%$.

В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая характеристики оцениваемого объекта, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах $\pm 15\%$ от итогового результата ее оценки.

9.3. Итоговое значение стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта - Жилое здание, общей площадью 47.3, кадастровый номер: 61:18:0030201:328, расположенного на земельном участке, общей площадью 2300 кв.м., кадастровый номер 61:18:0030201:32, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), расположенного по адресу: Ростовская обл, Красносулинский р-н, хутор Васецкий, ул Колхозная, д 77, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 25.02.2026 г. округленно составляет:

1 562 250 (Один миллион пятьсот шестьдесят две тысячи двести пятьдесят) руб. 00 коп.

В том числе стоимость доли 1/4 округленно составляет: 390 562 (Триста девяносто тысяч пятьсот шестьдесят два) руб. 50 коп.

в том числе, стоимость жилого дома, общей площадью 47.3 кв.м., составляет:

311 050 (Триста одиннадцать тысяч пятьдесят) руб. 00 коп.

В том числе стоимость доли 1/4 округленно составляет: 77 762 (Семьдесят семь тысяч семьсот шестьдесят два) руб. 50 коп.

стоимость земельного участка, общей площадью 2300 кв.м., составляет:

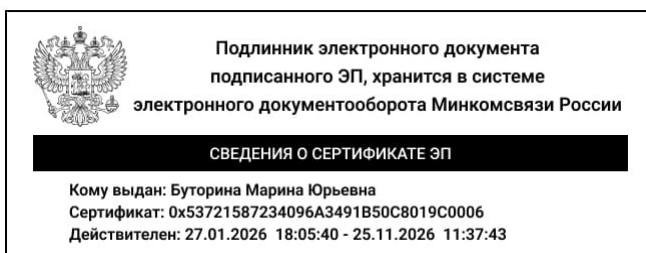
1 251 200 (Один миллион двести пятьдесят одна тысяча двести) руб. 00 коп.

В том числе стоимость доли 1/4 округленно составляет: 312 800 (Триста двенадцать тысяч восемьсот) руб. 00 коп.

Зам. директора
ООО «ЭПА»



Оценщик



¹⁰ Зельдин М.А., Баринов Н.П., Аббасов М.Э., Доверительный интервал для среднего по выборке из конечной генеральной совокупности, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3657>, Неопределенность оценки рыночной стоимости, полученной по модели множественной регрессии, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/leyfer/Leyfer-09-2013.pdf>

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные и методические материалы:

1. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 - ФЗ от 26.07.1998 г. (в последней редакции);
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение № 4), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение № 5), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение № 6), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611);
9. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков» утверждены решением совета Ассоциации и введены в действие в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Законом от 27 декабря 2002г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», протокол от 09.12.2020 г. С полным текстом стандартов и правил оценочной деятельности СРО "Региональная Ассоциация Оценщиков" можно ознакомиться на официальном сайте www.sroga.ru.
10. ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25 сентября 2014 г.
11. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст (части первая, вторая, третья). – М.:ИКФ «ЭКМОС», 2004г.
12. Налоговый Кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая.
13. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. С-Пб. Издательство СПбГТУ 1997 год.
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. Под редакцией В.М.Рутгайзера. М. Издательство «Дело». 1998 г.
15. Периодические издания и интернет-сайты.

Прочие источники:

1. Информационная база Оценщика
Интернет-источники: www.cian.ru, www.domclick.ru, <https://move.ru>, <https://www.avito.ru/>,
<https://ruads.net/>.

ФОТОМАТЕРИАЛЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ





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

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

17.01.2025г.

