



VSCONSULT

ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА

с 2017 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 02-040326

Заказчик: Сигачева Ирина Михайловна, в лице
финансового управляющего Атояна Гарегина
Григоровича

Дата оценки: 11.03.2026 г.

Дата составления: 12.03.2026 г.



ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	3
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	3
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	3
РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	4
РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	6
РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	8
4.1. Сведения о Заказчике оценки	8
4.2. Сведения об Исполнителе	8
4.3. Сведения об Оценщике	9
РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
5.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки	10
5.2. Характеристика местоположения объектов оценки	14
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	39
6.1. 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	39
6.2. Определение сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки	39
6.3. Анализ рынка объектов оценки	45
6.4. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен	53
6.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	62
6.6. Выводы по анализу рынка	62
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	74
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	75
8.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке	75
8.2. Выбор подходов	80
РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	85
РАЗДЕЛ 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	98
РАЗДЕЛ 11. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	113
РАЗДЕЛ 12. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	115
РАЗДЕЛ 13. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	117
13.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	119
РАЗДЕЛ 14. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	120
ПРИЛОЖЕНИЕ	121

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	- Жилой дом, общая площадь 163,7 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Люберцы, с. Сельцо, ул.5-я Западная, зд. 106а, кадастровый номер 50:23:0030137:1274; - Земельный участок, общая площадь 782 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Московская область, Раменский район, сельское поселение Островицкое, д. Сельцо, ул. Западная-5, кадастровый номер 50:23:0030137:1233.
Основание для проведения оценочной оценки объекта оценки:	Договор № 02-040326 от 04.03.2026 года
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Целью оценки по Договору является определение реальной рыночной стоимости для реализации имущества с торгов в рамках процедуры банкротства. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.
Дата оценки:	11.03.2026 г.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта оценки	Ориентир стоимости, не округлено		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Жилой дом, общая площадь 163,7 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Люберцы, с. Сельцо, ул. 5-я Западная, зд. 106а, кадастровый номер 50:23:0030137:1274	16 015 753	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. В.2. настоящего Отчета)	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. В.2. настоящего Отчета)
Земельный участок, общая площадь 782 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Московская область, Раменский район, сельское поселение Островицкое, д. Сельцо, ул. Западная-5, кадастровый номер 50:23:0030137:1233	\$ 242 528	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. В.2. настоящего Отчета)	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. В.2. настоящего Отчета)

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. округлено
Жилой дом, общая площадь 163,7 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Люберцы, с. Сельцо, ул. 5-я Западная, зд. 106а, кадастровый номер 50:23:0030137:1274	16 016 000
Земельный участок, общая площадь 782 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Московская область, Раменский район, сельское поселение Островицкое, д. Сельцо, ул. Западная-5, кадастровый номер 50:23:0030137:1233	\$ 243 000
Итого	21 259 000 (Двадцать один миллион двести пятьдесят девять тысяч)

РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки:	- Жилый дом, общая площадь 163,7 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Люберцы, с. Сельцо, ул. 5-я Западная, д. 106а, кадастровый номер 50:23:0030137:1274; - Земельный участок, общая площадь 782 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Московская область, Раменский район, сельское поселение Островецкое, д. Сельцо, ул. Западная-5, кадастровый номер 50:23:0030137:1233.
Права на жилой дом:	Собственность № 50:23:0030137:1274-50/145/2023-3 от 02.11.2023. Наименование обладателя прав: Сигачева Ирина Михайловна. Ограничение (обременение) прав: Ипотека в силу закона №50:23:0030137:1274-50/145/2023-4 от 02.11.2023.
Права на земельный участок:	Собственность № 50:23:0030137:1233-50/145/2023-3 от 02.11.2023. Наименование обладателя прав: Сигачева Ирина Михайловна. Ограничение (обременение) прав: Ипотека в силу закона №50:23:0030137:1233-50/145/2023-4 от 02.11.2023.
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии): Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики:	- Жилый дом, общая площадь 163,7 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Люберцы, с. Сельцо, ул. 5-я Западная, д. 106а, кадастровый номер 50:23:0030137:1274; - Земельный участок, общая площадь 782 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Московская область, Раменский район, сельское поселение Островецкое, д. Сельцо, ул. Западная-5, кадастровый номер 50:23:0030137:1233.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки:	Право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Согласно п.7. ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.» В соответствии с предполагаемым использованием оценка проводится без учета каких-либо обременений.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 02-040326 от 04.03.2026 года
Цель оценки:	Целью оценки по Договору является определение реальной рыночной стоимости для реализации имущества с торгов в рамках процедуры банкротства.
Указание на соблюдение требований Закона об оценке:	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Дата оценки:	11.03.2026 г.
Срок проведения оценки:	04.03.2026 г. – 12.03.2026 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета:	12.03.2026 г., № 02-040326
Специальные допущения:	Не предусмотрено
Иные существенные допущения:	Не предусмотрено

Ограничения оценки:	Осмотр объекта оценки не проводился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации:	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться ориентировочной для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.
Указание на форму составления отчета об оценке:	Отчет составляется в форме электронного документа
Состав и объем документов и материалов, предоставляемых заказчиком оценки:	✓ Сведения из Единого государственного реестра недвижимости, запись № 69/720988/19, данные актуальны на 04.03.2026г. ✓ Сведения из Единого государственного реестра недвижимости, запись № 69/721104/13, данные актуальны на 04.03.2026г.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов:	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (по инициативе заказчика оценки):	Оценщику не известны.
Формы представления итоговой стоимости:	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждений о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
Специфические требования к отчету об оценке:	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки:	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.
Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов):	Отсутствует

Вид стоимости и предпосылки стоимости

Вид стоимости		Рыночная стоимость
Предполагается сделка с объектом оценки 1) п.3 ФСО II		Да
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним 1) п.3 ФСО II		Да
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами 2) п.3 ФСО II		Нет
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) 2) п.3 ФСО II		Да
Дата оценки 3) п.3 ФСО II		11.03.2026 г.
Предполагаемое использование объекта 4) п.3 ФСО II	наиболее эффективное использование	Да
	текущее использование	Да
	ликвидация	Нет
	иное конкретное использование	-
Характер сделки 5) п.3 ФСО II	добровольная сделка в типичных условиях	Да
	сделка в условиях вынужденной продажи	Нет

РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

- 1) Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя, рассматривалась как достоверная.
- 2) Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Право на оцениваемое имущество считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
- 3) Исполнитель не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- 4) Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого имущества, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителя не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- 5) Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- 6) Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Государственным контрактом на оказание услуг.
- 7) Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- 8) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
- 9) Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.
- 10) Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителю наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- 11) Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте «Microsoft Excel». Отдельные числовые данные использованы в Отчете после предварительного округления, даже если это специально не оговорено. При этом Исполнитель имеет основания полагать, что подобное округление не оказывает существенного влияния на окончательный результат. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете данными.
- 12) В соответствии со ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
- 13) Оценщик не проводит в Отчете описание юридических прав на объекты оценки, данные представлены в приложенных к Отчету документах.

14) Осмотр объекта оценки не проводился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.

15) Более частные предположения, допущения и ограничивающие условия приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

16) Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

- ✓ опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера;
- ✓ наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки;
- ✓ допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

17) Заказчик подтверждает подлинность и достоверность переданной оценщику информации в виде электронных документов, сканированных копий документов, документов в печатной форме, информацию в устной форме. Данная информация соответствует известным заказчику фактам. Планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

4.1. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик:	Сигачева Ирина Михайловна, в лице финансового управляющего Атяна Гарегина Григорьевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 17.10.2024 г. (резолутивная часть объявлена 14.10.2024 г.) по делу № А41-Р1345/24. СНИЛС 164-963 843 14, ИНН 504020560379 Адрес регистрации: Московская область, г.п. Рамenskое, д. Островцы, ул. Подмосковная, д. 2, кв. 28
-----------	---

4.2. Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»
Осиной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1204300002180
Дата присвоения ОГРН:	28 февраля 2020 г.
Юридический адрес:	610007, Кировская обл., г. Киров, ул. Ленин, д. 164, корп. 5, кв. 69
Почтовый адрес:	г. Москва, проезд Русанова, д. 25, корп.1, кв.313
ИНН/КПП:	4345500146/ 434501001
Координаты Исполнителя:	Тел: 8 (912) 714-72-82 e-mail: vc-consult@bk.ru
Директор:	Шевин Владислав Владимирович
Сведения о соблюдении требований и лицу, с которым Заказчик заключил договор на проведение оценки:	✓ ООО «ВС Консалт» соблюдает требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ФСО, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работниками; ✓ ООО «ВС Консалт» обеспечивает сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки и предоставляет копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета; ✓ ООО «ВС Консалт» известит Заказчика о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки; ✓ ООО «ВС Консалт» не разглашает информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности, и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации; ✓ ООО «ВС Консалт» предоставляет саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности; ✓ ООО «ВС Консалт» предоставляет в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям.
Сведения о страховании юридического лица при осуществлении оценочной	АО «Страховая компания «ПАРИ», страховой полис № 72-4/2025 (А) от 19.03.2025 г., страховая сумма – 10 000 000 (Десять миллионов) рублей, срок действия – с 5 апреля 2025 г. по 4 апреля 2026 г.

деятельности:	
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:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

4.3. Сведения об Оценщике

Ф.И.О. Оценщика:	Докучаева Анастасия Александровна
ИНН:	482424055810
СНИЛС:	152-732-991 73
Сведения о профессиональном образовании:	- Диплом о высшем образовании ФГБОУВПО «Воронежский государственный архитектурно-строительный университет» №1036050062927 по направлению подготовки «Строительство», профиль «Экспертиза и управление недвижимостью»; - Диплом Автономной некоммерческой организации «Современный институт дополнительного профессионального образования» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» 62241 2833896, регистрационный номер: №003071 от 04.12.2020г.; - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» №036123-1 от 12.04.2024г., выдан: Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров. Срок действия с 12.04.2024г. по 12.04.2027г.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков:	Действующий член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», регистрационный номер №2913 от 23.07.2021г.
Информация о страховании гражданской ответственности:	Профессиональная ответственность застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №: 0991R/776/S0575/25 от 15.08.2025г., срок действия договора с 16.08.2025г. по 15.08.2026г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности:	11 лет
Место нахождения оценщика:	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Артемьев, д. 3А, кв. 87
Почтовый адрес:	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Артемьев, д. 3А, кв. 87
Контактные сведения:	+7 999 750 15 56, адрес электронной почты: 79997501556@yandex.ru
Сведения о независимости Оценщика:	- Настоящим оценщик Докучаева Анастасия Александровна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. - Оценщик Докучаева Анастасия Александровна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. - Оценщик Докучаева Анастасия Александровна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав, а также договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является иррегулярным или страховщиком оценщика. - Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для описания объектов оценки Оценка были использованы следующие документы:

Документы, подтверждающие право собственности на объект оценки, документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:	✓ Сведения из Единого государственного регистра недвижимости, заявления № 6972098819, данные актуальны на 04.03.2026г.
	✓ Сведения из Единого государственного регистра недвижимости, заявления № 6972110433, данные актуальны на 04.03.2026г.

5.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Описание объектов оценки приводится оценщиком на основании данных заказчика и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.

Согласно заданию на оценку (Раздел 2 настоящего Отчета) Объектами оценки являются:

- ✓ Жилой дом, общая площадь 163,7 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Люберцы, с. Сельцо, ул. 5-я Западная, зд. 106а, кадастровый номер 50:23:0030137:1274;
- ✓ Земельный участок, общая площадь 782 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Московская область, Раменский район, сельское поселение Островецкое, д. Сельцо, ул. Западная-5, кадастровый номер 50:23:0030137:1233.

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Согласно п.7. ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.»

При оценке не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

Таблица 1. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030137:1233

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Московская область, Раменский район, сельское поселение Островецкое, д. Сельцо, ул. Западная-5
Кадастровый номер	50:23:0030137:1233
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
Общая площадь, кв. м.	782
Рельеф	Ровный



Земельный участок

Дата обновления информации: 26.06.2023

ДЕЙСТВИЯ ---

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:23:0030137:1233
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2022
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, Раменский район, сельское поселение Островецкое, д. Сельцо, ул. Западная-5
Площадь, кв.м	782
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1811831,44
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	07.04.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:23:0030137:1233-50/145/2023-3 от 02.11.2023
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 50:23:0030137:1233-50/145/2023-4 от 02.11.2023

Рисунок №2. Данные об объекте оценки (земельный участок с кадастровым номером 50:23:0030137:1233). Источник информации: данные <https://rosreestr.ru>

Таблица 2. Количественные и качественные характеристики жилого дома с кадастровым номером 50:23:0030137:1274

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Жилой дом
Адрес	Российская Федерация, Московская область, г.п. Люберцы, с. Сельцо, ул. 5-я Западная, зд. 106а
Расположение в коттеджном поселке	Нет
Близость к остановкам общественного транспорта	На удалении относительно остановок общественного транспорта
Качество подъездных путей	Хорошее
Кадастровый номер	50:23:0030137:1274
Общая площадь, кв. м	163,7
Этажность здания	2 этажа
Материал стен	Из прочих материалов (газосиликатные блоки, стены оштукатурены)
Год постройки	2023
Физическое состояние	Хорошее
Уровень отделки	Современный ремонт
Наличие хозяйственных построек	Нет
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение (скважина), канализация (септик), отопление (газовое)
Качество прав	Собственность № 50:23:0030137:1274-50/145/2023-3 от 02.11.2023. Наименование обладателя прав: Сигаева Ирина Михайловна.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу залога № 50:23:0030137:1274-50/145/2023-4 от 02.11.2023


Здание
Дата обновления информации: 07.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:23:0030137:1274
Дата присвоения кадастрового номера	20.06.2023
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Московская область, г.п. Люберцы, с. Сельцо, ул. 5-я Западная, зд. 106а
Площадь, кв.м	163,7
Назначение	Жилой дом
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Год завершения строительства	2023

Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	7187606.66
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	19.03.2024
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:23:0030137:1274-50/145/2023-3 от 02.11.2023
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 50:23:0030137:1274-50/145/2023-4 от 02.11.2023

Рисунок №3. Данные об объекте оценки (жилой дом с кадастровым номером 50:23:0030137:1274).
Источник информации: данные <https://rosreestr.ru>

Фототаблица



Фото №1



Фото №2



Фото №3



Фото №4



Φωτο Ν:5



Φωτο Ν:6.



Φωτο Ν:7



Φωτο Ν:8.



Φωτο Ν:9



Φωτο Ν:10.



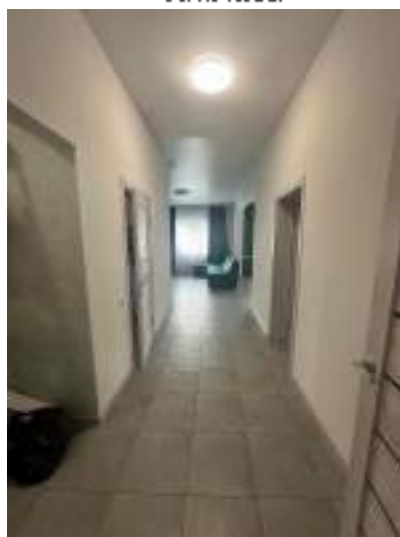
Φωτο №11



Φωτο №12.



Φωτο №13



Φωτο №14.



Φωτο №15



Φωτο №16.



Φωτο Ν:17



Φωτο Ν:18.



Φωτο Ν:19



Φωτο Ν:20.



Φωτο Ν:21



Φωτο Ν:22.



Φωτο Ν:23



Φωτο Ν:24.



Φωτο Ν:25



Φωτο Ν:26.



Φωτο Ν:27



Φωτο Ν:28.



Фото №29



Фото №30

5.2. Характеристика местоположения объектов оценки¹

Оцениваемые объекты (жилой дом и земельный участок) находятся по адресу: Московская область, г.о. Люберцы, с Сельцо, ул. 5-я Западная, зд. 106а.

Сельцо — деревня в городском округе Раменское Московской области, входило в сельское поселение Островецкое. Население — 139 чел. (2010).

С 1 января 2025 года село включено в состав городского округа Люберцы. Сельцо — деревня в Раменском городском округе Московской области. До 2019 года входила в состав сельского поселения Островецкое (упразднено).

Деревня расположена в западной части округа, на левом берегу реки Москвы. Ближайшие населённые пункты — деревни Островцы и Заозерье. Расстояние до города Раменское составляет около 18 км.

Люберцы — город в Московской области России. Являясь частью городской агломерации Москвы, город формирует единый слитный мегаполис столицы.

Население — 236 339 чел. (2024). Люберцы являются пятым по численности населения городом в Московской области и первым по плотности населения. Город областного подчинения, административный центр городского округа Люберцы. Ранее был центром Люберецкого района.

Люберцы относятся к Балашихинско-Люберецкой городской системе расселения, охватывающей 6 городских округов, расположенных к востоку и юго-востоку от Москвы, насчитывающей примерно 1 млн 089 тыс. жителей, проживающих на территории 420 квадратных километров (42 тысячи гектар) при средней плотности 2,6 тыс. человек на квадратный километр.

Село Сельцо находится примерно в 15–17 км от МКАД. Оно расположено в юго-восточной части Московской области, недалеко от Новорязанского шоссе. Координаты села: 55.567535° с. ш., 38.013065° в. д.

В селе есть магазины, кафе, детские площадки и остановки общественного транспорта. Рядом с Сельцо находятся деревни Островцы, Заозерье, Чулково и другие населённые пункты. Вблизи расположены лесные массивы, а также Москва-река.

Село связано с Москвой и другими населёнными пунктами автобусным сообщением. Например, маршрутка №80к связывает Сельцо со станцией метро «Котельники».