№ КУВИ-001/2025-12234200

На основании запроса от 16.01.2025, поступившего на рассмотрение 16.01.2025, сообщаем, что правообладателю Мальцев Сергей Николаевич; дата рождения: 14.05.1982; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 5802 № 333761 от 05.06.2002 выдан: олд великие луки; СНИЛС: 114-084-195 26., в период с 16.01.2020 по 16.01.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	61:18:0030201:32	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земельные участки под личным подсобным хозяйством	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Красносулинский, х. Васецкий, ул. Колхозная, 77.	
		Площадь:	2300	
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/4	
		дата государственной регистрации:	02.03.2018	
		номер государственной регистрации:	61:18:0030201:32-61/022/2018-8	
		основание государственной регистрации:	Договор дарения доли земельного участка с долей жилого дома, серия: 61АА, № 5542153, выдан 27.02.2018 Документ нотариально удостоверен: 27.02.2018 Е.М. Стрюкова 61/150-н/61-2018-1-1540	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	61:18:0030201:32-61/232/2024-21
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	61:18:0030201:32-61/202/2022-14
		1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	61:18:0030201:32-61/209/2021-12
		1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	61:18:0030201:32-61/195/2020-11			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	61:18:0030201:328
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Ростовская область, р-н. Красносулинский, х. Васецкий, ул. Колхозная, д. 77
		Площадь:	47.3
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/4
		дата государственной регистрации:	02.03.2018
		номер государственной регистрации:	61:18:0030201:328-61/022/2018-8
		основание государственной регистрации:	Договор дарения доли земельного участка с долей жилого дома, серия: 61АА, № 5542153, выдан 27.02.2018 Документ нотариально удостоверен: 27.02.2018 Е.М. Стрюкова 61/150-н/61-2018-1-1540
	2.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	61:18:0030201:328-61/232/2024-21
	2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	61:18:0030201:328-61/202/2022-14
	2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	61:18:0030201:328-61/209/2021-12
2.3.4	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	61:18:0030201:328-61/195/2020-11	
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	61:49:0010407:923
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Ростовская область, г. Гуково, ул. Герцена, д. 96, кв. 6
		Площадь:	42.3

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ

avito.ru/gukovo/zemelnye_uchastki/uchastok_103_sot_izhs_4612009319?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW99

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

Участок 10,3 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



Об участке

Площадь: 10.3 сот.

Расположение

Ростовская обл., Гуково, Светлый пер.

[Показать карту](#)

850 000 ₽

82 524 ₽ за сотку

В ипотеку от 19 292 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 996 886-42-31

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Екатерина

Частное лицо

На Авито с 2018 года

Документы проверены

Эковклад: -140 кг CO₂



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Срочно продается хороший земельный участок площадью 10,28 соток в САМОМ ЛУЧШЕМ месте города, расположенный по адресу: г. Гукovo, пер. Светлый, 45 (широкий, асфальтированный переулок), данный участок: ровный, готовый к застройке, есть плодовые деревья, забор и железные ворота, подведена вода (есть колодец и счетчик для воды), как видно на фото, на участке проходит газовая труба !!! Реальному покупателю - торг !!!

850 000 ₹

82 524 ₹ за сотку

В ипотеку от 19 292 ₹/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 996 886-42-31

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

850 000 ₹

100 тыс.₹

50 млн.₹

Стоимость дома

3 000 000 ₹

500 тыс.₹

100 млн.₹

Первоначальный взнос

1 155 000 ₹

30%

20%

90%

Срок кредита

20 лет

5

10

15

20

25

30

2 программы от банков

Семейная >

Платёж от
19 292 ₹/мес.

Ставка от 5,99% Доход от 29 680 ₹

Для IT >

Платёж от
19 307 ₹/мес.

Ставка от 6% Доход от 90 000 ₹

Базовая >

Ничего не нашлось
Попробуйте изменить сто

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Екатерина

Частное лицо

На Авито с 2018 года

Документы проверены

Эковклад: -140 кг CO₂

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 4612009319 · 1 февраля в 12:25 · 3077 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Участок 9 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



700 000 ₽

77 778 ₽ за сотку
В ипотеку от 18 540 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте! →

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 9 сот.

Расположение

Ростовская обл., Гуково, Криничная ул., 14

[Показать карту](#)

АН "Квадратный метр"
Агентство
На Авито с 2018 года
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте
яПомогаю

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Инна

Описание

Продается ровный, просторный ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК без строений!

Расположенный по адресу: г. Гукovo, ул. Криничная 14.

✓ 9 соток!

✓ все коммуникации по улице (свет, вода, газ) с возможностью подключения канализации.

✓ Хорошее предложение для строительства НОВОГО дома!

Есть забор от 2 соседей.

в шаговой доступности: школа, новый садик, Гагаринский рынок.

Просмотр в любое время!

700 000 ₽

77 778 ₽ за сотку

В ипотеку от 18 540 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

700 000 ₽

100 тыс.₽

50 млн.₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

500 тыс.₽

100 млн.₽

Первоначальный взнос

1 110 000 ₽

30%

20%

90%

Срок кредита

20 лет

5

10

15

20

25

30

2 программы от банков

Семейная >

Платёж от
18 540 ₽/мес.

Ставка от 5,99% Доход от 28 524 ₽

Для IT >

Платёж от
18 555 ₽/мес.

Ставка от 6% Доход от 90 000 ₽

Базовая >

Ничего не нашлось
Попробуйте изменить сто

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

АН "Квадратный метр"

Агентство

На Авито с 2018 года

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

ЯПомогаю

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Инна

№ 7990645779 - 17 февраля в 11:55 - 222 просмотра (+12 сегодня)

Пожаловаться

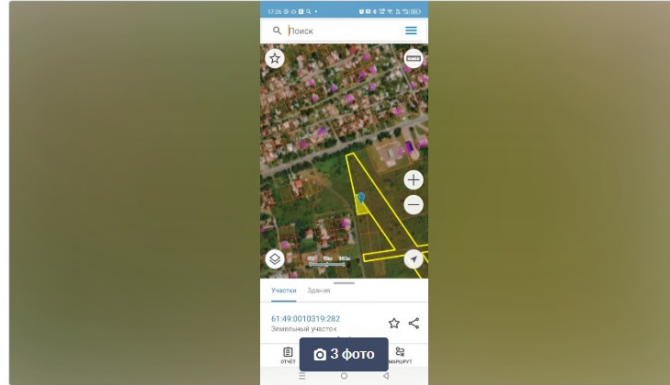
Обновлено: 24 сен, 12:37 18 просмотров, нет за сегодня

Только на Циан

Продается участок, 9 сот.

Ростовская область, Гуково, ул. Орджоникидзе [На карте](#)

Поделиться, Скачать, Пожаловаться



Площадь участка 9 сот.

Статус участка ИЖС

продается участок, под ИЖС. Рядом есть жилые дома.

800 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 776 000 ₽

Цена за сотку 88 889 ₽/сот.

+7 988 573-22-32

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

СОБСТВЕННИК ID 110208523

циан.ипотека

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 19,9%

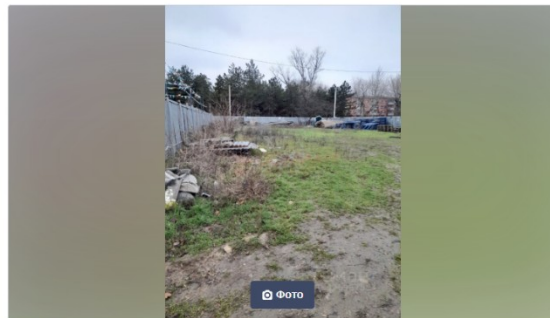
Обновлено: вчера, 20:25 2 просмотра, нет за сегодня

Только на Циан

Продается участок, 16 сот.

Ростовская область, Красносулинский район, Ковалевское с/пос, Платово хутор, ул. Крайняя, 4 [На карте](#)

Поделиться, Скачать, Пожаловаться



Площадь участка 16 сот.

Статус участка ИЖС

Арт. 131302669 Эксклюзивное предложение от компании Доминан! Продается земельный участок под строительство дома. Участок прямоугольной формы, ровный, свет, газ, вода по меже. Документы готовы к продаже. Звоните, показ в удобное для Вас время!