¹ Источник информации:

[https://ru.wikipedia.org/wiki/Сельцо_\(сельское_поселение_Островецкое\)?usclid=mmnb6y34u1826049237](https://ru.wikipedia.org/wiki/Сельцо_(сельское_поселение_Островецкое)?usclid=mmnb6y34u1826049237),

<https://ru.wikipedia.org/wiki/Люберцы?usclid=mmnb8trp6u324347535>

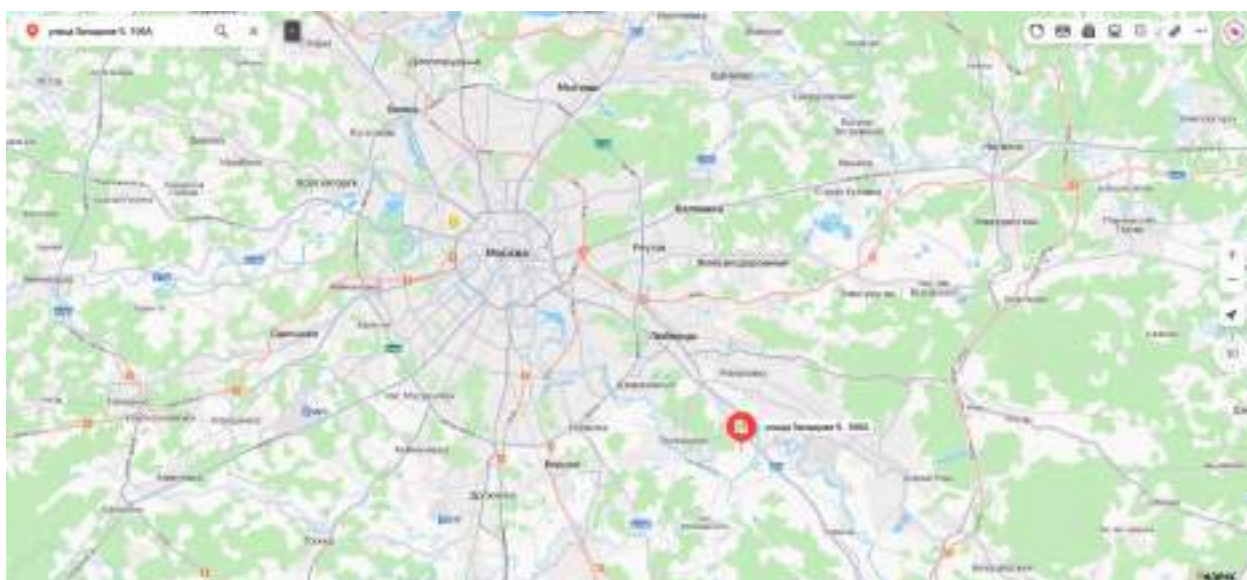


Рисунок №4. Местоположение оцениваемых объектов. Источник: <https://yandex.ru/maps>

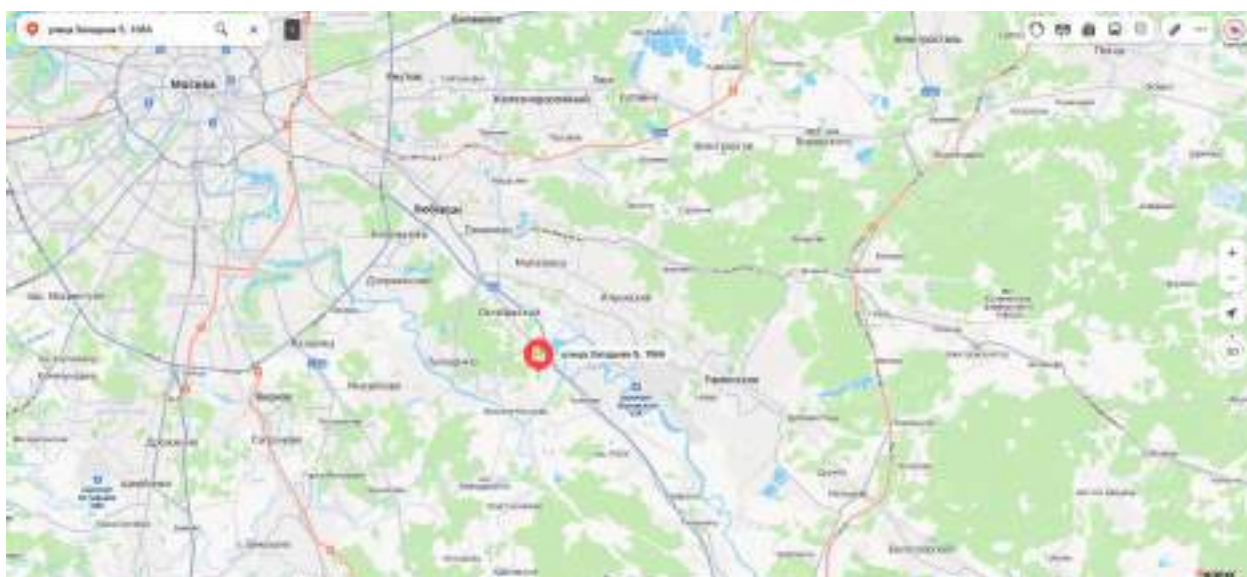


Рисунок №5. Местоположение оцениваемых объектов. Источник: <https://yandex.ru/maps>

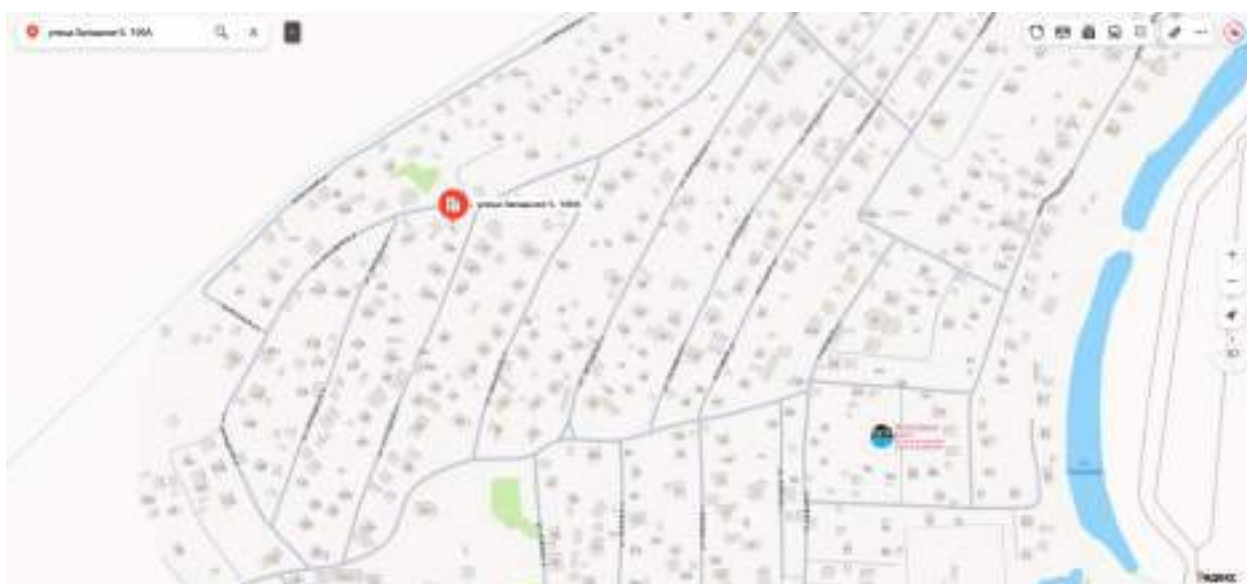


Рисунок №6. Локальное местоположение оцениваемых объектов. Источник: <https://yandex.ru/maps>



Рисунок №7. Локальное местоположение оцениваемых объектов. Источник: <https://yandex.ru/maps>

РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

На ценность того или иного объекта недвижимости существенно влияют различные группы факторов.

Таблица 3. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости²

Группа	Характеристика факторов	Факторы
Экономические	Общий	- состояние мировой экономики; - экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; - финансовое состояние предприятий
	Факторы спроса	- уровень занятости; - платежеспособность; - наличие адекватных источников финансирования; - ставки процента и аренды; - издержки при формировании продаж
	Факторы предложения	- площадь продаваемой земли; - число объектов, выставленных на продажу; - затраты на строительство; - доходность девелопера; - финансирование, налоги
Социальный		- базовые потребности в приобретении земли объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования; - тенденции изменения численности населения, омоложения или старение; - стиль и уровень жизни
Политические, административные и юридические		- налоговая, финансовая политика; - предоставление разного рода льгот; - контроль землепользования, ставок арендной платы; - зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное; - строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные; - услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.; - правовые нормы и правила

6.1. 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

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам банков населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

Таблица 4. Социально-экономические показатели

	23/22	24/23	Янв-сент 25/24
	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
Валовой внутренний продукт (151,8 трлн. руб.)	-4,1	-4,3	+1,0 (предл. оценки)
Инвестиции в основной капитал (26,3 трлн. руб.)	-9,8	-7,4	-0,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)	-6,1	-7,3	(январь-сентябрь) -9,2

² Источник: http://www.cbr.ru/doc/kp/m24/3_3.htm

Таблица 5. Социально-экономические показатели

	Янв-нояб 25/24	24/23
	+/- %	+/- % к/г
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	-0,9	-4,8
Промышленное производство	-0,8	-4,6
Продукция сельского хозяйства	-5,4	-3,2
Строительство всего (15,8 трлн. руб.)	-2,7	-2,1
Введено в эксплуатацию общей площади зданий (яня-сент - 116,8 млн. кв.м.)		
- жилых помещений (яня-нояб - 91,5 кв.м.)	-2,4	-0,7
Грузооборот транспорта (5 049,3 млрд. т.км.)	-0,7	-0,4
Пассажирооборот транспорта общего пользования (яня-сент - 446,0 млрд. пасс.км.)	-0,6	-6,3
Оборот розничной торговли – 55,2 трлн. руб.	-2,5	-7,2
Оборот общественного питания – 3,87 трлн. руб.	-8,7	-9,0
Объем платных услуг населению – 18,1 трлн. руб.	-2,7	-3,3
Инфляция, %		
- промышленная	-2,7	-12,1
- потребительская	-9,2	-9,5

Таблица 6. Социально-экономические показатели

	24/23г., %	Декабрь 25/24г., %
Задолженность по кредитам физических лиц на 01.01.25 (35 658,0 млрд.руб.)	-5,4	-2,0
- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (20 218,9 млрд.руб.)	-6,6	-3,4
Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.01.25 (143,8 трлн.руб.)	-17,6	-10,4
- из них просроченная задолженность (386,3 млрд.руб.)	-15,8	-5,8
Международные резервы России (ЗБР), на 16.01.26г. 769,1 млрд. долл. США	-2,0	-26,2
Сальдо финансового счета платёжного баланса, млрд. долл. США	53,8 млрд. р ы 24г	18,7 млрд. р ы 9 мес. 25г
Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) к вив-ент 2025 года	-0,6 трлн. руб.	-4,2 трлн. руб.
Государственный внешний долг, на 01.01.26г. 57,3 млрд. долл. США	-2,3	-10,0
Задолженность по кредитам физических лиц на 01.01.25 (35 658,0 млрд.руб.)	24/23г., %	декабрь 25/24г., %

Таблица 7. Социально-экономические показатели

Другие показатели	01.01.2025	08.12.2025
Ключевая ставка ЦБР с 22.12.25г., %	21,0	16,0
Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	85,75	75,92
Нефть Brent (Urals / Brent > 0,87-0,90)	87,0	66,43

Состояние и перспективы российской экономики

Интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов в 1990-е годы привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. В результате, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ - от стабильности рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. Поэтому типичные для экономик Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запада последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению и нестабильности промышленного

производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов бизнеса и населения, к падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Сегодня общезкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост на фоне отрицательных данных по инфляции, снижению жилищного строительства, перевозок, роста корпоративных и ипотечных долгов. Вместе с тем, учитывая огромное давление и препятствия российской экономике, чинимые Западом, рост в нашей стране промышленного и сельскохозяйственного производства, объемов строительства, рост золотовалютных резервов, рост торговли, общественного питания и платных услуг прямо и косвенно говорят о стабильности и прочности экономики страны в целом. При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать риски, связанные с надвигающимися негативными тенденциями мировой экономики и геополитики: огромные госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), нарастающий кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарушение и изменение мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов. Ключевые из них: Ближний Восток, Украина, Карибский Бассейн, Тайвань, страны западной и центральной Африки. Сегодня можно констатировать, что военный конфликт на Украине между Западом и Россией, вызванный организованным США в 2014 году госпереворотом в Киеве, неуклонно движется к положительному для России исходу, что приведет к возобновлению экономического роста России.

Для решения текущих задач экономики российское государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки, по развитию отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют определенных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость нашей экономики в условиях внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики.

Тенденции на рынке недвижимости

Финансовый кризис в США 2008-2009 гг. и пандемия 2020 года обострили общий кризис ведущих экономик стран Запада, выразившийся в огромных и нарастающих госдолгах этих стран, отрицательных торговых балансах, удорожании сырьевых, трудовых и энергоресурсов, бегстве капитала, в деградации научно-технических компетенций, а также в связанных с этим процессах (несоблюдение международного права и международные конфликты, инфляция, безработица и внутренние социальные проблемы). Это ведет к нарушению мировой логистики, падению рынков и отраслевым дисбалансам, неконтролируемому росту цен и обесцениванию денег. Все это отрицательно отражается и на российской экономике и системе финансов.

Поэтому в условиях нарастающего в мировой экономике хаоса растет и роль сохранения накоплений. Кризисы приходят и уходят, а драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости, в силу их ограниченности, остаются необходимыми и востребованными при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В результате, в 2023-2024 гг. на фоне низких ипотечных ставок возник ажиотажный спрос, когда рост цен недвижимости, объёмы строительства и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов населения и бизнеса.

После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до 21% и прекращения льготных ипотечных госпрограмм значительно подорожали процентные ставки коммерческих банков, повысилась себестоимость производства и строительства, подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос на недвижимость. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2025 года в России заключено 506 299 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 17 % меньше, чем за январь-сентябрь 2024 года (611 113).

При этом, цены продолжили некоторый рост. За период январь – декабрь 2025 года в среднем по РФ рост удельных цен объектов недвижимости составил:

- ✓ новых квартир - на 7,1%,
- ✓ квартир вторичного рынка – на 6,1%,
- ✓ индивидуальных домов – на 4,0%.

- ▼ земельных участков для многоквартирного строительства – на 5,0%,
- ▼ земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 6,1%
- ▼ земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 11,2%.
- ▼ земельных участков промышленного назначения – на 10,1%,
- ▼ земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 7,1%,
- ▼ торговых помещений и зданий – на 12,4%,
- ▼ административных помещений и зданий – на 8,1%,
- ▼ складских помещений и зданий – на 15,4%.
- ▼ производственных помещений и зданий – на 14,4%.

Снижение спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос на вторичку также снизился.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат).

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен на рынке способствуют здоровой конкуренции, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, способствует восстановлению деловой активности, стабильности доходов и восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Учитывая в целом положительные результаты экономики и высокий уровень инфляции, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех объектов рынка.

Источники:

Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/psn-11-2025.pdf>,

<https://cbr.ru/key-indicators/>, <http://www.cbr.ru/statistics/macro-item/svs/>,
<https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bps2412r.pdf>,
<https://rosstat.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
<https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,
<https://glazev.ru/razorvar-porochnyy-krug-kakimi-dolzhny-byt-prioritety-makroekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРегист и основан на последних официальных данных по состоянию на 26.01.2026 года.

Краткая информация о социально-экономической ситуации в Московской области за 2025г.³

По данным на 2025 год, социально-экономическая ситуация в Московской области характеризуется положительной динамикой по ключевым показателям.

Промышленность. В I квартале 2025 года индекс промышленного производства вырос на 5,2% по сравнению с аналогичным периодом 2024 года. Объем отгруженной продукции промышленных предприятий достиг 1,7 трлн рублей, что на 17,4% больше, чем в январе–марте 2024 года. Доля продукции обрабатывающих отраслей составила 88,4% в общем объеме отгрузки. Значительный рост зафиксирован в производстве электрооборудования (+34,7%), готовых металлических изделий (+21,3%) и химических веществ и продуктов (-10,7%).

Строительство. Отмечен рост деловой активности в сфере строительства, преимущественно за счет увеличения объемов строительства и капитального ремонта зданий, а также специализированных работ. Объем строительных работ вырос на 4,1% к I кварталу 2024 года и составил 127,5 млрд рублей.

Транспорт. Грузоперевозки автомобильным транспортом крупных и средних организаций за январь–март 2025 года достигли 13,4 млн тонн, что на 11,3% больше, чем за аналогичный период 2024 года. Грузооборот превысил 4 млрд тонно-километров, увеличившись на 19,8%.

Торговля. Розничный товарооборот региона вырос на 1,9% и составил 1,1 трлн рублей в I квартале 2025 года. Оборот оптовой торговли увеличился на 2,1% до 3,2 трлн рублей.

Услуги. Объем платных услуг населению достиг 259,6 млрд рублей, показав прирост на 2,1%.

Заработная плата. Среднемесячная заработная плата в январе–феврале 2025 года приблизилась к 105 тысячам рублей, что составляет 119,1% к уровню января–февраля 2024 года.

Безработица. Численность официально зарегистрированных безработных остается стабильно низкой.

Бюджет. По данным на март 2025 года, исполнение бюджета Московской области в январе–марте по доходам составило 274,3 млрд рублей (22,8% плана), по расходам — 268,2 млрд рублей (20,8%), с профицитом в размере 6,1 млрд рублей. Бюджет сохраняет социальную направленность: доля расходов на социальную сферу составляет 59,9% от общей суммы расходов.

Среди вызовов отмечался рост потребительских цен.

³ Источники: [https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/2025%20rod\(1\).pdf](https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/2025%20rod(1).pdf), <https://mosreg.ru/sobytiya/novosti/news-yibmoscow/pokazateli-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-podmoskovya-v-i-kvartale-2025-goda-sokhranili-rost>, <https://lenta.ru/news/2025/05/16/ekonomika-moskovskoy-oblasti-pokazala-rost-poklyuchivym-pokazatelyami/>

	в % к соотв. уровню предыдущего года		
НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЯНВАРЬ-НОЯБРЬ 2023 ГОДА	ЯНВАРЬ-НОЯБРЬ 2024 ГОДА	ЯНВАРЬ-НОЯБРЬ 2025 ГОДА
Индекс промышленного производства	117,2	109,9	102,5
Сравнимо: по обрабатывающим производствам	119,0	110,3	103,3
Строительство	93,9	99,2	104,8
Инвестиции (январь-сентябрь)	109,0	107,6	110,7
Розничная торговля	108,9	109,7	101,3
Платные услуги	102,8	105,1	102,2
Зарботная плата (январь-октябрь) Сравнимо: рублев	115,8 79 318,6	119,1 94 618,1	118,1 111 932,0
Реальная зарботная плата (январь-октябрь)	107,5	110,5	108,6
Уровень безработицы по МОТ, % к численности рабочей силы (в возрасте 15 лет и старше) (в среднем за сентябрь-ноябрь)	2,5	1,6	2,1

Позиция Московской области по основным показателям социально-экономического положения в сравнении с регионами РФ в январе-ноябре 2025 года

3



*1-11 место занимает г. Москва, Санкт-Петербург и регионы Крайнего Севера России, территории в составе Крайнего Севера, в которых работники получают минимальную заработную плату, и безработный труд.

В ЦФО Московская область занимает 2 место после г. Москва.

6.2. Определение сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. 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.

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, 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.).

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объект оценки (земельный участок) относится к рынку земельных участков категории земель земли населенных пунктов для обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

Объект оценки (жилой дом) относится к рынку жилой недвижимости (жилые дома). По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

6.3. Анализ рынка объектов оценки

Загородная недвижимость Подмосковья, предварительные итоги 2025 года ⁴

Прошедший год для подмосковной «загородки» выдался сложным и неоднозначным, как и для всего рынка недвижимости в целом.

Сохраняется тренд прошлых лет - ликвидного предложения загородных домов для круглогодичного проживания в Подмосковье не хватает, предложение не удовлетворяет спрос. При этом цены на дома

⁴ Источник: <https://www.domzankad.ru/articles/zagorodnaya-nedvizhimost-podmoskovyya-predvaritelnyy-itogi-2025.html>

на вторичном рынке несколько снизились, а на первичном продолжается их рост. В том числе, в связи с удорожанием стройматериалов.

Согласно статистике к настоящему времени на первичном рынке загородной недвижимости МО в продаже представлено 61800 лотов - 89% из них приходится на участки без подряда (УБП), 10% – на коттеджи и участки с подрядом (УСП) и 1% – на блокированную застройку – таунхаусы различных форматов и дуплексы.

За год общее число объектов выросло на 39%, и в основном за счет участков без подряда – их стало больше на 52%. В то же время количество коттеджей в экспозиции сократилось более, чем на 20%, а домов блокированной застройки – на 2%.

На вторичном загородном рынке МО предложение насчитывает 78790 объектов. Из них 28,2% приходится на участки, 63,3% – на дачи, 7,1% – на коттеджи, 1,4% - на доли в недвижимости. В годовом выражении экспозиция уменьшилась на 47%, причем сокращение зафиксировано во всех форматах: участки – 53%, дачи – 46%, коттеджи – 32%, доли – 19%.

Что касается коттеджей – наиболее востребованного формата загородной недвижимости, то по данным на четвертый квартал снижение год к году составило 23% (до 5600 лотов к началу 4 квартала) на первичном рынке и 32% – на вторичном (до 5570 лотов).

На ограниченность ликвидного предложения коттеджей оказывает влияние несколько факторов - застройщики предпочитают строить под подряд, поселков с готовыми домами выходит на рынок немного, а те собственники, кто ранее построили дома и сделали ремонт, не спешат их продавать, ожидая дальнейшего повышения цен и роста спроса.

В тоже время, аналитики полагают, что имеется перспектива роста экспозиции коттеджей за счет достройки домов с прошлого сезона, а также из-за дальнейшего снижения спроса.

Что касается цен, то здесь отмечается абсолютная разная ситуация для первичного и вторичного рынка – цены на новые коттеджи выросли на треть, тогда как дома от собственников подешевели на 7%. Рост цен на коттеджи от застройщиков объясняется удорожанием стройматериалов и затрат на трудовые ресурсы, а снижение на вторичке – изменением в экспозиции домов и вымыванием наиболее ликвидных вариантов.

В тройку районов Подмосковья с наибольшей долей бюджетного предложения входят Шатура, Егорьевск и Орехово-Зуево. В районе Шатуры средняя цена квадратного метра составляет 82000 рублей, в Егорьевске минимальная цена – порядка 50000 рублей и в в Орехово-Зуево - около 65000 рублей.

По состоянию на четвертый квартал 2025 года средняя стоимость предложения вторичного загородного жилья в Московской области составила 7,6 млн рублей, практически не изменившись начиная со второго квартала. Такая ситуация с одной стороны, свидетельствует о стагнации рынка, однако в ситуации Подмосковья неоднозначна в этом плане - есть локация, где зафиксирована активная динамика цен.

Сильнее всего загородная вторичка подорожала в Лотошине, Коломне, Ступине, Серебряных прудах и Талдомском районе – рост цен составил в зависимости от локации от 4,7 до 11,5%. Наибольшее же снижение цен на загородное жилье зафиксировано в Подольске, Шатуре, Кашире, Домодедове и Красногорске – от 3,6 до 5,5%.

Как видно, в список локаций со снижением цен попали в основном, более дорогие городские округа, близкие к МКАД, – цены в них и так довольно высоки, поэтому потенциала для дальнейшего роста практически нет. В списке с повышением среднего ценового показателя, напротив, отмечаются удаленные от мегаполиса районы – стоимость объектов там ниже, соответственно, есть потенциал для роста цен.

Увеличение среднестатистической цены связано в первую очередь с тем, что из традиционно весьма ограниченного в отдаленных районах предложения, ушли единичные, наиболее доступные по цене лоты.

Во втором полугодии наметился резкий спад спроса – на 20–25%, что также связано с несколькими факторами.

На снижение активности покупателей влияют дорогие рыночные кредиты и сокращение возможностей застройщиками субсидировать первоначальный взнос без существенного увеличения стоимости объекта. После введения на загородном рынке обязательных эскроу-счетов, деньги поступают

подрядчику только по окончании строительства, и он вынужден замораживать на эскроу дополнительно часть собственных средств. Повышение стоимости в таких случаях составляет от 10 до 50% от суммы первоначального взноса, субсидируемой подрядчиком.

Все это привело к падению спроса до 15% в годовом исчислении. Тем не менее из-за высоких ставок по рыночной ипотеке, в настоящее время на рынке идет накопление отложенного спроса, который начнет активно реализовывать по мере дальнейшего снижения ставок. Предполагается, что данная ситуация может спровоцировать дефицит предложения на рынке ИЖС из-за сокращения объемов строительства и риск более резкого роста цен в среднесрочной перспективе.

Что касается предпочтений покупателей, то здесь имеется ярко выраженный тренд — покупка «здесь и сейчас». Активно растет запрос на готовые дома с современной инженерией (включая вентиляцию и альтернативные источники энергии, такие как солнечные батареи) и полной отделкой, иногда — меблировкой и бытовой техникой, в обустроенных поселках с достаточно представленной инфраструктурой.

Большинство покупателей коттеджей выбирают одноэтажные дома площадью 100–150 «квадратов» с террасами и большой площадью остекления. По локациям основной спрос распределен преимущественно в зоне 25–35 км от МКАД.

Основными покупателями загородных домов являются семьи с детьми, для которых переезд в дом — это возможность получить более просторное и комфортабельное жилье по цене, сравнимой с городской квартирой.

Отдельно необходимо сказать о сегменте дорогой «загородки». Средняя стоимость нового коттеджа элитного класса в Московской области увеличилась год к году на 29%, достигнув 229 млн рублей. Это связано как с удорожанием строительства, так и с выходом на рынок новых, более дорогих современных проектов.

На вторичном рынке наблюдается обратная тенденция — цены снижаются, что объясняется желанием собственников быстрее реализовать объекты. Владельцы вторичной недвижимости готовы к торгу, дисконт по ряду сделок достигает 15%, что для дорогого сегмента является высоким показателем.

При этом объекты класса «делюкс», особенно на традиционных престижных направлениях, таких как Рублево-Успенское шоссе, продолжают дорожать. Средняя цена подобных лотов достигла 1,33 млрд рублей. С начала года к настоящему времени в продажу вышло десять таких объектов от собственников.

При этом в течение всего 2025 года наблюдалось снижение количества сделок на первичном рынке элитных коттеджей по сравнению с рекордными показателями прошлого года, что связано с ростом цен и с ограниченным выбором готовых домов.

Значительную долю предложения на первичном рынке «элитки» составляют земельные участки без подряда. Что с одной стороны, дает покупателям свободу в реализации собственных архитектурных проектов, с другой — крайне ограничивает возможности желающих купить дом «под ключ».

Наиболее востребованными среди покупателей элитной загородной недвижимости остаются Новорижское и Рублево-Успенское шоссе.

Рынок загородной недвижимости Москвы и Подмосковья: Итоги 2025 года и прогноз на 2026 год⁵

Прошедший 2025 год стал периодом структурной трансформации для рынка загородной недвижимости Московского региона. После бурного роста в предыдущие годы, сектор столкнулся с серьезными макроэкономическими вызовами: ужесточением денежно-кредитной политики, высокой инфляцией издержек и кардинальными изменениями в ипотечном кредитовании. Введение эскроу-счетов для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и сворачивание широких льготных программ обозначили конец эпохи «дешевых денег» и заставили участников рынка — от девелоперов до частных покупателей — адаптироваться к новой реальности.

⁵ Источник: <https://freedom-realty.ru/blog/zagorodnaya-nedvizhimost/analiticheskiy-otchet-rynok-zagorodnoy-nedvizhimosti-moskvy-i-podmoskovya-itogi-2025-goda/>

Ключевым фактором влияния стала беспрецедентно высокая ключевая ставка Центрального Банка, которая к концу года сделала рыночную ипотеку практически недоступной для массового потребителя. Это привело к существенному охлаждению спроса, однако, парадоксальным образом, не вызвало обвала цен на первичном рынке. Напротив, себестоимость строительства продолжала толкать цены вверх, создавая разрыв между ожиданиями покупателей и возможностями продавцов.

Данный отчет представляет собой комплексный анализ итогов 2025 года, основанный на данных ведущих аналитических агентств (Knight Frank, BARNES, ЦИАН, Инком-Недвижимость), и содержит экспертный прогноз развития ситуации на 2026 год.



Обзор рынка: Общие тенденции и структура предложения

В 2025 году рынок продемонстрировал разнонаправленную динамику в сегментах первичного и вторичного жилья. Общий объем предложения на первичном рынке загородной недвижимости Московской области достиг отметки в 61 800 лотов. Это свидетельствует о значительном росте экспозиции на 39% по сравнению с предыдущим периодом. Однако детальный анализ структуры этого роста выявляет тревожную тенденцию: увеличение объема произошло преимущественно за счет низколиквидных активов.

- ✓ Структура первичного предложения (2025):
 - 89% — Участки без подряда (УБП)
 - 10% — Коттеджи и участки с подрядом (УСП)
 - 1% — Блокированная застройка (таунхаусы, дуплексы)

Рост числа участков без подряда составил 52%, что говорит о попытке девелоперов минимизировать риски и вывести на рынок наиболее простой продукт в условиях неопределенности. В то же время, предложение готовых коттеджей сократилось на 23% на первичном рынке, что формирует дефицит качественного готового жилья «под ключ».

На вторичном рынке ситуация противоположная: за год экспозиция сократилась практически вдвое — на 47%, составив 78 790 объектов. Вымывание ликвидного предложения происходит быстрее, чем пополнение базы новыми объектами. Количество коттеджей в продаже от собственников снизилось на 32%, что поддерживает цены на качественные дома, несмотря на общее падение спроса.

- ✓ Динамика продаж и спроса

Покупательская активность в 2025 году находилась под сильным давлением финансовых факторов. Если первое полугодие демонстрировало инерционный спрос, то во втором полугодии произошло резкое охлаждение. По оценкам экспертов, спрос во второй половине года упал на 20–25%, а в годовом исчислении снижение составило около 15%.

▼ Основными причинами снижения активности стали:

Запретительные ставки по ипотеке - Рыночные ставки превысили психологический барьер, сделав покупку в кредит нецелесообразной для большинства граждан.

Сокращение льготных программ- Завершение массовой льготной ипотеки отсекало значительный пласт покупателей комфорт-класса.

Рост цен - Подорожание готовых объектов опережало рост реальных доходов населения.

Изменился и портрет покупателя. Сделки стали более «длинными» и сложными. Возросла доля покупателей с «живыми» деньгами (наличные, средства от продажи городской недвижимости), которые диктуют свои условия и требуют дисконта, особенно на вторичном рынке. В элитном сегменте наблюдается высочайшая избирательность: клиенты готовы платить премию за новые, современные проекты, игнорируя морально устаревшие особняки начала 2000-х годов.

▼ Ценовая динамика

Несмотря на падение спроса, 2025 год ознаменовался парадоксальным ростом цен, особенно в первичном сегменте. Московская область стала лидером по росту цен на загородную недвижимость среди всех регионов РФ. Этот рост обусловлен инфляцией издержек (стройматериалы, логистика, рабочая сила) и переходом на проектное финансирование (эскроу).

Таблица 1. Сравнение ценовой динамики по сегментам (2025 г.)

Сегмент рынка	Динамика цен (год к году)	Комментарий
Первичный рынок (коттеджи)	+30% ... +33%	Рост себестоимости, дефицит предложения
Вторичный рынок (коттеджи)	-7% ... -15%	Коррекция переоцененных объектов, торг
Премиум (готовые дома)	+30%	Высокий спрос на готовое качество
Комфорт-класс	+10%	Инфляционный рост
Земельные участки	+10%	Наиболее доступный вход в сегмент

Средняя стоимость лота на вторичном загородном рынке зафиксировалась на уровне 7.6 млн рублей. Однако региональные различия колоссальны. В отдаленных и экологически чистых районах (например, Лотошино) зафиксирован рост цен до 11,5%, что объясняется эффектом низкой базы и спросом на «дальние дачи». В то же время, в дорогих и насыщенных предложением локациях ближнего пояса (Подольск, Красногорск) наблюдалась коррекция цен вниз, местами достигающая 36%, что свидетельствует о перегретости этих рынков в предыдущие годы.

▼ Предложение и строительство

Строительная отрасль в 2025 году работала в условиях жесткого давления. С одной стороны, объем строящегося жилья в регионе достиг внушительных 121 млн кв. м (+7 млн кв. м за год). С другой стороны, девелоперы заняли выжидательную позицию. За 11 месяцев 2025 года был дан старт всего 22 новым проектам, что на 35% меньше, чем в 2024 году.

Средняя цена квадратного метра в новостройках Подмосковья выросла на 15%, достигнув 219 тыс. рублей за кв. м. Застройщики вынуждены закладывать в цену риски инфляции и стоимость проектного финансирования. Введение обязательных эскроу-счетов в ИЖС с марта 2025 года также сыграло свою

роль, «обелив» рынок, но увеличив финансовую нагрузку на небольших подрядчиков, многие из которых были вынуждены уйти с рынка или сократить объемы.

▼ Ипотека и финансирование

Ипотечный рынок в сегменте загородной недвижимости в 2025 году пережил настоящий шторм. Средняя ставка по рыночным программам на строительство дома (ИЖС) к концу года достигла заградительного уровня в 20,8%. Реакция рынка была мгновенной и болезненной.

«Спрос на ипотеку в сегменте ИЖС за год упал в 4 раза. Если ранее доля ипотечных сделок достигала 60-70%, то к концу 2025 года она снизилась до 15-20%. Выдачи ипотеки на частные дома сократились более чем на 50% в количественном выражении». — По данным аналитических отчетов ЦИАН и ДОМ.РФ.

Единственным драйвером, удерживающим рынок от полной остановки, оставалась «Семейная ипотека», однако ужесточение лимитов и условий выдачи во второй половине года снизило и ее эффективность. Введение механизма эскроу, призванного защитить средства дольщиков, в краткосрочной перспективе привело к кассовым разрывам у подрядчиков и росту конечной стоимости домовладений.

▼ Элитный сегмент (Premium & Deluxe)

Сегмент элитной недвижимости традиционно демонстрирует большую устойчивость к кризисам, однако 2025 год внес коррективы и сюда. Согласно данным консалтинговых компаний Knight Frank и BARNES Moscow, первичный рынок элитного жилья показал рост предложения на 34–35% (до 550 лотов), что связано с выходом новых серий в знаковых поселках.

При этом количество сделок упало на 38%. Покупатели в высоком бюджете стали крайне избирательны, предпочитая инвестировать только в проекты с безупречной концепцией и инфраструктурой. Наблюдается четкое разделение ценовых трендов:

Коттеджи Premium (первичный рынок) - средняя цена 199–229 млн рублей (+11–29%). Рост обусловлен вымыванием дешевых лотов и выходом дорогих новинок.

Коттеджи Deluxe - средняя цена достигла 1,2 млрд рублей. Это штучный товар, цены на который мало зависят от рыночной конъюнктуры.

Участки Premium - рост на 14% до 4,2 млн рублей за сотку. Земля остается популярным активом для сохранения капитала.

Вторичный рынок - снижение цен на коттеджи на 15–16%. Владельцы старого фонда вынуждены давать скидки, чтобы конкурировать с новостройками.

География элитного спроса остается консервативной: 76–90% рынка сосредоточено на Рублево-Успенском и Новорижском направлениях. Среди знаковых проектов, формирующих рынок, выделяются Agalakov Estate, Сады Майендорф и новый проект Parushevo Park.

▼ Массовый сегмент и география

В массовом сегменте (эконом и комфорт) наблюдается тенденция к упрощению продукта. Покупатели, ограниченные в бюджете, все чаще выбирают покупку участка без подряда (+52% предложения) с планами на самостоятельное строительство в будущем. Цены в комфорт-классе выросли умеренно — на 10%.

Наиболее бюджетные предложения сосредоточены на востоке и юго-востоке области. В районах Шатура, Егорьевск и Орехово-Зуево средняя цена квадратного метра варьируется в диапазоне 50–82 тыс. рублей, что делает эти локации доступными для покупателей с ограниченным бюджетом.

С точки зрения удаленности, основной платежеспособный спрос концентрируется в поясе 25–35 км от МКАД для постоянного проживания. Однако в элитном сегменте наблюдается расширение географии до 35–50 км, при условии наличия скоростных трасс и качественной внутренней инфраструктуры поселков.

Прогнозы рынка недвижимости на 2026 год

Макроэкономические сценарии

Развитие рынка в 2026 году будет напрямую зависеть от действий регулятора и общей экономической ситуации. Эксперты выделяют три основных сценария:

Сценарий	Условия (Ключевая ставка)	Прогноз по рынку
Базовый	12–14%	Плавное восстановление спроса. Рост цен на уровне 10–15% (покрытие инфляции). Стабилизация рынка.
Позитивный	9–10,5%	Резкое оживление спроса (+20%). Возвращение интереса к ипотеке. Ускорение запуска новых проектов.
Негативный	Сохранение >16%	Дальнейшее падение спроса (-8–10%). Становление строительства. Рост банкротств мелких застройщиков.

Ключевые тренды 2026 года

Налоговый фактор и себестоимость (повышение НДС с 20% до 22%).