Напишите автору

1 290 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 251 300 ₽

Цена за сотку 80 625 ₽/сот.

+7 988 250-83-25

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Доминан офис Новочеркасск 2 Документы проверены

На Циан 5 лет

Объекты в работе более 1000

РИЕЛТОР Светлана Бондаренко

циан.ипотека

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 19,9%

Дом 60,5 м² на участке 26 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

2 400 000 ₽

59 669 ₽ за м²
В ипотеку от 27 882 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 977 088-92-92

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

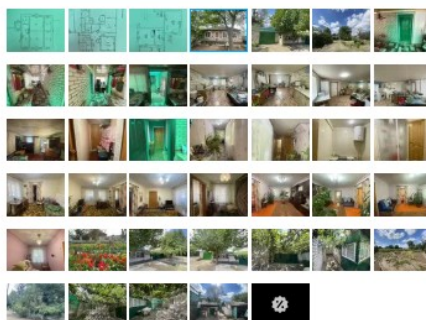
Агентство **Проспект**
Агентство

[Надёжный партнёр](#) [Реквизиты проверены](#)

[Есть бизнес-сообщество ВКонтакте](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Виктория



Особенности

Газ в доме Газовое отопление Центр. водоснабжение Кирпич
Wi-Fi Асфальт, дорога Забор Пластиковые окна

О доме

Количество комнат: 4	Водоснабжение: центральное
Площадь дома: 60,5 м²	Газ: в доме
Площадь участка: 26 сот.	Канализация: выгребная яма
Этажей в доме: 1	Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Категория земель: личное подсобное хозяйство (ЛПХ)	Парковка: гараж
Материал стен: кирпич	Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Санузел: в доме	Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Ремонт: косметический	Способ продажи: возможна ипотека
Электричество: есть	Расстояние до центра города: 9 км
Отопление: газовое	

Расположение

Ростовская обл., Красносулинский р-н, Гуково-Гнилушевское сельское поселение, хутор Гуково, Степная ул.

[Показать карту](#)

2 400 000 Р

39 669 Р за м²

В ипотеку от 27 882 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



А вы продаёте или покупаете?

Выберите вариант — узнаете, какие инструменты Авито вам с этим помогут

[Продаю](#) [Покупаю](#) [Продаю и покупаю](#)



8 977 088-92-92

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Описание

Продается просторный жилой дом с АОГВ

Расположен в живописном месте хутора Гуково

(территориально ближе к городу Гуково)

Общая площадь дома 60,5 кв.м.

В доме: пластиковые окна, горячая и холодная вода, отопление новые радиаторы,

- коридор, сан.узел, гостиная, зал, 2 изолированные спальни

Отдельно стоящая жилая кухня общей площадью - 43,5 кв.м. : пластиковые окна, отопление новые радиаторы, горячая и холодная вода

Состоит из - кухни, 2 жилые комнаты, санузел.

Площадь земельного участка 2600 кв.м.

На земельном участке расположены: жилой дом, гараж, кухня, хоз постройки, душ, туалет, колодец.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Агентство Проспект
Агентство



[Надёжный партнёр](#) [Реквизиты проверены](#)
[Есть бизнес-сообщество ВКонтакте](#)

Площадь земельного участка 2600 кв.м.

На земельном участке расположены: жилой дом, гараж, кухня, хоз постройки, душ, туалет, колодец.

Плодовые деревья и кустарники, огород ухоженный.

Забор кирпичный

В хуторе Гуково имеются школа, сельский дом культуры, Администрация, почта, библиотека, продуктовый магазин, магазин смешанных товаров, пункты выдачи Озон, Валдберис..

Долгов и обременений нет. Торг уместен. Рассматриваем все программы расчета, в том числе ипотека.

Просмотр по договоренности

2 400 000 Р

39 669 Р за м²

В ипотеку от 27 882 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 977 088-92-92

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

[От стоимости жилья](#)

[От платежа](#)

Стоимость жилья

Первоначальный взнос

Срок кредита

2 400 000 Р

720 000 Р

30%

20 лет

500 тыс.Р

100 млн.Р

20%

90%

5

10

15

20

2 предложения от банков

Платёж от
27 882 Р/мес.

Ставка от
19,5%

Доход от
42 895 Р

-0,5% для зарплатного клиента



[Смотреть предложения](#)

[Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Агентство Проспект
Агентство



[Надёжный партнёр](#) [Реквизиты проверены](#)
[Есть бизнес-сообщество ВКонтакте](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Виктория

Дом 86,2 м² на участке 18 сот.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

2 600 000 ₽

30 162 ₽ за м²
В ипотеку от 30 205 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

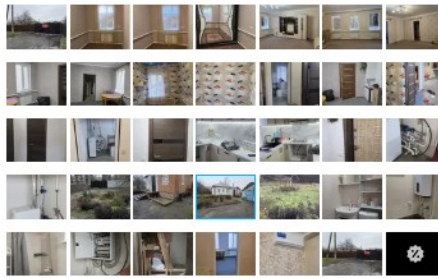


8 977 088-70-62

Рассчитать ипотеку



Елена
Частное лицо
На Авито с 2024 года
[Документы проверены](#) [Эквоклад: -150 кг CO₂](#)
2 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)



Особенности

- Газ в доме
- Газовое отопление
- Асфальт, дорога
- Скважина
- Остановка рядом
- Ж/д станция рядом

О доме

- | | |
|--|---|
| Количество комнат: 4 | Отопление: газовое |
| Площадь дома: 86,2 м² | Водоснабжение: скважина |
| Площадь участка: 18 сот. | Газ: в доме |
| Этажей в доме: 1 | Канализация: выгребная яма |
| Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) | Интернет и ТВ: телевидение |
| Материал стен: экспериментальные материалы | Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция |
| Санузел: в доме, на улице | Инфраструктура: магазин |
| Ремонт: косметический | Способ продажи: возможна ипотека |
| Электричество: есть | Расстояние до центра города: 6 км |

Расположение

Ростовская обл., Красносулинский р-н, Ударниковское сельское поселение, пос. Черевково, Первомайская ул., 34 [Показать карту](#)

2 600 000 **₽**

50 162 **₽** за м²
В ипотеку от 50 205 **₽**/мес.
[Посмотреть скидки](#)



А вы продаёте или покупаете?

Выберите вариант — узнаете, какие инструменты Авито вам с этим помогут

[Продаю](#) [Покупаю](#) [Продаю и покупаю](#)



8 977 088-70-62

Рассчитать ипотеку

Описание

Продаётся просторный, светлый, тёплый дом с большим участком 18 сот. Площадь дома 86,2 кв.м. М/п окна.Новая крыша, новая проводка , отопление, вода, санузел(с новой канализацией). В доме 4 комнаты + кухня+ванная комната+кладовка. Есть выход на чердак из дома. Встроенная кухонная мебель(устанавливали в 2024г.) На кухне и в коридоре на полу плитка Laparet (кирамогранит) + тёплый пол. В ванной плитка. Остаётся новая душевая кабина(в упаковке). Не успели установить. Проводка заменена по всему дому. Провод ГОСТ. Все заведено в щиток, в котором у каждой комнаты свой автомат. И отдельно подключены розетки, отдельно освещение, это очень удобно ! В доме натяжные потолки. Остаётся -сплит, система,шкаф купе, стенка в зале, раковина с мойкой в ванной, электрическая водогрейка, вытяжка на кухне. Во дворе есть скважина 51 метр глубиной. Вода хорошая, использовали для бытовых нужд, даже пили. Не откачивается ! в доме вода из колодца, находящегося внизу участка. Так что без воды не останетесь. Двор и подъезд ко двору асфальтированы. Железные автоматические ворота(привод Dorhan) Всё остальные вопросы по телефону.