С 1 января 2026 года ожидается повышение НДС с 20% до 22%. Это неизбежно приведет к росту стоимости стройматериалов и услуг, что добавит минимум 2-3% к себестоимости строительства. В совокупности с дефицитом рабочей силы, цены на первичном рынке продолжают расти даже при слабом спросе.

Трансформация ипотеки («Семейная ипотека» станет более адресной)

«Семейная ипотека» станет более адресной. Обсуждается повышение ставки до 12% для семей с небольшим количеством детей, что может отсечь часть спроса. Однако, в рамках базового сценария, снижение ключевой ставки до 13–15% сделает рыночную ипотеку (ожидаемая ставка 14,5–16%) более доступной для тех, кто откладывал покупку в 2025 году.

«Зима возможностей» (зима 2026 года станет периодом минимальных цен в среднесрочной перспективе).

Эксперты прогнозируют, что зима 2026 года станет периодом минимальных цен в среднесрочной перспективе. Застройщики и собственники на вторичном рынке будут более сговорчивы перед весенним сезоном, что открывает окно возможностей для покупателей с наличными средствами.

Эволюция продукта (более компактные и функциональные планировки)

Застройщики будут вынуждены оптимизировать проекты, предлагая более компактные и функциональные планировки (80–120 кв. м) для удержания конечной цены в разумных пределах. Роль рассрочек от девелоперов существенно возрастет как альтернатива дорогой ипотеке.

✓ Элитный сегмент в 2026

В элитном сегменте ожидается запуск более 5 новых масштабных проектов во втором полугодии, что поддержит интерес инвесторов. Цены на коттеджи премиум-класса продолжают умеренный рост (на 5–7%), в то время как рынок участков класса Deluxe стабилизируется после валютных коррекций. Вторичный рынок элитной недвижимости останется под давлением: высокая доля объектов, номинированных в валюте (около 29%), делает их уязвимыми к курсовым колебаниям и менее привлекательными по сравнению с современными новостройками.

✓ Заключение и выводы

2026 год на рынке коммерческой недвижимости Москвы — это время профессиональных инвесторов. Период «шалых денег» и интуитивных покупок прошел. Сегодня успех зависит от математической точности расчетов и качества выбранной локации. Бюджет от 50 миллионов рублей открывает двери в сегмент качественных активов, способных генерировать стабильный денежный поток и защищать капитал от инфляции.

Ключ к успеху — фокус на дефицитных сегментах (качественные офисы, стрит-ритейл в новых ЖК, Light Industrial) и отказ от неликвидных форматов. Москва остается самым емким и перспективным рынком России, но требует уважения к деталям и профессионального подхода.

Для покупателей 2026 год может стать удачным временем для входа на рынок, особенно в зимний период и в сегменте вторичного жилья, где возможен существенный торг. Тем, кто рассматривает строительство, стоит поторопиться до полной реализации эффекта от повышения НДС.

Для инвесторов интерес представляют земельные участки в развивающихся локациях дальнего Подмосковья и новые старты продаж в элитном сегменте, где потенциал роста стоимости сохраняется за счет уникальности продукта.

Анализ рынка жилья в с. Сельцо

Рынок жилья в селе Сельцо (городской округ Люберцы, Московская область) характеризуется преимущественно частной застройкой, ориентированной на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Основные объекты — частные дома и земельные участки, а спрос связан с желанием приобрести жильё для круглогодичного проживания или сезонного отдыха.

Факторы, влияющие на рынок:

✓ Инфраструктура и транспортная доступность:

В селе есть магазины, кафе, детские площадки, остановки общественного транспорта. Маршрутки курсируют до станций метро «Котельники» и «Кузьминки» каждые 20 минут.

Расстояние до МКАД — около 19–20 км по Новорязанскому шоссе.

Рядом с Сельцо расположены лесные массивы, Москва-река, горнолыжный клуб, арт-парк.

✓ Коммуникации и благоустройство:

На участках часто подведены электричество (15 кВт), газ (часто по границе участка), вода (скважина или центральное водоснабжение). Есть септики, заборы.

Подъезд к селу круглогодичный.

✓ Социальное окружение и экология:

Село расположено в относительно экологически чистом месте, что привлекает покупателей, ищущих баланс между близостью к Москве и природой.

Рядом находятся другие населённые пункты (Островцы, Заозерье, Чулково и др.).

✓ Тенденции и перспективы

В открытых источниках нет данных о динамике цен или объёме сделок в Сельцо за последние годы. Однако можно отметить общие тенденции для рынка ИЖС в Подмосковье:

Спрос на частные дома в сельской местности часто связан с желанием избежать городской суеты и иметь собственный участок земли.

Развитие инфраструктуры в близлежащих населённых пунктах (например, в Островцах) может положительно влиять на привлекательность района.

Вывод: Рынок жилья в селе Сельцо ориентирован на покупателей, ищущих частное жильё в пригороде Москвы с возможностью круглогодичного проживания. Ключевыми факторами привлекательности являются близость к природе, транспортная доступность и наличие базовой инфраструктуры. Однако рынок ограничен преимущественно частными сделками, и его динамика во многом зависит от индивидуальных характеристик каждого объекта.

Ниже в обзоре представлен анализ рынка жилых домов с земельными участками в районе расположения оцениваемого объекта.

6.4. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен

Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект. На основании источника Оценщик выбрал объявления о продаже объектов, наиболее подходящих по своим характеристикам к объектам оценки, и заполнил таблицы ниже.

Таблица В. Выборка предложений по продаже земельных участков в месте расположения объекта оценки

Источник	Местоположение	Описание	Стоимость, руб	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м
https://www.avito.ru/moscow/земельные_участки/земельные_участки/участок_14_кв.м_избр_7688799753?context=N4kIAAAAAAAYEAMQYUtlYU0lrcQyEzQjrh2NhhFBuwW9yulR5lrcQyA7rcnaQj4IrcQjE2QjrhWwWwTz1BMVNBWmNkEz00rlrcQF73uxT8AAAA	Московская обл., г.о. Люберцы, с. Сельцо, З-я Радужная ул	Россия, Московская область, городской округ Люберцы, село Сельцо, З-я Радужная улица. Шоссе: Разъездское, Новорязанское Площадь участка 14 00 соток. К участку подведено электричество, газ и вода проходит рядом с участком (30-35 метров). Участок находится в собственности, один владелец. Документы готовы к продаже. Участок сухой, очень удобный. Вокруг уже давно живут соседи. Есть магазин, кафе, салон красоты, озон и выдобрее. Красивый пруд, детская площадка. И всего в 20 минут от МКАД. Соседи рядом живут круглогодично. Центральные коммуникации: электричество 15 кВт заведено на участок, газ, водоснабжение. Возможна ипотека. Свободная продажа. В собственности КАТЕГОРИЯ ЗЕМЛИ: Земли населённых пунктов (поселений). ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: для ведения личного подсобного хозяйства. Сельцо находится в экологически чистом месте, вблизи обустроенном поселке. Круглогодичный подъезд. На противоположном берегу Москварекки расположен песный пляж с оборудованной горюлыжной трассой. Хорошая транспортная доступность, из поселка каждые 20 минут курсируют маршрутки до ст. метро "Котельники", "Кузьминки". В шаговой доступности от дома находится продовольственный магазин, кафе, ресторан. Отличное место для летнего отдыха и круглогодичного проживания. Очень красивые пейзажи весной и летом. Вокруг есть застройка. Рядом пруд, магазин. До автобусной остановки на Москву 10 минут пешком. Школа и детский сад есть рядом, в д. Островцы. Недалеко расположены фитнес-центры с бассейнами, горюлыжный спуск. Ближайшие населенные пункты: город Люберцы, город Жуковский, деревни Островцы, поселок Октябрьский, Чупово, Мухомоловская Слобода. При въезде в деревню: магазин, кафе, пруд и детская площадка, остановка общественного транспорта. Инфраструктура близлежащего поселка Островцы. Удобное транспортное сообщение - 20 мин на машине до метро Котельники, 10 минут до железнодорожной станции Удельная. Подъезд - круглогодичный.	6 500 000	1 400,0	4 643
https://www.avito.ru/moscow/земельные_участки/земельные_участки/участок_64_кв.м_избр_7688617060?context=N4kIAAAAAAAYEAMQYUtlYU0lrcQyEzQjrh2NhhFBuwW9yulR5lrcQyA7rcnaQj4IrcQjE2QjrhWwWwTz1BMVNBWmNkEz00rlrcQF73uxT8AAAA	Московская обл., г.о. Люберцы, с. Сельцо, 19Б	Россия, Московская область, городской округ Люберцы, село Сельцо, 19Б. Площадь участка 6,36 соток. Продам участок правильной формы. Участок находится в собственности, один владелец. Участок огорожен. Документы готовы к продаже. Центральные коммуникации: электричество находится по границе участка, газ находится по границе участка, водоснабжение находится по границе участка. Возможна ипотека. Свободная продажа. В собственности. КАТЕГОРИЯ ЗЕМЛИ: Земли населённых пунктов (поселений). ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: ЛПХ в СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТАХ. Сельцо находится в экологически чистом месте, вблизи обустроенном поселке. Круглогодичный подъезд. На противоположном берегу Москварекки расположен песный пляж с оборудованной горюлыжной трассой. Хорошая транспортная доступность, из поселка каждые 20 минут курсируют маршрутки до ст. метро "Котельники", "Кузьминки". В шаговой доступности от дома находится продовольственный магазин, кафе, ресторан. Отличное место для летнего отдыха и круглогодичного проживания. Очень красивые пейзажи весной и	5 000 000	636,0	7 862

Исходник	Местоположение	Описание	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м
		летом Вокруг есть дачи/дачи. Рядом пруд, магазин. До автобусной остановки на Москву 10 минут пешком. Школа и детский сад есть рядом, в д. Островцы. Недалеко расположены фитнес-центры с бассейнами, горнолыжный спуск. Ближайшие населенные пункты: город Люберцы, город Жуковский, деревня Островцы, поселок Октябрьский, Чулково, Михайловская Слобода. При въезде в деревню магазин, кафе, пруд и детская площадка, остановка общественного транспорта. Инфраструктура ближайшего поселка Островцы. Удобное транспортное сообщение -20 мин на машине до метро Котельники, 10 минут до железнодорожной станции Удельная. Подъезд круглогодичный			
https://www.yandex.ru/maps/ru/moscow/landmarks-urbanok-uchastok-8-kv.-uch.-791-1339031?category=N4&IAA.AAAAAA.wEFAQD.YTnQ.niaQjEzQjrh2NhhF8yW9yXhB5jrhQjA7fQwF1QIAA.AA	Московская обл., г.о. Люберцы, с. Сельцо, ул. Западная-4	Продаю участок 8 соток в 45 км от МКАД по Новорязанскому шоссе. Участок ровный, сухой, правильной формы. Отличное место для загородного проживания - в нескольких км вся необходимая социальная инфраструктура, удобный подъезд на общественном транспорте. Электричество 15 кВт, газ, круглогодичный асфальтированный подъезд. В окружении лесной местности, водоемы для купания и рыбалки. Возможна безпроцентная рассрочка	7 350 000	800,0	9 200
https://www.yandex.ru/maps/ru/moscow/landmarks-urbanok-uchastok-72-kv.-uch.-80-45719757?category=N4&IAA.AAAAAA.wEAMD.YTnYOniQjEzQjrh2NhhF8yW9yXhB5jrhQjA7fQwF1QIAA.AA	Московская обл., г.о. Люберцы, с. Сельцо, Пограничная ул.	Продаю участок правильной формы 7,2 соток в 45 км от МКАД по Новорязанскому шоссе. Красивое место в окружении леса, рядом водоемы для купания и рыбалки. Обеспечен отличный круглогодичный подъезд, в пешей доступности остановка. Электричество 15 кВт и подключение газа. В нескольких км вся необходимая городская инфраструктура. Отличное место, как для постоянного проживания, так и для дачи. Безпроцентная рассрочка	6 408 000	801,0	8 000
https://www.yandex.ru/maps/ru/moscow/landmarks-urbanok-uchastok-10-kv.-uch.-76-68543533?category=N4&IAA.AAAAAA.wEAMD.YTnYOniQjEzQjrh2NhhF8yW9yXhB5jrhQjA7fQwF1QIAA.AA	Московская обл., г.о. Люберцы, с. Сельцо, ул. Южная-2	Россия, Московская область, Раменский район деревня Сельцо, ул. Южная 2. Площадь участка 10 соток. Продаю участок правильной формы. Участок находится в собственности, один владелец. Участок опорожен. Документы готовы к продаже. Центральные коммуникации, электричество находится по границе участка, газ находится по границе участка, водоподведение находится по границе участка. Возможна ипотека. Свободная продажа в собственности. КАТЕГОРИЯ ЗЕМЛИ: Земли населённых пунктов (поселений) ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: ЛПХ в СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТАХ. Сельцо находится в экологически чистом месте, вблизи обустроенного поселка. Круглогодичный подъезд. На противоположном берегу Москва-реки расположен лесной массив с оборудованной горнолыжной трассой. Хорошая транспортная доступность, из поселка каждые 20 минут курсируют маршрутки до ст. метро "Котельники" "Жульнишки". В шаговой доступности от дома находится продовольственный магазин, кафе, ресторан. Отличное место для летнего отдыха и круглогодичного проживания. Очень красивые пейзажи лесной и лесом. Вокруг есть дачи/дачи. Рядом пруд, магазин. До автобусной остановки на Москву 10 минут пешком. Школа и детский сад есть рядом, в д. Островцы. Недалеко расположены фитнес-центры с бассейнами, горнолыжный спуск. Ближайшие населенные пункты: город Люберцы, город Жуковский, деревня Островцы, поселок Октябрьский, Чулково, Михайловская Слобода. При въезде в деревню магазин, кафе, пруд и детская площадка, остановка общественного транспорта. Инфраструктура ближайшего поселка Островцы. Удобное транспортное сообщение -20 мин на машине до метро Котельники, 10 минут до железнодорожной станции Удельная. Подъезд круглогодичный	5 337 000	1 000,0	5 337
https://www.yandex.ru/maps/ru/moscow/landmarks-urbanok-uchastok-21-kv.-uch.-75	Московская обл., г.о. Люберцы, с. Сельцо,	 Продается Земельный участок 21 соток, есть возможность расширить. ✓ Стоит жилой каркасный дом с круглогодичным проживанием 38 кв. м, два этажа. Построен	23 999 999	2 100,0	11 429

Исходник	Местоположение	Описание	Стоимость, руб	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м
17714438?utm_source=H4KIA AAAAAA&E=AMQ_YTn yOnicOyEzOjrh2NhhF8y W9yuxR5IjrcOjA7cxaOj4I jrcOjE2OjrhWwWwTz1BM vNBWmNEzO9rjrcOjF7zuxT 8AAAA	Пограничная ул. #9	Одноэтажный брусовой дом 118 кв. м и терраса, стоял под усадьбу 3 года и имеет фундамент для брусенного дома, готовый проект. ✓ Хоз. блок из морозного контейнера с санями, дверями и электричеством, водой, установлен на фундаменте. Строительный вагончик с 6 кровлями светом и электричеством. ✓ Огнотростно интернет и ТВ ✓ С трёх сторон соседней не и не будет, так как по этим участкам проходит труба водоканала, веткой не заливает. Есть детская площадка. ✓ Крупногодичный подезд (асфальт) ✓ Охраня поселок и отдельная, окружённая ограда улицы, огорожен, посажены сосны, ели, берёзы, липы, алыча, черешня, груша, яблоня и др. ✓ Влаголюбивый проточный пруд с подземными ключами, примерно 16 соток и глубиной 2 метра, зарыблен. ✓ Управляющей компании нет, ни за что платить не нужно. ♀ Коммунация: ✓ Скажина 76 метров, септик, есть уличный душ с горячей водой, туалет. Электричество две разные линии от разных подстанций, по 15 кВт. 380 вольт каждая, с возможностью переключения. Газ по границе (подключение оплачено). ♀ Остаточное расположение: ✓ Московская область, г.о. Люберцы, с. Сетцы, Пограничная ул. ✓ До ст. м. Котельники 30 мин. на общественном транспорте. ✓ От МКАД до поворота по скоростной автомагистрали 10 минут, асфальт до участка. Маршрутка из Москвы, каждые 30 минут. 📶 Инфраструктура района: ✓ Вся инфраструктура в п. Островцы и п. Октябрьский. ✓ В 5 минутах автодром, картинг, соревнования и выставки автомобилей. Горнолыжный спуск. До реки Москва 500 метров, есть песчаный пляж, рыбалка и спуск для лодок и гидроциклов. 📄 Собственник 1, документы готовы к сделке! ♦ Быстрый посыл (онлайн/оффлайн) ♦ Свободная продажа 📞 Звоните прямо сейчас! ☺ Подписывайтесь на наш профиль Авито, чтобы быть в курсе новых, интересных объектов недвижимости. Агентство недвижимости ООО Нова Жизнь. Быстро! Надежно! Честно!			
https://www.avito.ru/chuk ovskiy/zemelnye-uchastki uchastok-62-кв.-izh-8 03181467?utm_source=H4K AAAAAA&E=AMQ_YTn yOnicOyEzOjrh2NhhF8y W9yuxR5IjrcOjA7cxaOj4I jrcOjE2OjrhWwWwTz1BM vNBWmNEzO9rjrcOjF7zuxT 8AAAA	Московская обл., Раменский муниципальный округ, пос. имени Тельмана	Участок 619 сотки под ИЖС в 25 минутах езды от Столнца (25 км), на берегу реки. 10 минут пешком до места для купания и рыбалки. электричество 15 кВт. Газ по границе участка, деревянная прописка, огорожен доступных на любом виде транспорта, прямые автобусы до м. Котельники, в 5 минут езды вся необходимая инфраструктура, включая школу, детский сад, детские магазины, поликлиника, фитнес-центр и многое другое, возможна рассрочка платежей, собственник, более подробная информация по телефону, звоните!	2 700 000	610,0	4 362
https://www.avito.ru/chuk ovskiy/zemelnye-uchastki uchastok-64-кв.-izh-7 96160808?utm_source=H4K AAAAAA&E=AMQ_YTn yOnicOyEzOjrh2NhhF8y W9yuxR5IjrcOjA7cxaOj4I jrcOjE2OjrhWwWwTz1BM vNBWmNEzO9rjrcOjF7zuxT 8AAAA	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Чулково	Продаю участок на пойме, свет столб в 1 метре от участка ставь быковину и подвешивайся, газ в 2 метрах от участка проложен труба на 6 домовладений подключено пока одним, можно установить в газовой колонке город Бронницы вода общими с соседями, стоимость 30 тыс. подключение 2 часа, вода чистая привезен, у нас такая такая ситуация на соседнем участке, возили воду в СЭС, в собственности более 10 лет, козыря не пенсионного возраста, все долги имеем, ето глзу. Вы давно велили шикарную Геплоацию для своего бизнеса, или для дома своей мечты? В этом участии 50-23-0040305-1268 спланилось всё. В стремительно развивающемся районе Подолькова в д. Чулково по Старо-Раменскому шоссе в 12 минутах езды до м. Жуковский мин-3, и в 20 минутах езды до м. Братиславская, продаётся прекрасный ровный, сухой участок 6,4 соток огороженный забором из профлиста. Преимущества данного участка в том что он расположен на второй линии от дороги. На участок есть подъезд с двух сторон, со стороны ул. Новая и со стороны Старо-Раменского шоссе что позволит не только построить свой долгожданный дом, но и осуществлять свои мечты и открыть бизнес. Участок с плодородной землей, имеются плодовые деревья и кустарники. Преимущества данного	6 000 000	640,0	9 375

Ис. объект	Местоположение	Описание	Стоимость, руб	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м
		участок это свой родник с чистой питьевой водой. Участок примыкает к Старорязанскому шоссе от него к участку ведет хорошие круглогодичная дорога из асфальтовой крошки, что обеспечит вам комфортное передвижение на автомобиле, и как же пешком. Вся необходимая инфраструктура рядом - продуктовые магазины, поликлиника, детский сад, школа, всякая база с искусственным снегом, горнолыжные и саночные спуски, рестораны, рыбалка. Живописные окрестности, великолепная экологическая обстановка, непосредственная близость леса и Москвы-реки с выездами на старую Рязань, это центр отдыха, школы, больницы, почта, все магазины, рынок в 1 кмн отсюда, участок ровный, коммуникации заведены на участок, в доме красивые коттеджей, чистейшая вода			

Диапазон цен предложений продажи сопоставимых по основным характеристикам земельных участков в районе расположения объекта оценки составляет от 4 362 до 11 429 руб./кв.м., среднее значение: 7 534 руб./кв.м. без учета скидки на тог.