Елена

Частное лицо
На Авито с 2024 года



[Документы проверены](#) [Охотклад:-150 кг СО2](#)

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

[От стоимости жилья](#) [От платежа](#)


Стоимость жилья Первоначальный взнос Срок кредита

2 600 000 **₽** 780 000 **₽** 30% 20 лет

500 тыс. **₽** 100 млн. **₽** 20% 90% 5 10 15 20

2 предложения от банков

Платёж от	Ставка от	Доход от
30 205 ₽ /мес.	19,5%	46 470 ₽
-0,5% для зарплатного клиента		



[Смотреть предложения](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

№ 7927068004 · 15 февраля в 15:18 · 2125 просмотров (+23 сегодня)

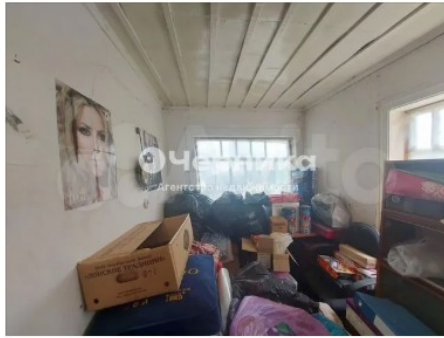
[Пожаловаться](#)

Дом 48,1 м² на участке 6,8 сот.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

1 100 000 Р

22 869 Р за м²
В ипотеку от 12 779 Р/мес.
Посмотреть скидки



8 958 471-05-61

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

АН Черника

Агентство
Подписаться



Ирина Есеева
Контактное лицо

О доме

Количество комнат: 3	Санузел: на улице
Площадь дома: 48,1 м²	Ремонт: требует ремонта
Площадь участка: 6,8 сот.	Электричество: есть
Этажей в доме: 1	Водоснабжение: центральное
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Парковка: нет
Год постройки: 1954	Транспортная доступность: асфальтированная дорога
Материал стен: экспериментальные материалы	Инфраструктура: магазин, детский сад, школа

Расположение

Ростовская обл., Зверево, ул. Ленина, 8 [Показать карту](#)

Описание

id:6562.

Город Зверево. Продаётся уютный дом на земельном участке площадью 6,8 соток. Этот объект представляет собой прекрасное место для жизни и отдыха.

Основные характеристики:

- * Площадь здания: 48,1 кв. м.
- * Количество этажей: 1.
- * Количество комнат: 3.
- * Материал стен: каркасный.
- * Крыша: шифер.
- * Фасад протяжённостью 17,2 метра.

Планировка:

- * Гостиная: 12,8 кв. м.
- * Спальня: 12,4 кв. м.
- * Спальня: 6,9 кв. м.
- * Кухня: 6,2 кв. м.
- * Тёплый коридор: 5,9 кв. м.

Также в доме есть вместительная кладовая с большим погребом. Дом газифицирован, но удобства частичные.

1 100 000 Р

22 869 Р за м²
В ипотеку от 12 779 Р/мес.
Посмотреть скидки

8 958 471-05-61

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Преимущества:

- * Отличные подъездные пути – асфальтированная дорога.
- * В шаговой доступности школа, детский сад, магазины, остановка общественного транспорта.

Цена: 1100 000 Р.

Агентство «Черника» гарантирует полное юридическое сопровождение и чистоту сделки. Ответственный менеджер – Инна.

Агентство недвижимости «Черника» гарантирует безопасность и юридическую чистоту сделки.

Проводим полную проверку объекта, помогаем с одобрением ипотеки (включая различные госпрограммы) и обеспечиваем сопровождение на всех этапах.

Звоните для бесплатной консультации и расчета индивидуальных предложений!