Таблица 9. Выборка предложений по продаже жилых домов в месте расположения объекта оценки

Источники	Местоположение	Описание	Стоимость, руб	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м
https://www.avito.ru/moscow/doma_dacha_kuchezhka/dom_155_m_na_uchebni_km_47_kot_3003395520?c=onlxz1-H4xIAAAAAAAA_wE_AiAD_YTnyQnlzQjEzQjRzIzNhYFByaW90YXkRSlp0QjA7cmluQjRmYjEzQjE2QjRlNWE9aGZ2cmprGS0V4WGFwYjI9aTQzRAAA	Московская обл. Люберцы г. Сельцо, Луговая ул., 20 Рядом с парком, 15 км	УСТАЛИ ИСКАТЬ ПАРКОВКУ у ДОМА и СЛУШАТЬ ругань СОСЕДЕЙ за СТЕНОЙ? ЭТОТ ШИКАРНЫЙ КАМЕННЫЙ ДОМ с МЕБЕЛЬЮ в 10 МИНУТАХ ОТ МОСКВЫ у НЕ ЖДЕТ ВАС! 15 км от Москвы. Верхнее Мячково. ЭТО ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ТАК БЛИЗКО К СТОЛИЦЕ! Приватизованный земельный участок площадью 155 кв. м на территории 4,2 гектара (СНТ). Рядом жилища застройщика. ОТКРЫТА НОВАЯ ОБЪЕЗДНАЯ ДОРОГА ИЗ МОСКВЫ - ВСЕГО 10 МИНУТ НА АВТО И ВЫ УЖЕ В СВОЕМ ДОМЕ! Рядом школа, детский сад, уже живут люди; выделены широкие дороги. Автобусная остановка - в 100 метрах. В пешей доступности - ТРЦ "Белый берег", салон красоты, школы, детские сады и т.д. Металлическая детская площадка. В 3 минуты езды на авто - Островцы, где есть все инфраструктура: торговые центры, детские сады, школы, рестораны, бассейны, спортивные залы, детские сады и школы и др. ДОМ ПРОДАЕТСЯ в СОСТОЯНИИ "ПОД КЛЮЧ". МОЖНО СРАЗУ ЗАЕХАТЬ И ЖИТЬ. ПРО ДОМ — Площадь земли 155 кв. м. — Стены из блочных блоков, кирпичные. — Электричество 15 кВт. — Фундамент ленточный с утеплением плиты вспененным теплым полом; — Высота потолка 2,7 метра; — Металлическая дверь с терморазрывом; — Утепленная крыша с теплоизоляцией; — Красивые классические архитектурные решения; ПРО УЧАСТОК — Участок 4,2 гектара, правильной формы; — Забор по периметру участка, установлены распашные ворота; — На участке оборудованы парковочные места. ИНФРАСТРУКТУРА — метро Коломенское - 10 минут на авто — хорошая транспортная доступность; — все необходимые инфраструктура в Островцах - несколько минут на авто. ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ ⑤ Показатель под легковую машину - СЕМЕЙНАЯ, ВОЕННАЯ ИТ - ИБЛЮТЕКА ⑥ Работаем со всеми видами валюты ⑦ Оформление бумаг на себя — для вас бесплатно ⑧ ТАКИЕ ДОМА ПО ЭТОЙ ЦЕНЕ ДОЛЖНЫ ЗАДЕРЖИВАЮТСЯ. ⑨ Подтвердите приемлемость — расквашу все детали и согласую удобный время показа. ⑩ Или напишите сообщение — оценю быстро. Работаем и по телефону каждый день.	17 700 000	155.0	146 452
https://www.avito.ru/moscow/doma_dacha_kuchezhka/dom_140_m_na_uchebni_km_17_kot_39156773440?c=onlxz1-H4xIAAAAAAAA_wE_AiAD_YTnyQnlzQjEzQjRzIzNhYFByaW90YXkRSlp0QjA7cmluQjRmYjEzQjE2QjRlNWE9aGZ2cmprGS0V4WGFwYjI9aTQzRAAA	Московская обл. Люберцы г. Сельцо, 10; 1	Предлагается уютный двухэтажный дом (140 кв. м) в селе Сельцо. Предлагается и приобретены пристроены жилища для семьи, идеально подходящие для семьи. Оценит оценит современную инфраструктуру с инфраструктурой (интерактивные жилища). Основные характеристики: площадь дома 140 кв. м (2 этажа), площадь участка 12 гектар (категория — ИЖС), материал стен газоблок, климатическая система в доме, центральное водоснабжение. Преимущества объекта: близость к природе. Для построения и строительства дома — надежного и энергосберегающего материала. Работает инфраструктура. Все необходимые коммуникации уже подведены, не нужно тратить время и средства на их организацию. Просторные комнаты 12 гектар позволяют реализовать любые идеи — от обустройства сада и зоны отдыха до строительства дополнительных хозяйственных построек. Уютное расположение. Металлическая дверь с терморазрывом. Идеально для семьи с детьми (достаточно места для игр и отдыха), тех, кто ищет комфорт и автономности (интерактивные жилища, лифтовая система и ландшафтного дизайна). Не упустите шанс стать владельцем просторного дома с уютным и современным местом! Для просмотра и	17 700 000	140.0	90 714

Источник	Местоположение	Описание	Стоимость, руб	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м
		обсуждения условий покупки смотрите г. мыры по указанным контактам.			
https://www.avito.ru/moscow/doma-dachi-kuchezda-hi/dom-17111-m-na-uchastke-58-voz-796898129140nlexl-H4xiAAAaAAA-wEFAQD-YTuxQmzQjEzQjxb2Nhhf8yuvW9vaXR5jqrQjA7HQvF2QIAAAA	Московская обл. г.д. Люберцы г. Сельцо, мп Юния-3	Придётся уютным часиком дои 131.1 м², расположенный по адресу: Минусинская обл. Люберцы р-н., Сельцо с. Юния-3 ул. ИЖС - 581 год ПРО ДОМ. — Гид построены. 2023 г. — Площадь общая 131,1 м²; — Материал стен, деревянный каркас, по середине утеплитель минерита 30 см., пеноплекс 5 см., гидроизоляция кровли НАУБЕРК — Электричество 15 кВт, 3 фазы — Газовое отопление — Влагонепроницаемые материалы, усилены фальшды для эстетики, виды часовые без цвета и запаха. Отдельно усилены фальшды для пылевой воды — Канализация с тремя ступенями очистки; — Фундамент свайный. — Высота потолка 3.10 метра — Мансардный второй этаж. — Крыша-металлочерепица; — Полы-линолеум, керамическая плитка; — Мебель-остатки в оппоспешении; — Вспомогательные требуются. ПЛАНИРОВКА: — 1 ЭТАЖ. Большая терраса, прихожая, кухня, гостиная, спальня, санузел, кладовая. — 2 ЭТАЖ. свободная планировка УЧАСТОК площадью 581 соток ровный, ухоженный. На участке: — Пруды для рыбы — Площадки для парковки машин — Котловый Раздаточный ИНФРАСТРУКТУРА — Рядом частный и сетевой провайдеры магазинов "ДА", "Петрович", "Чижик" — П83 WB, O2OM Мгловирт — Социальные объекты в населенных пунктах Огтороси и Октябрьский (5 минут на транспорте) — Планы для отдыха и купания — Рядом расположенные торговые центры: Вульф Гал Селерия и Боровицы Курган, на территории Москвитки — Автодорога АДМ, конный клуб и аэродром Мичков. ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ. — 15 мин. от МКАД Новорижское шоссе Московская область — Отновое общественное транспортное 10 мин. пешком от дома. — До МДЦ Уральян, Малиновка 13 мин. на транспорте — До м. Котельники 30 мин. на машине 3 взрослых человека Отопление ДКП 2023 Полная стоимость в договоре. Никто не платит. Документы готовы в день.	16 000 000	131.1	131 122
https://www.avito.ru/moscow/doma-dachi-kuchezda-hi/dom-2316-m-na-uchastke-7-voz-79458136060nlexl-H4xiAAAaAAA-wEAMDD-YTuxQmzQjEzQjxb2Nhhf8yuvW9vaXR5jqrQjA7caxQjEzQjE2QjHvE9acGZicmrGSDV4WGFwUj9acTQzBAAAA	Московская обл. г.д. Люберцы с. Сельцо, Пограничная ул.	Дом из кирпича газовой! Придётся уютно в деревне Сельцо всего в 20 минутах от Москвы! Уютным местом рядом с дачным районом Сельцо. Участком 7 соток, парковка на 3-4 машины, манг. Деревянный дом с всеми коммуникациями: водопровод, газ, свет 15 кВт, магистральный газ.	75 500 000	738.6	110 104
https://www.avito.ru/moscow/doma-dachi-kuchezda-hi/dom-1766-m-na-uchastke-8-voz-41877568310nlexl-H4xiAAAaAAA-wEAMDD-YTuxQmzQjEzQjxb2Nhhf8yuvW9vaXR5jqrQjA7caxQjEzQjE2QjHvE9acGZicmrGSDV4WGFwUj9acTQzBAAAA	Московская обл. Рязанская г.д. с. Верея Мичков, Дачная ул. 39	Придётся уютным двухэтажным домом с Верея Мичков. Дом на даче (2 отдельные входы) 3 этажа-138 кв.м. 2 этажа-45 кв.м. Отличное месторасположение - в 15 минутах от центра. 18 км до метро Котельники - Верея доступна рязань Москва - дачный дом, детские площадки, провайдеры магазинов, автопарк, автомобили. Это идеальное место для жизни! Дом готов для жизни! Стены из гипсокартона Внутр. 0300, межэтажные перегородки бетонные, жидкий бетонный пол 15 см. Кровля-битумная черепица Шингил. Отличное утепление - Газовое отопление Вод. По первому этажу есть теплая пол. Дом готов, с просторными комнатами и ванной на первом. Участок ровный, есть тайер и терраса. На участке растут плодовые деревья - яблonya, груша, слива, вишня, черешня. Участок огорожен. Один садовод. Документы готовы, нет проблемных. Вспомогательные. Оперативный показ удобное время. Небольшой торг уместен!	17 400 000	176.6	98 528
https://www.avito.ru/moscow/doma-dachi-kuchezda-hi/dom-155-m-na-uchastke-7-voz-790498757320nlexl-H4xiAAAaAAA-wEIAADD-YTuxQmzQjEzQjxb2Nhhf8yuvW9vaXR5jqrQjA7HQvF2QIAAAA	Московская обл. Рязанская муниципальный округ, д. Чулкино, 71/2	ПЕРЕЕЗЖАЙТЕ В СВОЕ НОВЫЙ ДОМ! СДЕЛАЙТЕ ПОДАРОК СВОЕЙ СЕМЬЕ! ГОТОВЫЙ КАМЕННЫЙ ДОМ С ГАЗОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ ВСЕГО ПОЛЧАСА ОТ МОСКВЫ! ИПОТЕКА СЕМЕЙНАЯ 6.4. МАТ.КАПИТАЛ ВОЕННАЯ ИПОТЕКА И ИПОТЕКА ХЕРСОНСКИЙ СЕРТИФИКАТ ПОМОЩЬ В ОФОРМЛЕНИИ ИПОТЕКИ! УСПЕЙТЕ КУПИТЬ ДОМ СВОЕЙ МЕЧТЫ В КЛ. КОМФОРТ-КЛАССЕ! ГОСПОДЕРЖКА В КЛ. КОМФОРТ-КЛАССЕ! ЕДИННЫЙ СТИЛЬ, БЛАГОУСТРОЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ, ШИРОКИЕ ДОРОГИ! 933 км от Москвы. Рязанское ГО. Уютный коттеджный поселок расположен в лесу, в тихом живописном месте. Деревня и спортивные площадки для досуга. Ваши друзья на территории. Придётся загородным домом 155 м² в деревне Тишин Рязанского Района 30 км от МКАД. Это новый дом на земельном участке 7 соток (ИЖС) с набором по периметру в едином стиле: терраса, ОТОПЛЕНИЕ, НОВАЯ ОБЪЕЗДНАЯ ДОРОГА ИЗ МОСКВЫ - ВСЕГО 75 МИНУТ НА АВТО И ВЫ УЖЕ В СВОЕМ ДОМЕ! Коттедж с уютным интерьером от Москвы от застройщика. Дом очень теплый, подходит для круглогодичного проживания. Это лучший вариант дома в Подмосковье для семьи. Рязанская инфраструктура района делает загородную жизнь очень комфортной.	21 900 000	155.0	141 290

Источник	Местоположение	Описание	Стоимость, руб	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м
		ДОМ ПРОДАЕТСЯ В СОСТОЯНИИ "ПОД КЛЮЧ". ДОМ С ГАЗОМ. ПРО ДОМ — Площадь дома 166 кв.м. — Стены из блоков, обложены кирпичом: — Внутренний теплый пол 35 градусов на первом этаже; — Радиаторы отопления в каждой комнате на втором этаже; — Установлены межкомнатные двери; — Уложен керамогранит в санузлах, угловая ванная комната на 1-м этаже; — Отделка стен в холле ламинатом; — Имитация кирпича; — Смонтированы натяжные потолки на первом этаже; — Автоматическая вентиляция — на бытовом отсеке котла; — Установлены газовый котел и бойлеры на 80 литров — Водоснабжение — скважина — Электричество 15 кВт, "свойский" ввод; ПРО ЧАСТОН — Участок 7 соток, правильной формы. — Магистральный газ в доме; — Забор по периметру участка; — Парковочное место для легковой машины. ИНФРАСТРУКТУРА — метро Котельники - 15 минут на авто — Проезд Бринницы в 8 минут на авто — больницы, аптеки, сетевые магазины, банки, рестораны, школы, красота, спортплощадки, парки и набережная Москварекы; — Школа в Дзержинском (3 минуты на авто) Скважины и Бронницы: Есть пакет документов скважины. Работаем с собственными источниками от 6,5. первый этаж - от 10%. ПОЧЕМУ НАМ МОЖНО ДОВЕРЯТЬ? Мы строим дома открыто, на честном и прозрачном этапе! При этом сами бы не переплат по сравнению с доступными ценами! Мы за руку проведем Вас по всем этапам сделки до вручения ключей! Наши цены были рекордными, для этого мы выжили на 100%! Забудьте нам! Мы покажем вам каждый дом.			
https://www.avito.ru/chukovskaya/doma-dachi/kosodzhidom.170.m.ru.urban.tke.4.vol.1355045142?context=-H4sIAAAIAAAAwEAAAD-YToyOntaOjEaOQjYb2NhbF8yYUwDuaXR5OjA7cmluOjMjYjE2OjYyYRvQWY3NGNlTlE9Q0aFNFt9wOQ%3DRAAA	Московская обл Лыковский муниципальный округ, д. Кулаково. Восточная ул. 1-1.	Приедте сами. Дом добротный, строили для себя, на не предожу, но на хороший фундамент, толстые стены, дом утеплен и покрашен декоративным фасадом, поэтому дом не только красивый но и очень теплый. Жили всегда в частном доме, вот теперь поменяем на кирпичный. Крыша из шифера крыша смотрится гораздо лучше и не стирит, когда идет дождь, в отличие от черепицы. В итоге если услуги вы будете платить дешевле, чем за квартиру. Выше бесплатная установка колодца, колоды, фундамента, а также все что касается прокладки и подключения. Проведен газ, есть возможность переключить газ и электричество при желании. Теплым полом по всей первой этажу, на втором этаже батареи. Плиточный теплый по всему дому. Двери деревянные хорошие, лакированные из натурального дуба. На первом этаже, кирпичная гостиная, кухня, гостиная, комнаты, детская с гардеробом, под лестницей кладовка. На втором этаже, две детские комнаты, для мальчиков и для девочек, спальня родителей и еще одна спальня, тоже как гостевую использовали, винная гардеробная закрытая балкона. Участок не большой, но компактный, все предусмотрено. С правой стороны от дома гараж, парковочное место на 4 машины, особенно зимой удобнее, как хорошо когда не надо чистить по утрам машину от снега. За парковкой отстроили бассейн, планировали сделать небольшую глэму и минн бассейн и бассейн для спа, но из-за того что там есть стены и крыша построили, а внутри что то так и не смогли, есть возможность сделать так как хочется была. Справа от дома у нас был огород, яблонь не большое, но огорода и помидоры мы клали вплоть до колдов, поэтому место достаточное, чтобы что то выращивать. За домом устроили подсобный хозяй. инструменты, клева, летние принадлежности и все остальное, все можно складировать там. Вроде на даче автоматическая, с насосом для полива и все остальное супер удобно. За дачей такие есть места, дачное хозяйство, то есть вдоль дороги прилегающей территории можно использовать как парковочное место, если приехать гости, могут приехать машины там. Эти напольные мы сделали и сделали нашу жизнь комфортнее. Торг уместен. Звоните или пишите. Я собственник. Ресурсом призыва не берусь.	18 000 000	170.0	105 882
https://www.avito.ru/chukovskaya/doma-dachi/kosodzhidom.237.m.ru.urban.tke.16.vol.13230743040?context=-H4sIAAAIAAAAwEAAAD-YToyOntaOjEaOQjYb2NhbF8yYUwDuaXR5OjA7cmluOjMjYjE2OjYyYRvQWY3NGNlTlE9Q0aFNFt9wOQ%3DRAAA	Московская обл Лыковский г.о.с. Михайловская Слобода, Никольская ул. 256	Средняя продажа только в этом регионе! Приедте сами, хороший, красивый дом в Михайловской Слободе, всего в 11 км от МКАД, по Никольскому шоссе. Дом кирпичный всего 15-10 лет, изштукатуренный, современный, комфортный, сделан европроект, площадь дома 137 кв.м. Первым этажом, кухня-столовая, соединенная с гостиной-каминным залом, кирпичный второй этаж, спител, уютный безмятежный пригласения, при этом сданные виллы домашней уют. Вторым этажом, кирпичный подвальный этаж, различные назначения, очень просторный санузел, шикарные панорамные лоджии с очень красивым видом из окна. Также проектом дома предусмотрены отапливаемые просторные, спальные комнаты, которые расположены на первом и втором этажах. Дом построен с использованием дорогих материалов, с соблюдением норм и технологий. Участок очень просторный, по факту 20 соток, имеет в своей части небольшой участок, но в целом все выровнено и облагоустроено для комфортного проживания, будет приятно Вас видеть в гости, а в летний период пригласить друзей, насладиться прекрасным видом из родных и водоемов. Удобное расположение не далеко от Лыновского шоссе, горнолыжного склона, школ, больниц, поликлиник, сделать Вам проживание на даче комфортным и непринужденным. Электричество 15 кВт, газ, канализация, вода скважина, вентиляция, септик. Делайте выбор будущего-Ваш выбор. Цена 11 943 000 руб.	11 943 000	137.0	96 806
https://www.avito.ru/chukovskaya/doma-dachi/kosodzhidom.14.350.000	Московская обл Лыковский	— Дом от застройщика! — Любимая история! — Под ключ! Село Дурники, рядом Жуковский район Белая река Москва. Асфальтированная дорога, магазины, инфраструктура, школа, Д.О.М. и кирпичный газифицированный	14 350 000	175.0	80 168