1 100 000 Р

22 869 Р за м²
 В ипотеку от 12 779 Р/мес.
[Посмотреть сделки](#)

8 958 471-05-61

Написать сообщение
 Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость жилья	Первоначальный взнос	Срок кредита
1 100 000 Р	330 000 Р	30%
20 лет		

500 тыс.Р | 100 млн.Р | 20%

90% | 5 | 10 | 15 | 20

2 предложения от банков

Платеж от	Ставка от	Доход от
12 779 Р/мес.	19,5%	19 660 Р

-0,5% для зарплатного клиента



[Смотреть предложения](#) | [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

№ 7367008557 - вчера в 14:30 - 3556 просмотров (+6 сегодня) | [Пожаловаться](#)

АН Черника >

Агентство
[Подписаться](#)

Наданный партнёр

- 1 071 объект в работе
- 2 года на Авито

Инна Есеева
 Контактное лицо

Другие объявления компании



Сообщения

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-543-253999/25 от «12» ноября 2025 г.

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 433-543-253999/25 от «12» ноября 2025 г. (далее – Договор страхования) и подтверждает факт его заключения. По Договору страхования застрахована ответственность Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Буторина Марина Юрьевна

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность в соответствии с условиями Договора страхования

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с «23» ноября 2025 г.
по «22» ноября 2026 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:

12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

Ретроактивная дата устанавливается с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам

СТРАХОВАЯ СУММА:

10 000 000,00 (десять миллионов рублей)

ФРАНШИЗА:

0 рублей

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту

100 000,00 (Сто тысяч рублей)

0 рублей

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

1. Страховая защита по Договору страхования распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).
2. Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на условиях, содержащихся в Договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
3. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495) 641-41-70 или по электронной почте profclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Тел.: 8(412)452741
Эл. адрес: filial@penza.ingos.ru

От Страховщика:
Полутина А.В.
Начальник ОКС, доверенности № 2516402-543/25 от 30.01.2025г.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«07» декабря 2022 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01379
номер свидетельства

**Буторина
Марина Юрьевна**

ИНН 583805056430

является членом СРО Региональная
ассоциация оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО

К.Ю. Кулаков



В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу: Краснодар,
1-й проезд Филагова, д.2/1

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0388



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 493759

Настоящий диплом выдан

Марине Юрьевне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 01 ноября 2011 г. по 27 мая 2011 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
Московская финансово-промышленная
академия
(наименование образовательного учреждения (образовательного учреждения профессионального образования))

по программе

"Оценка стоимости препряттия
(бизнеса)"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 27 мая 2011 г.

удостоверляет право (соответствие квалификации) Яшенкиной
Марины Юрьевны
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятий (бизнеса)
(наименование)



В.А.В.
Член государственной комиссии

Город Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 048696-1

« 19 » декабря 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


«Оценка недвижимости»

выдан **Буториной Марине Юрьевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » декабря 20 25 г. № 434

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » декабря 20 28 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-191-235180/25 от 21.10.2025 г.

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-191-235180/25 от 21.10.2025 г. (далее – Договор страхования) и подтверждает факт его заключения. По Договору страхования застрахована ответственность Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ: **ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:**
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЭКСПЕРТНО-ПРАВОВОЕ АГЕНТСТВО» 109472 г. Москва, ул. Ташкентская, д.29А

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ: **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Оценочная деятельность в соответствии с условиями Договора страхования Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:**
с 25.10.2025 12 месяцев
по 24.10.2026

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ): **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:** **ФРАНШИЗА:**
Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 10 000 000 рублей 0 рублей
По одному страховому случаю

СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования: 10 000 000 рублей

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:
1. Страховая защита по Договору страхования распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).
2. Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
3. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495) 641-41-70 или по электронной почте profclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:
Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» От Страховщика:
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Расч. сч. 40701810200010000001 в АО Банк Инго
Кор. сч. 30101810845250000148
БИК 044525148
КПП 770501001
Тел: +7(499)973-92-03, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru

Идентификатор документа 4d6ee43a-496b-4e67-b411-7f57e74863db

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

Подпись отправителя:	Подпись получателя:
<p>Организация, сотрудник</p> <p>☑ Страховое Публичное акционерное общество «Ингосстрах» Луныкова Наталья Борисовна Доверитель: СПАО «ИНГОССТРАХ»</p>	<p>Доверенность: рег. номер, период действия и статус</p> <p>☑ f24839ee-a275-4399-b0f5-5964e60bce03 с 09.07.2025 00:00 по 08.07.2026 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку</p>
<p>Сертификат: серийный номер, период действия</p> <p>0972BCFB000C836FB34852D46 5458F127B с 30.06.2025 18:06 по 30.06.2026 18:06 GMT+03:00</p>	<p>Дата и время подписания</p> <p>22.10.2025 17:36 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа</p>
<p>Организация, сотрудник</p> <p>☑ ООО «ЭПА» Глек Дмитрий Владимирович ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР</p>	<p>Доверенность: рег. номер, период действия и статус</p> <p>☐ Не требуется для подписания</p>
<p>Сертификат: серийный номер, период действия</p> <p>021838C40098B2868A45A2C90 4E8E7FCF3 с 06.03.2025 14:44 по 06.06.2026 14:44 GMT+03:00</p>	<p>Дата и время подписания</p> <p>22.10.2025 18:10 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа</p>

СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданные 28.09.2016.

Единый регистрационный номер доверенности

8ad7a3cd-67be-4965-9773-7111b9784ce4

Внутренний номер доверенности

45

Система, предоставляющая информацию о досрочном прекращении действия доверенности

<https://m4d.nalog.gov.ru/emchd/check-status?guid=8ad7a3cd-67be-4965-9773-7111b9784ce4>

ДОВЕРЕННОСТЬ

Дата совершения (выдачи) доверенности

25.10.2024

Доверитель

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭКСПЕРТНО-ПРАВОВОЕ АГЕНТСТВО", ИНН: 7804687315, КПП: 772101001, ОГРН: 1217800156606, адрес местонахождения: 77, 109472, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ВЫХИНО-ЖУЛЕБИНО, УЛ ТАШКЕНТСКАЯ, Д. 29А

в лице единоличного исполнительного органа:

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ГЛЕК ДМИТРИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ, СНИЛС: 138-994-007 09, ИНН: 280119212658

Представитель

ГЛЕК ЕКАТЕРИНА ВЛАДИМИРОВНА, 16.03.1993 года рождения, СНИЛС: 160-739-089 74, ИНН: 280124674390, документ, удостоверяющий личность: Паспорт гражданина Российской Федерации, серия, номер: 40 18 153747, выданный 1 ОТДЕЛЕНИЕ ОТДЕЛА ПО ВЫБОРГСКОМУ РАЙОНУ СПБ УВМ ГУ МВД РОССИИ ПО СПБ И ЛО 18.09.2018, код подразделения: 780-005

Полномочия

Подписывать от имени доверителя в электронном виде и фактически следующие документы:

- отчеты об оценке
- краткие отчеты об оценке
- договора
- счета-фактуры
- счета на оплату
- иные договора для осуществления хозяйственной деятельности компании

Настоящая доверенность вступает в силу с даты ее совершения (выдачи) и действует до 25.10.2029

Полномочия осуществляются индивидуально

Возможность передоверия без права передоверия

Содержимое элементов файла, не вошедших в основную форму

Элемент файла	Наименование	Значение
Таблица 4.1 Сведения о доверенности (Доверенность)		
ИдФайл	Идентификатор файла	ON_EMCHD_20241025_8ad7a3cd-67be-4965-9773-7111b9784ce4
ПрЭлФорм	Флаг обязательности элементов	00000000
ВерсФорм	Версия формата	EMCHD_1
Таблица 4.4 Сведения о доверителе (доверителях) (СвДоверит)		
ТипДоверит	Тип доверителя	1
Таблица 4.19 Сведения о доверенности (СвДовТип)		
ВидДовер	Вид доверенности	1
Таблица 4.20 Сведения о представителе (представителях) (СвУпПредТип)		
ТипПред	Тип представителя	3
Таблица 4.22 Сведения о полномочиях представителя (представителей) (СвПолнТип)		
ТипПолн	Тип полномочия	0