Источники	Местоположение	Описание	Стоимость, руб.	Площадь, м ²	Удельная стоимость, руб./кв. м
https://www.avito.ru/chukotka/doma-dachi/kosced-zhizdom-179-m-na-urban-tke-6-sal-3654070513?context=-H4xiAAAAAA&wEAMd_YTuyQmzOjEsQjNbnHnFByuWduXR5ijrQjA7caxQj8lirQjE2QjuiM2TFVhagLVFnjM3Nqjp9kjHpr8AAAA	муниципальное округ ДНП Фиртури, Заречная ул.	близко, сделан по всему внешнему контуру. Водяной теплый пол по всему 1-ому этажу. Электричество 15 кВт вода - скважина. Выпилившая - светик. На первом этаже - прихожая, кафельная комната, гостиная, кухня с полукой. На втором - три комнаты, гардеробная и санузел. Гидроизоляция участка, оплоснение и огорожены вода из электричества. Страны дома "под ключ" на самом и на вашем участке! Любая ипотека (на готовый дом и под строительство)! Помощь в оформлении. Полная стоимость - ДНП.			
https://www.avito.ru/chukotka/doma-dachi/kosced-zhizdom-175-m-na-urban-tke-63-vos-789018414?context=-H4xiAAAAAA&wEAMd_YTuyQmzOjEsQjNbnHnFByuWduXR5ijrQjA7caxQj8lirQjE2QjuiM3UMFnmyXF4QXNhWUNBjnQ2axEZx8AAAA	Московская обл. Рязанский муниципальный округ, с. Быхово, Парковая ул., 89	НОВЫЙ ДОМ С РЕМОНТОМ пло клим. систем и мебели. Придана шт фактура подходит только под обычную ипотеку. Дом большой и удобный 175 кв.м. г. участок правильной формы 6,22 сотки. полностью огорожен шбором кортика, плитки, плитка выделена группа на две машины. Дом: 3 этаж кухня-гостиная, спальня, санузел, коридор. Комнатный паркетный, гардеробная, 3 этаж коридор, санузел, 4 спальни. В доме газовый котел. Для стоит на монолитном фундаменте, стены газоблокными блок толщиной 400, утеплители крыши минераловатная Мерида 1 и 2 этаж монолитная бетонная плита. Коммуникации Заключены 15 кВт. сарага газа 60 метров, установлен самонагревательный насос, ГАЗ по границе участка. На участке свои системы. АСГАЗАТОВЫЙ подъезд к дому. дом огорожен профлистом, стальной ворот. Инфраструктура Хорошая транспортная доступность: 18 км до МКАД, 15 км до ст. метро. Котельным по окрестности участку Насоса сантехнического. Художественный для ш.о. станции МЖД Удельная Рязань Жукоский го яган неавтодомин инфраструктурой школы и детские сады поливинилхлоридом больницы. Крыша типичная выделена, торговые центры, детские игрушки и спортзал, кафе, рестораны, строительные и производственные все что в 10 минут езды на автомобиле или 15 минут на автобусе автомобильная станция находится в 5 минут езды от дома. Семья-люди живут комфортно, приятно, и они на берегу Москвы-реки. Через дорогу Воронцовские парк и Усадьба Быхова, также расположенны и Крым Впадениями насмы Быхови Матери, вотпримителю находит планировкой Нитродий-де-Пари Здание 18 века. Изумительная архитектура. Пешком с одобрением идеями и уютным на свежем воздухе. Один взрослый собственник. Не обременен. Выпущен торги предрешенных условиях. Заинтересованы ли покупатели?	17 800 000	175.0	101 229
https://www.avito.ru/moskva/doma-dachi/kosced-zhizdom-103-m-na-urban-tke-4-vos-789578999?context=-H4xiAAAAAA&wEAMd_YTuxQmzOjEsQjNbnHnFByuWduXR5ijrQjA7caxQj8lirQjE2QjuiM3UMFnmyXF4QXNhWUNBjnQ2axEZx8AAAA	Московская обл. г.г. Люберцы пгт. Малаянка. Быховское ш., 26	id 384329 ""Просторный дом с дизайнерским ремонтом в Малоянке – уютное гнездо для жизни и отдыха"" Представляем вашему вниманию уютный двухэтажный дом в живописном поселке городского типа Малоянка. Объект площадью 103 м² расположен на участке в 4 сотки с наземным планом для индивидуального использования без ограничений по площади участка. Дом построен в 1013 году из газобетонных блоков, что обеспечивает тепло внутри и снаружи летом, а дизайнерский ремонт создает атмосферу уюта и стиля. ""Просторно для жизни и вдохновения"" Три спальни, просторная кухня и просторная ванная делают этот дом отличным выбором для семьи. Кухня оборудована мебелью, а наличие кондиционера гарантирует комфорт в любое время года. Центральное газоснабжение, электричество, водоснабжение и канализация – все подключено и готово к использованию. Участок позволяет разместить сад или организовать зону отдыха с беседкой и мангалом. ""Выгодное расположение и инфраструктура"" Малоянка является своей личной оазисом и развитой инфраструктурой, здесь есть школы, детские сады, магазины и кафе. До Москвы можно добраться всего за 10 минут по Быховскому шоссе, что делает этот дом отличным вариантом для тех, кто ценит баланс между городскими удобствами и природным окружением. ""Ваш идеальный дом ждет вас"" Этот объект предлагает как для постоянного проживания, так и для загородного отдыха. Возможности ипотеки делают покупку еще доступнее. Рассчитайте свои возможности. Не упустите шанс стать владельцем уютного дома в одной из самых привлекательных уголках Подмосковья. Свяжитесь с нами прямо сейчас, чтобы организовать просмотр и сделать первый шаг к жизни в своем идеальном доме.	16 000 000	103.0	155 340
https://www.avito.ru/moskva/doma-dachi/kosced-zhizdom-1326-m-na-urban-tke-63-vos-7624539217?context=-H4xiAAAAAA&wEAMd_YTuyQmzOjEsQjNbnHnFByuWduXR5ijrQjA7caxQj8lirQjE2QjuiM3UMFnmyXF4QXNhWUNBjnQ2axEZx8AAAA	Московская обл., г.г. Люберцы пгт. Тимонино, ул. Быховская, 4с1	Светлина. Придите или мечты! Строили для себя и качественных строительных материалов! Много уникальных технологий, отличная доработка! Первые планы по утрам 2-х этажных для в 10 минут езды от МЖД-3 Быховского. Дому 5 лет. Кухня-гостиная и 4-х комнатный 2-й этаж. Участок 6 сот. Огорожен шбором! Вся инфраструктура и пешеходная доступность. На участке расположен жилой дом, наземный расщепленный территория, посажены липовые деревья. Так же при наличии выпущен гдетать трижды 1-2 машины. [Согласно участку] Площадь дома 1326 кв.м. + крыльцо 10 кв.м. Дом построен из качественного материала. Легко проехать зимой даже тропой! Винтовые сваи. Обвалка фундамента выполнена из бруса. Перегородки и Наружные стены из фибрированных плит высшего качества Green Board, облицовка дома выполнена из декоративного искусственного камня. На первом этаже расположены	19 990 000	132.6	150 754

[illegible]

Источник	Местоположение	Описание	Стоимость, руб	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м
Мn9zBA6AA		котел. Закрытый бассейн — 1 этаж. Водоснабжение осуществляется от собственной скважины глубиной 80 метров, водоподготовка — автоматизированная система глубокой очистки. Дом расположен на участке площадью 4 сотки. Есть терраса для отдыха. Равнинный тип, с развитой инфраструктурой: в пешей доступности торговые центры, крупные сетевые магазины, школы и детский сад. Оснащенка общедомового транспорта — в 5 минутах езды от метро «Котельники» — несколько остановок. Один взрослый собственник, полная стоимость в договоре. Документы готовы к сдаче. Подходит под ипотеку. Юридически подтвержденные бизнес-сделки.			

Диапазон цен предложений продажи сопоставимых по основным характеристикам жилых домов в районе расположения объекта оценки составляет от 80 168 до 185 256 руб./кв.м., среднее значение: 121 976 руб./кв.м. без учета скидки на торг и с учетом стоимости земельного участка.

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

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Основные ценообразующие факторы для жилого дома

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие территориальные коэффициенты и характеристика рынка недвижимости», под ред. Лейфера П.А., Нижний Новгород, 2025г., а также данных <https://statnlekt.ru>.

Скидки к ценам предложений

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

Таблица 453. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,3%	8,6%	10,1%
2. Дома	7,8%	7,2%	8,4%
3. Таунхаусы	8,2%	7,5%	8,8%
4. Коттеджи	8,8%	8,0%	9,5%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 454. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,3%	5,2%	13,5%
2. Дома	7,8%	4,4%	11,3%
3. Таунхаусы	8,2%	4,6%	11,7%
4. Коттеджи	8,8%	5,0%	12,6%

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие территориальные коэффициенты и характеристика рынка недвижимости» под ред. Лейфера П.А. (Нижний Новгород 2025 г.)

Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором. Данный фактор также имеет как повышающее влияние на цену, так и понижающее влияние, и его влияние на размер арендных ставок от -5% до 5%.

Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке, иные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на жилое помещение. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Право собственности является более привлекательным для потенциального покупателя.

Местоположение

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым.

В пределах региона выделяют следующие типовые зоны:

1. Областной центр.
2. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра.
3. Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью.
4. Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов.
5. Прочие населенные пункты.

Таблица 9. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,81	0,95
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,69	0,84
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,65	0,57	0,74
Прочие населенные пункты	0,57	0,47	0,67

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие территориальные коэффициенты и характеристика рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2025 г.)

Близость к остановкам общественного транспорта

Таблица 68. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома, расположенного на удалении от остановки общественного транспорта, к удельной цене такого дома, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта	0,92	0,86	0,96

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие территориальные коэффициенты и характеристика рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2025 г.)

Близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- ✓ расстояние до объектов, повышающих стоимость жилого дома;
- ✓ значимость близости к этим объектам, обеспеченность поселения объектами инфраструктуры (например, близость к газопроводу);
- ✓ удаленность поселения от города;
- ✓ экология в районе;
- ✓ прочие.

Таблица 98. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома, расположенного на удалении от объектов, повышающих стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого дома, расположенного рядом с такими объектами	0,87	0,82	0,91

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие территориальные коэффициенты и характеристика рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2025 г.)

Качество подъездных путей

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- ✓ престижность дороги, проезд по которой затруднен;
- ✓ качество дорожного покрытия;
- ✓ престижность населенного пункта, в котором расположен жилой дом.

Таблица 132. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Отношение удельной цены дома, подъезд к которому затруднен, к удельной цене такого дома с хорошими подъездными путями	0,87	0,81	0,93

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие территориальные коэффициенты и характеристика рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2025 г.)

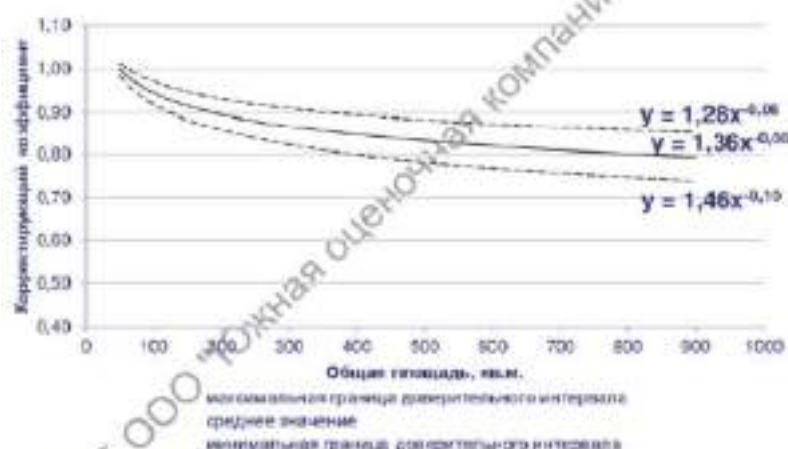
Общая площадь

Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем удельная стоимость, как правило, меньше в расчете на 1 кв.м общей площади по сравнению с аналогичным объектом меньшей площади.

Зависимость удельной цены жилых домов от площади для различных групп городов
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи

Усредненные данные по России

Зависимость удельной цены жилых домов от площади, доверительный интервал



**Корректирующие коэффициенты для удельной цены
при различной площади объекта в городах
расположения объекта оценки и объекта аналога
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи**

Таблица 188. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м		аналог				
объект оценки	<100	1,00	1,09	1,15	1,22	1,26
	100-200	0,91	1,00	1,05	1,12	1,15
	200-400	0,87	0,95	1,00	1,06	1,09
	400-800	0,82	0,90	0,95	1,00	1,03
	≥800	0,79	0,87	0,92	0,97	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие территориальные коэффициенты и характеристика рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2025 г.)

Материал стен

Таблица 198. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стены», усредненные по городам России.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог			
объект оценки		капитальные стены	монолит- ные стены	блочные стены	деревя- ные стены
	Капитальные стены	1,00	1,05	1,11	1,25
	Монолитные стены	0,95	1,00	1,05	1,19
	Блочные стены	0,90	0,95	1,00	1,13
	Деревянные стены	0,80	0,84	0,89	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие территориальные коэффициенты и характеристика рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2025 г.)

Физическое состояние объекта

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- ✓ год постройки здания;
- ✓ дата последней реконструкции;
- ✓ качество строительных материалов;
- ✓ состояние конструктивных элементов;
- ✓ среда эксплуатации.

Таблица 214. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», усредненные по городам России.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог		
объект оценки		хорошее	удовл.	неудовл.
	хорошее	1,00	1,21	1,38
	удовл.	0,82	1,00	1,13
	неудовл.	0,73	0,88	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие территориальные коэффициенты и характеристика рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2025 г.)

Состояние отделки

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- ✓ фактическое качество отделки;
- ✓ качество используемых для отделки материалов;
- ✓ уровень дизайна;
- ✓ степень соответствия отделки назначению объекта;

Таблица 229. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

2. Дом, 3. Таунхаус, 4. Коттеджи		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовой отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,17	1,27	1,45
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,08	1,24
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,79	0,92	1,00	1,15
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,69	0,81	0,87	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Справочника оценщика недвижимости - 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие территориальные коэффициенты и характеристика рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2025 г.)

Наличие хозяйственных построек

Таблица 165. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие типовых хозяйственных построек», усредненные по городам России.

1. Дача, 2. Дом, 3. Таунхаус, 4. Коттеджи		аналог	
объект оценки	есть	есть	нет
	нет	1,00	1,14
		0,88	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Справочника оценщика недвижимости - 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие территориальные коэффициенты и характеристика рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2025 г.)

Коммуникации жилого дома

Использование StarReal на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соответствия (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение: до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система распределенного электроснабжения дома (с выделенной мощностью до 3 квт) (отсутствие / наличие)	0,93	0,98	0,96
2	Электроснабжение: до 15 квт (трансформ.)	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с выделенной мощностью до 15 квт или с трансформ. повышающей (отсутствие / наличие)	0,91	0,98	0,96
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устройство и обслуживание, полный комплект водопровода, подготовка и слив воды (собственная скважина, насосная станция, фильтрация, очистные станции и т.д.) (отсутствие / наличие)	0,86	0,94	0,90
4	Газоснабжение и системы отопления: природный газ	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устройство и обслуживание, абонентская плата за газ (отсутствие / наличие)	0,87	0,89	0,88
5	Теплоснабжение или горячее водоснабжение, газоснабжение и системы отопления: электричество, теплоноситель, бойлерная или газовый котел	Системы, устройство и обслуживание, абонентская плата за теплоноситель, горячую воду и газ (отсутствие / наличие)	0,86	0,88	0,87
6	Электроснабжение, отопление, водоснабжение и приточная вентиляция	Системы, устройство и обслуживание, абонентская плата за теплоноситель, горячую воду и газ (отсутствие / наличие)	0,80	0,86	0,83
7	Линия телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная сеть, установка оборудования, абонентская плата за обслуживание и эксплуатацию (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98
8	Центральное отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устройство и обслуживание, абонентская плата за теплоноситель и горячую воду (отсутствие / наличие)	0,87	0,93	0,91

Источник: Данные <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrekcirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/373-korrekcirovki-individualnykh-domov-opublikovano-19-01-2026-g/4035-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-na-01-01-2026-goda>

Таблица 410. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие кухонной мебели и бытовой техники», усредненные по городам России.

1. Дача, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог	
		есть кухонная мебель и бытовая техника	кухонная мебель и бытовая техника отсутствует
объект оценки	есть кухонная мебель и бытовая техника	1,00	1,08
	кухонная мебель и бытовая техника отсутствует	0,93	1,00

Источник. Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие территориальные коэффициенты и характеристика рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2025 г.)

Основные ценообразующие факторы для земельного участка

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2025 г. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г., «Справочника оценщика недвижимости – 2025 г. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г., а также данных <https://statnlel.ru>.

Скидка на торг

Эксперт в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

Таблица 354. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,1%	5,9% – 14,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,8%	4,8% – 12,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	8,0% – 18,6%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	4,5% – 12,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	7,6% – 17,9%

Источник. Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2025 г. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на земельный участок. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

Таблица 16. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передываемые имущественные права», усредненные по городам России

Земельные участки под жилищную застройку (МЖС)		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	собственность	1,00		1,23
	долгосрочная аренда	0,89	1,00	1,10
	краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,81	0,91	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2025 г. Земельные участки, Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.

Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке, иные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором.

Данный фактор также имеет как повышающее влияние на цену, так и понижающее влияние, и его влияние на размер арендных ставок от -5% до 5%.

Статус населенного пункта

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым.

В пределах региона выделяют следующие типовые зоны:

1. Областной центр.
2. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра.
3. Райцентры с развитой промышленностью.
4. Райцентры сельскохозяйственных районов.
5. Прочие населенные пункты.

Таблица 15. Окончание.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,77	0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,66	0,84
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,54	0,71
Прочие населенные пункты	0,62	0,42	0,61
Земельные участки под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,78	0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,66	0,84
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,66	0,57	0,75
Прочие населенные пункты	0,54	0,43	0,65

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2025 г. Земельные участки, Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.

Близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- ✓ расстояние до объектов, повышающих стоимость земельного участка;
- ✓ значимость близости к этим объектам, обеспеченность поселения объектами инфраструктуры (например, близость к газопроводу);
- ✓ удаленность поселения от города;
- ✓ экология в районе;
- ✓ прочие.

Таблица 425. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков», усредненным по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		рядом с такими объектами	на удалении от таких объектов
объект оценки	рядом с такими объектами	1,00	1,22
	на удалении от таких объектов	0,82	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2025 г. Земельные участки, Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.

Вид разрешенного использования земельного участка

Цена земельных участков зависит от вида разрешенного использования. Самыми дорогими являются участки под гостиницы, затем идут участки под торговое и сервисное использование (объекты придорожного сервиса. АЗС и т.д.), далее – участки под офисно-административную застройку.

Таблица 311. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Функциональное назначение		Индикатор				
		Земельные участки под жилищное строительство	Земельные участки под муниципальную застройку	Земельные участки под другую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение объектов производственного назначения, объектов складского назначения
Объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,32	1,34	1,72	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,60	1,00	0,60	1,00	1,00
	Земельные участки под другую застройку	0,60	1,21	1,00	1,20	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,30	0,34	0,70	1,00	1,00
	Земельные участки под размещение объектов производственного назначения, объектов складского назначения		0,59		0,65	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2025 г. Земельные участки, Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.

Общая площадь

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Это связано с тем, что большие земельные участки требуют больших начальных инвестиций, что сужает круг потенциальных покупателей, и, следовательно, спрос на большие земельные участки.

Таблица 82. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³⁹.

Площадь, сот.	Индикатор											
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	>1000
Объект оценки												
<50	1,00	1,31	1,56	1,77	1,92							
50-100	0,76	1,00	1,19	1,35	1,47	1,56	1,64	1,71	1,77	1,83	1,88	
100-200	0,61	0,81	1,00	1,14	1,23	1,31	1,38	1,44	1,49	1,54	1,58	
200-300	0,56	0,74	0,86	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35	1,38	
300-400	0,53	0,69	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25	1,28	
400-500		0,64	0,76	0,86	0,94	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	
500-600		0,61	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,15	
600-700		0,59	0,70	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	
700-800		0,56	0,67	0,75	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	
800-900		0,55	0,66	0,74	0,82	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	
>900		0,53	0,63	0,72	0,79	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2025 г. Земельные участки, Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.

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 плановностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельный участок населенных пунктов, предназначенный или используемый с учетом возможности размещения соответствующего мостового, линейного сооружения либо соответствующей инфраструктуры при наличии технической возможности (застроенный, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченный инженерными коммуникациями			1,00
2	Обеспеченный центральной электросетью 300 - 400 В (трансформаторная)	1,12	1,12	1,12
3	Обеспеченный центральной электросетью 220 - 240 В (линейное напряжение)	1,04	1,08	1,06
4	Обеспеченный водопроводом (центральный или скважинный в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,10	1,07
5	Обеспеченный канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,08
6	Обеспеченный централизованным канализационным дренажом (канализация)	1,11	1,11	1,11
7	Обеспеченный центральной теплоснабжением	1,11	1,25	1,17

Источник: Данные <https://statrifer.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-sroimosti-zemelnykh-uchastkov/4068-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>

Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Видны прилегающие для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью прилегающие и благоприятные для капитального строительства либо используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Минимум прилегающих для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки выгнутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с артезианскими или скважинными формами, обустроенными пересеченными рельефом участками; 3. Земельные участки с уклоном местности более 25 %; 4. Земельные участки подтопленные, расположенные в балке, воронке или в подтопленной пойме реки; 5. Земельные участки с грубыми трещинами вод, вышедшими из-под поверхности участка; 6. Земельные участки с другими существующими недостатками, являющимися препятствиями в использовании ***	0,78	0,96	0,86
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, природной парк, природный ландшафт	1,02	1,18	1,10
Уникальный	4	Земельные участки расположенные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,10	1,37	1,18

Источник: Данные <https://statrifer.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-sroimosti-zemelnykh-uchastkov/4073-na-konfiguratsiyu-formu-i-relief-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-na-01-01-2026-goda>

Наличие строений

Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений, требующих сноса, может оказывать негативное влияние на его стоимость. Их наличие повышает риски и затраты для новых владельцев, в том числе восстановление или снос таких зданий требует значительных финансовых вложений.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	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	0,77	0,95	0,91

Источник: <https://statrifer.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-sroimosti-zemelnykh-uchastkov/4059-na-snos-verkhnikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-01-2026-goda>

Таблица 319. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие ограждения территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,11
	нет	0,90	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2025 г. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Оценщик не обладает сведениями относительно наличия политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, кроме вышеперечисленных и указанных в тексте настоящего Отчета. Оценщик не обладает сведениями относительно наличия количественных и качественных характеристик элементов в составе Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты его оценки в рамках данного Отчета, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не обладает сведениями относительно наличия других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость в рамках данного Отчета.

6.6. Выводы по анализу рынка

- ✓ На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимого имущества.
- ✓ Рынок недвижимого имущества традиционно подвержен влиянию общезкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- ✓ Определяющими факторами спроса на недвижимое имущество являются доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, величина доходов и др.
- ✓ Объект оценки (земельный участок) относится к рынку земельных участков категории земель земли населенных пунктов – для ведения личного подсобного хозяйства. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.
- ✓ Объект оценки (жилой дом) относится к рынку жилой недвижимости (жилые дома). По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.
- ✓ Диапазон цен предложений продажи сопоставимых по основным характеристикам земельных участков в районе расположения объекта оценки составляет от 4 362 до 11 429 руб./кв.м., среднее значение: 7 534 руб./кв.м. без учета скидки на торг.
- ✓ Диапазон цен предложений продажи сопоставимых по основным характеристикам жилых домов в районе расположения объекта оценки составляет от 80 168 до 185 256 руб./кв.м., среднее значение: 121 976 руб./кв.м. без учета скидки на торг и с учетом стоимости земельного участка.

РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется и отражается в отчете путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- ✓ отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующему законодательству;
- ✓ проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- ✓ проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- ✓ выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- ✓ формирование вывода о признанном оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Результатом анализа рыночной ситуации и анализа НЭИ объекта является позиционирование объекта оценки на рынке в его текущем и наиболее эффективном использовании с выводами о типичном покупателе, среднерыночном периоде экспозиции недвижимости данного типа на открытом рынке и возможном характере будущего использования объекта.

Отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующему законодательству.

Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться как наиболее эффективное. Даже в случае юридически допустимого и физически возможного использования подобное использование должно быть вероятным по разумным соображениям. После того как анализ покажет, что, по разумным соображениям, один или несколько вариантов использования являются вероятными, проверяется их обоснованность с финансовой точки зрения. То использование, при котором оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным использованием.

Вывод по разделу: после проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что наилучшим использованием объектов оценки, с учетом законодательно разрешенного, физически осуществимого, финансово обоснованного, и обеспечивающего наивысшую доходность, является их использование по назначению. Других вероятных потребностей в альтернативном использовании не выявлено.

РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход

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

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

- ✓ активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- ✓ доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- ✓ актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- ✓ степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

3. 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).

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

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

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

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

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

6. Основные этапы сравнительного подхода:

- ✓ определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- ✓ выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- ✓ сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

- ✓ внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- ✓ согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

7. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

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

Доходный подход

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

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

- ✓ способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- ✓ степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

3. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

4. Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

5. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

6. Основные этапы доходного подхода:

- ✓ выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- ✓ определение денежного потока.
 - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
 - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
 - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

- ✓ определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- ✓ приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.

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

8. При выборе прогнозного периода учитываются:

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

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

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

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

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

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

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

- ✓ модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- ✓ метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- ✓ методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- ✓ метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

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

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

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

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

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

Затратный подход

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

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- ✓ возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки. - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- ✓ надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

3. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

4. 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.

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

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

6. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

- ✓ определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- ✓ вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

10. Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- ✓ 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.

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- ✓ метод математического взвешивания;
- ✓ метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

8.2. Выбор подходов

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Ниже приведено обоснование использования подходов к оценке в рамках настоящего Отчета.

Выбор подходов для оценки земельного участка

При оценке рыночной стоимости земельных участков применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов: затратный, сравнительный и доходный.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

При оценке земельных участков применяются подходы и методы оценки, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- ✓ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- ✓ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Оценка стоимости земельных участков проводится на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568р.

Стоимость земельного участка рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наиболее эффективного использования.

Существует несколько методов определения рыночной стоимости прав на земельный участок:

- ✓ метод сравнения продаж;
- ✓ метод выделения;
- ✓ метод распределения;
- ✓ метод капитализации земельной ренты;
- ✓ метод остатка;
- ✓ метод предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж 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;
- ✓ корректировка 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.

Метод выделения.

Условия применения метода:

- ✓ наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- ✓ соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- ✓ определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ✓ определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ✓ корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ✓ расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- ✓ расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- ✓ расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- ✓ наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- ✓ наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- ✓ соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- ✓ определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ✓ определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ✓ корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ✓ расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- ✓ расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- ✓ определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- ✓ расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- ✓ расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- ✓ расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- ✓ расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- ✓ расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- ✓ определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- ✓ определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- ✓ определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- ✓ расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Затратный подход

При оценке земельного участка затратный подход не использовался, так как земля является продуктом природы и невозможно корректно рассчитать величину затрат на её производство.

Сравнительный подход

Оценщику удалось найти достаточное количество предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым, поэтому для расчета рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода Оценщиком использовался метод сравнения продаж.

Доходный подход

Метод капитализации земельной ренты может быть использован для расчёта стоимости земельного участка в случаях развитого рынка аренды земельных участков или возможности определения земельной ренты путём расчёта продукции, производимой на данном участке за минусом затрат на её производство. Рынок аренды аналогичных земельных участков не развит, таким образом, метод капитализации земельной ренты не применялся в расчете стоимости земельного участка. Применение метода остатка и метод предполагаемого использования возможно в случае предполагаемой застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход. Учитывая, что традиционная техника остатка и метода предполагаемого использования, несмотря на ее простоту и всеобщее распространение, даже для коротких и недорогих проектов может быть применима только как инструмент предварительного исследования. Это связано с высокой чувствительностью результата к малейшим изменениям позиций доходной и расходной частей. Большому объему допущений, а также с невозможностью учитывать временные структуры денежных потоков. В связи с этим, а также

учитывая разрешенное использование оцениваемого земельного участка, данные методы также не были использованы.

Выбор подходов для оценки жилого дома

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений.

Согласно п. 24в ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Таким образом, с учетом того, что рынок купли-продажи жилых домов развит достаточно хорошо (на рынке существует достаточно большое количество предложений, как о продаже, так и о покупке аналогичных объектов), для определения рыночной стоимости жилого дома Оценщик считает допустимым отказаться от применения методов затратного подхода в рамках настоящего расчета.

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Поскольку рынок купли-продажи жилых домов развит достаточно хорошо (на рынке существует некоторое количество предложений о продаже аналогичных объектов), то для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости Оценщик считает возможным применение методов сравнительного подхода. В рамках настоящего Отчета сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа продаж.

Доходный подход

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.

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту исследования можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «дом для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. Оценщику не известны планы собственника в отношении возможной сдачи объекта исследования в аренду. В силу этих обстоятельств использование доходного подхода не актуально и необоснованно.

В рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости объектов оценки производится с применением сравнительного подхода.

РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках данного Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка используется метод сравнения продаж/предложений.

Метод сравнения продаж/предложений является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу.

Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Недостатки метода: требует активного развитого сегмента рынка имущества данного вида (сегмента, к которому относится объект оценки); сравнительные данные не всегда имеются; требует внесения поправок (корректировок). Большое количество которых может оказывать влияние на достоверность результатов; основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые недавно были проданы или предложены к продаже на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым объект оценки и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Сопоставимыми объектами являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект недвижимости. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
- ✓ Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- ✓ Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- ✓ Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.
- ✓ Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Применение метода сравнительного подхода – метод сравнительного анализ продаж

Выбор единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 кв.м. общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- ✓ данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- ✓ данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов ("общий знаменатель");

- данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Согласно ФСО - 7, п. 22г: для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

- ❑ данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- ❑ данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам;
- ❑ данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов;
- ❑ имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке земельных участков, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 кв.м. общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Выбор объектов-аналогов

Оценщик провел исследование рынка аналогичных объектов, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым. Было выбрано 3 объекта-аналога, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на местоположении. А также сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Прочие аналоги не использовались в расчетах, в силу значительного расхождения в ценах за 1 кв. м и ценообразующих факторах, с наиболее подходящей для расчета выборкой объектов, попадающих в среднерыночный диапазон цен, выявленный в рамках обзора рынка.

Информация об указанных ниже объектах-аналогах была получена Оценщиком на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах. Скриншоты страниц представлены в Приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению. По тем объектам, по которым информация представлена не полностью или неточно, Оценщик уточнял и корректировал информацию в ходе анализа доступных источников, таких как <https://www.google.ru/maps>, <https://maps.vandex.ru>, <http://maps.rosreestr.ru> и других доступных источников.

Таблица 10. Данные об объектах сравнения для расчета рыночной стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Объект исследования	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источники информации		https://www.avito.ru/ostrovtsy/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot_lizhs_7688617060?context=N4sIAAAAAAAB_wE_AMD_YTouOntzOjEzOjlsb2NhbFBvaW9yaXR5IjkiOjA7czoxOj4lIjIzOjEzOjJLWVYNwTklDMYNBwmlNEzO9IjIjFZ1uXTBAAAA	https://www.avito.ru/ostrovtsy/zemelnye_uchastki/uchastok_72_sot_lizhs_8045739257?context=N4sIAAAAAAAB_wE_AMD_YTouOntzOjEzOjlsb2NhbFBvaW9yaXR5IjkiOjA7czoxOj4lIjIzOjEzOjJLWVYNwTklDMYNBwmlNEzO9IjIjFZ1uXTBAAAA	https://www.avito.ru/ostrovtsy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_lizhs_7911229051?context=N4sIAAAAAAAB_wEAMOD_YTouOntzOjEzOjlsb2NhbFBvaW9yaXR5IjkiOjA7IjIzOjEzOjJLWVYNwTklDMYNBwmlNEzO9IjIjFZ1uXTBAAAA
Кадастровый номер	50:23:0030137:1233	и/л	и/л	и/л
Цена предложения, руб.		\$ 000 000	6 408 000	7 360 000
Цена предложения, руб./кв.м.		7 862	8 900	9 200

Эпигимит справочная	Объект исследования	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имущественные права, ограничивающие (обременяющие) эти права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия формирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия ипотечного, иных условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нестандартные для рынка условия, сделки между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	12.03.2026	Аннулировано на дату оценки	Аннулировано на дату оценки	Аннулировано на дату оценки
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес	Московская область, г.о. Люберецы, с. Сельцо, ул. 5-я Западная, д. 106а	Московская обл., г.о. Люберецы, с. Сельцо, 195	Московская обл., г.о. Люберецы, с. Сельцо, Пограничная ул.	Московская обл., г.о. Люберецы, с. Сельцо, ул. Западная-4
Направление	Новорязанское шоссе	Новорязанское шоссе	Новорязанское шоссе	Новорязанское шоссе
Удаленность от МКАД, км	от 10 до 20	от 10 до 20	от 10 до 20	от 10 до 20
Близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости	Да	Да	Да	Да
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Общая площадь, кв.м.	782	636	720	800
Наличие коммуникаций	Условно свободный	Возможность подключения	Возможность подключения	Возможность подключения
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Форма	Неправильная	Правильная	Правильная	Правильная
Наличие ограждения	Условно свободный	Да	Нет	Да
Наличие строения	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный

Из имеющейся в открытом доступе базы данных по продаже объектов недвижимости Оценщиком выбираются объекты, которые наиболее близки к Объекту оценки по количественным и качественным характеристикам: местоположению, использованию, по значениям ценообразующих факторов. Ценообразующими факторами в расчетной модели признаются те факторы, по которым объекты-аналоги имеют отличия друг от друга.

Оценщик использует следующие правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов:

- ✓ выборка аналогов должна быть однородной, что определяет достоверность расчетов;
- ✓ не должно быть значительных различий скорректированных цен аналогов.

С целью проверки однородности выборки и дальнейшей ее применимости для расчетов был произведен статистический анализ выборки. Результаты представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 11. Статистический анализ выборки объектов-аналогов

Показатель	Значение
Среднее значение	8 654
Максимальное значение	9 200
Минимальное значение	8 900
Размах вариации	300
Медиана	8 900
Стандартное отклонение	702
Коэффициент вариации %	8,1%

Показатели, используемые в таблице⁶:

Среднее значение – Простое среднее значение, рассчитанное как сумма всех значений, поделенное на общее количество значений в выборке:

Медиана, или срединная точка, которую можно вычислить как для упорядоченных категорий, так и для чисел. Это значение, которое располагается посередине; половина элементов в наборе данных больше этого значения, а вторая половина – меньше.

Стандартное отклонение – это число, описывающее, насколько значения данных обычно отличаются от среднего.

Размах вариации – разница между максимальным и минимальным значением в выборке данных.

Коэффициент вариации – это результат деления стандартного отклонения на среднее значение.

Представленная в таблице выборка характеризуется однородностью (коэффициент вариации – 8,1%, что ниже нормируемого значения – 33%). Поэтому Оценщиком принято решение о применении данной выборки для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Методы внесения корректировок

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сопоставимых по характеристикам, и объекта оценки применялись корректировки.

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. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- ✓ метод парных продаж;
- ✓ статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- ✓ анализ издержек;
- ✓ анализ вторичных данных;

⁶ С 118, 126, 133, 192 Сергей Эндрю «Практическая бизнес-статистика» Пер. с англ.-М.: Издательский дом «Вильямс», 2007-1056с ил.

экспертный метод.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании поддающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для вывода зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта, можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристики, значение которой оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Оценщик применял корректировки экспертно на основании данных общепризнанных источников — регулярных специализированных печатных и электронных изданий, аналитических обзоров компаний, специализирующихся на консультационных услугах в сфере недвижимости.

Объяснение вносимых поправок

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Поправки вносятся путем изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в процентном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже — понижающая поправка.

Обоснование последовательности внесения корректировок

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки. Также при применении данного метода внесения корректировок, порядок их внесения и последовательность расчетов более понятна.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном случае независимые корректировки не применяются, так как данный метод менее понятен пользователям Отчета, а также больше вероятность допустить ошибку в расчетах, либо не учесть какой-либо из ценообразующих факторов.

Скидки к ценам предложений

На основании источника: «Справочника оценщика недвижимости – 2025 г. Земельные участки, Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г. корректировка составляет – 8,7%.

Таблица 354. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,1%	5,9% - 14,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,8%	4,8% - 12,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	8,0% - 18,6%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	4,5% - 12,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	7,6% - 17,9%

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2025 г. Земельные участки, Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.

Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав.

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на земельный участок. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

Проанализировав информацию о предложении на продажу объектов-аналогов. Оценщик пришел к выводу, что условия финансирования, по выбранным объектам-аналогам, соответствуют рыночным. В данном случае корректировка не требуется.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, predeterminedенных нетипичной мотивацией приобретения объектов.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами, в связи с чем, в настоящей оценке введение данной корректировки не требуется.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия).

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, корректировка не вводилась.

Местоположение

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Местоположение объекта исследования и объектов-аналогов представлено на рисунке ниже.



Рисунок №8. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: [https://yandex.ru/map-
constructor/](https://yandex.ru/map-constructor/)

Информация о величине влияния данного фактора принималась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2025), стр. 186. Объект исследования и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Таблица 74. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Земельные участки под жилую застройку.

Расстояние до МКАД, км	интервал									
	<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	>90
объект оценки	<10	1,00	1,79							
	10-20	0,56	1,00	1,31	1,55	1,75	1,95			
	20-30		0,76	1,00	1,19	1,36	1,52	1,65	1,75	1,90
	30-40			0,64	0,84	1,00	1,14	1,27	1,39	1,49
	40-50				0,56	0,73	0,88	1,00	1,11	1,21
	50-60					0,50	0,66	0,79	0,90	1,00
	60-70						0,80	0,92	1,00	1,09
	70-80							0,80	0,92	1,00
	80-90								0,80	0,92
	>90									0,80

Близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости

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

Вид разрешенного использования

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

Общая площадь

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру. Информация о величине влияния данного фактора принималась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2025 г. Земельные участки, Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественные права. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2025), стр. 251.

Земельные участки под жилую застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

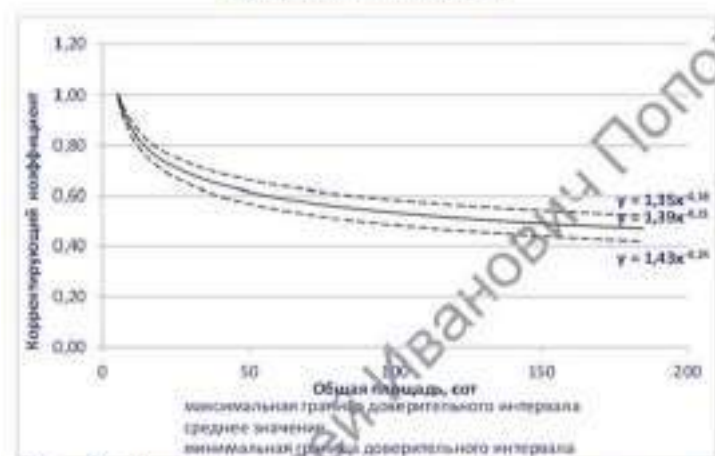


Рис. 28. Зависимости удельной цены земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Доверительный интервал.

$$K_{\text{пек.пл.}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м

k – коэффициент торможения.

Таким образом, корректировка составит:

Таблица 12. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв.м.	782	636	720	800
Корректировка	-	-4,2%	-1,7%	0,5%

Наличие коммуникаций

Объект оценки – как условно-свободный, так как коммуникации учтены при расчете стоимости дома.

У объектов аналогов коммуникации находятся по границе участка, корректировка не требуется.

Конфигурация, форма земельного участка

К физическим и качественным характеристикам земельного участка относится также форма участка. Участки, обладающие неправильной формы как правило, не удобны для использования как в целях бизнеса, так и личного использования, поэтому их стоимость, как правило, ниже, чем стоимость аналогичных участков, с ровными, правильными формами.

Оцениваемый земельный участок имеет неправильную форму. Для объектов – аналогов, имеющих правильную форму земельных участков, корректировка принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2025 г. Земельные участки, Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественные права. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2025), стр. 239.

Таблица 168. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Форма земельного участка», данные по Москве и Московской области.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
объект оценки	правильная форма	правильная форма	неправильная форма
	неправильная форма	1,00	1,00
		0,92	1,00

Таким образом, корректировка составит:

Таблица 13. Расчет корректировки на форму

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Форма участка	Неправильная	Правильная	Правильная	Правильная
Корректировка		-8%	-8%	-8%

Рельеф земельного участка

Как правило, наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно, снижает их стоимость. Причем влияние данного фактора для участков различного назначения существенно отличается. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Наличие строений

Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений, требующих сноса, может оказывать негативное влияние на его стоимость. Их наличие повышает риски и затраты для новых владельцев, в том числе восстановление или снос таких зданий требует значительных финансовых вложений. Оценка земельного участка производится в допущении условно – свободного. Объекты-аналоги свободные от строений участка, корректировка не требуется.

Наличие ограждения

Оценка земельного участка производится в допущении условно – свободного. Для объектов – аналогов, имеющих ограждение на участке, корректировка принята по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2025 г. Земельные участки, Часть 1. Территориальные характеристики и

корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г. и составляет -10%.

Таблица 319. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие ограждения территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,11
	нет	0,90	1,00

Таким образом, корректировка составит:

Таблица 14. Расчет корректировки на наличие ограждения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ограждение	Условно свободный	Да	Нет	Да
Корректировка		-10%	0%	-10%

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная величине корректировок по i-ому аналогу плюс 1,0, величина обратная величине корректировок по i-ому аналогу рассчитывается произведением всех вводимых корректировок по i-ому аналогу;
2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам;
3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчёт весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

$$D = \frac{1}{(n + 1)} \cdot \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(n_i + 1)}}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – размер коэффициента корректировки аналогов, использованных при расчётах;

n – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

Произведение средневзвешенной стоимости единицы площади на площадь оцениваемого объекта определяет рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица 15. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/ostromsky/zemelnye_uchastki/uchastok_64_soi_izhs_7648617060?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YT0yOnlxOjEzOjlsb2NhbFBvaW9yaXR5IjU0A7czuxOjI4IjIzOjE2OjLW_WNwTkIDMYNBWmNEc09rIjI5F2IuXT8AAAAA	https://www.avito.ru/ostromsky/zemelnye_uchastki/uchastok_72_soi_izhs_8045730757?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YT0yOnlxOjEzOjlsb2NhbFBvaW9yaXR5IjU0A7czuxOjI4IjIzOjE2OjLW_WNwTkIDMYNBWmNEc09rIjI5F2IuXT8AAAAA	https://www.avito.ru/ostromsky/zemelnye_uchastki/uchastok_8_soi_izhs_7931229051?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAMD_YT0yOnlxOjEzOjlsb2NhbFBvaW9yaXR5IjU0A7I0seF2QIAAAA
Кадастровый номер	50:23:0030137:1233	н/д	н/д	н/д
Цена предложения, руб.		5 000 000	6 408 000	7 360 000
Цена предложения, руб./кв.м.		7 862	8 900	9 200
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки и цены предложений		-8,7%	-8,7%	-8,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		7 178	8 126	8 400
Передаваемые имущественные права ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		7 178	8 126	8 400
Условия финансирования состоявшийся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		7 178	8 126	8 400
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		7 178	8 126	8 400
Дата публикации	11.03.2026	Актually на дату оценки	Актually на дату оценки	Актually на дату оценки
Корректировка на изменения цены за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		7 178	8 126	8 400
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		7 178	8 126	8 400
Адрес	Московская область, г.о. Люберецы, с. Сельцо, ул. 5-я Западная, д. 106а	Московская обл., г.о. Люберецы, с. Сельцо, 19Б	Московская обл., г.о. Люберецы, с. Сельцо, Пограничная ул.	Московская обл., г.о. Люберецы, с. Сельцо ул. Западная-4
Направление	Новорязанское шоссе	Новорязанское шоссе	Новорязанское шоссе	Новорязанское шоссе

Показатели	Объект оценки от 10 до 20	Объект-аналог №1 от 10 до 20	Объект-аналог №2 от 10 до 20	Объект-аналог №3 от 10 до 20
Удаленность от МКАД, км		0%	0%	0%
Корректировка на местоположение		7 178	8 126	8 400
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.				
Близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости	Да	Да	Да	Да
Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		7 178	8 126	8 400
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		7 178	8 126	8 400
Общая площадь, м ²	782	636	720	800
Корректировка на общую площадь		-4,2%	-1,7%	0,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		6 877	7 988	8 442
Наличие коммуникаций	Условно свободный	Возможность подключения	Возможность подключения	Возможность подключения
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		6 877	7 988	8 442
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		6 877	7 988	8 442
Форма	Неправильная	Правильная	Правильная	Правильная
Корректировка на форму		-8%	-8%	-8%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		6 327	7 349	7 767
Наличие ограждения	Условно свободный	Да	Нет	Да
Корректировка на наличие ограждения		-10%	0%	-10%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		5 694	7 349	6 990
Наличие строений	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка на наличие строений		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		5 694	7 349	6 990
Итоговая корректировка		-30,90%	-18,40%	-26,20%
Коэффициент вариации	4,1%			
Весовой коэффициент		0,318186	0,351778	0,330036
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	6 704			
Рыночная стоимость, руб.	5 242 528			
Рыночная стоимость, округленно, руб.	5 243 000			

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Для подобранных объектов аналогов коэффициент вариации составил менее 30%, что считается хорошей выборкой.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка площадью 782 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Московская область, Раменский район, сельское поселение Островецкое, д. Сельцо, ул. Западная-5, кадастровый номер 50:23:0030137:1233, полученная в рамках сравнительного подхода на дату оценки (11.03.2026г.), составляет, округленно:

5 243 000

(Пять миллионов двести сорок три тысячи) руб.

РАЗДЕЛ 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках данного Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого жилого дома используется метод сравнения продаж/предложений.

Метод сравнения продаж/предложений является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу.

Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Недостатки метода: требует активного развитого сегмента рынка имущества данного вида (сегмента, к которому относится объект оценки); сравнительные данные не всегда имеются: требует внесения поправок (корректировок), большое количество которых может оказывать влияние на достоверность результатов; основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые недавно были проданы или предложены к продаже на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым объект оценки и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Сопоставимыми объектами являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект недвижимости. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
- ✓ Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- ✓ Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- ✓ Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.
- ✓ Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Применение метода сравнительного подхода – метод сравнительного анализ продаж

Выбор единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 кв.м. общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- ✓ данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- ✓ данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов ("общий знаменатель");
- ✓ данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Согласно ФСО - 7, п. 22г: для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

- ✓ данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- ✓ данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам;
- ✓ данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов;
- ✓ имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке жилых домов, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 кв.м. общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Выбор объектов-аналогов

Оценщик провел исследование рынка аналогичных объектов, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым. Было выбрано 3 объекта-аналога, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на местоположении. А также сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Прочие аналоги не использовались в расчетах, в силу значительного расхождения в ценах за 1 кв. м и ценообразующих факторах, с наиболее подходящей для расчета выборкой объектов, попадающих в среднерыночный диапазон цен, выявленный в рамках обзора рынка.

Информация об указанных ниже объектах-аналогах была получена Оценщиком на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах. Скриншоты страниц представлены в Приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению. Подбор объектов-аналогов производился на дату оценки. По тем объектам, по которым информация представлена не полностью или неточно, Оценщик уточнял и корректировал информацию в ходе анализа доступных источников, таких как <https://www.google.ru/maps>, <https://maps.yandex.ru>, <http://maps.rosteest.ru>, и других доступных источников.

Данные об объектах сравнения (Аналогах) представлены в Таблице ниже.

Таблица 16. Данные об объектах сравнения для расчета рыночной стоимости жилого дома

Элемент сравнения	Объект исследования	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/yubentay/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_1835_m_na_uchastke_4_sot_775940997?context=H4sIAAAAAAAAA_wEIAQD_YT0xOntzQjEzOjlsb2NhbFByW9yaXR5IjI0QjA7IQseFZQIAAAA	https://www.avito.ru/zhukovskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_155_m_na_uchastke_7_sot_7904387573?context=H4sIAAAAAAAAA_wEIAQD_YT0xOntzQjEzOjlsb2NhbFByW9yaXR5IjI0QjA7IQseFZQIAAAA	https://www.avito.ru/toimilino/doma_dachi_kottedzhi/dom_1326_m_na_uchastke_6_sot_7624553217?context=H4sIAAAAAAAAA_wEIAQD_YT0xOntzQjEzOjlsb2NhbFByW9yaXR5IjI0QjA7IQseFZQIAAAA
Цена предложения, руб.		26 500 000	21 900 000	19 990 000
Цена предложения, руб./кв.м.		144 414	141 290	150 754
Кадастровый номер здания	50:23:0030137:1274	н/д	н/д	н/д
Кадастровый номер земельного участка	50:23:0030137:1233	н/д	н/д	н/д

Эквивалент сравнения	Объект исследования	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Площадь земельного участка, кв.м.	782	400	700	600
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия ипотечного займа, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	11.03.2026	Актually на дату оценки	Актually на дату оценки	Актually на дату оценки
Функциональное назначение объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Местоположение	Московская область, г.о. Люберцы, с. Солыца, ул. 5-я Западная, д. 106а	Московская обл., г.о. Люберцы, СНТ Ручей, 402	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Чулково, 72/2	Московская обл., г.о. Люберцы, пгт. Тамилино, ул. Белинского, 4с1
Направление	Новорязанское шоссе	Новорязанское шоссе	Новорязанское и Каширское шоссе	Новорязанское шоссе
Удаленность от МКАД, км	менее 20	менее 20	20-25	менее 20
Расположение в коттеджном поселке	Нет	Нет	Нет	Нет
Близость к оживленным магистралям общественного транспорта, м	537 м	430 м	215 м	500 м
Близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости	Да	Да	Да	Да
Качество подъездных путей	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Общая площадь, кв.м.	163,7	183,5	155,0	132,6
Материал стен	Газосиликатные блоки	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Тип отопления	Газовое	Газовое	Газовое	Газовое
Тип водоснабжения	Снабжен	Снабжен	Снабжен	Снабжен
Тип канализации	Септик	Септик	Септик	Центральная
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Эксперимент сравнения	Объект исследования	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие хозяйственных построек	Нет	Есть	Нет	Нет
Тип отделки	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт

Из имеющейся в открытом доступе базы данных по продаже объектов недвижимости Оценщиком выбираются объекты, которые наиболее близки к Объекту оценки по количественным и качественным характеристикам: местоположению, использованию, по значениям ценообразующих факторов. Ценообразующими факторами в расчетной модели признаются те факторы, по которым объекты-аналоги имеют отличия друг от друга.

Оценщик использует следующие правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов:

- ✓ выборка аналогов должна быть однородной, что определяет достоверность расчетов;
- ✓ не должно быть значительных различий скорректированных цен аналогов.

С целью проверки однородности выборки и дальнейшей ее применимости для расчетов был произведен статистический анализ выборки. Результаты представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 17. Статистический анализ выборки объектов-аналогов

Показатель	Значение
Среднее значение	145 486
Максимальное значение	144 414
Минимальное значение	150 754
Размах вариации	-6 340
Медиана	144 414
Стандартное отклонение	4 822
Коэффициент вариации %	3,3%

Показатели, используемые в таблице⁷:

Среднее значение – Простое среднее значение, рассчитанное как сумма всех значений, поделенное на общее количество значений в выборке;

Медиана, или срединная точка, которую можно вычислить как для упорядоченных категорий, так и для чисел. Это значение, которое располагается посередине: половина элементов в наборе данных больше этого значения, а вторая половина – меньше.

Стандартное отклонение – это число, описывающее, насколько значения данных обычно отличаются от среднего.

Размах вариации – разница между максимальным и минимальным значением в выборке данных.

Коэффициент вариации – это результат деления стандартного отклонения на среднее значение.

Представленная в таблице выборка характеризуется однородностью (коэффициент вариации – 3,3%, что ниже нормируемого значения – 33%). Поэтому Оценщиком принято решение о применении данной выборки для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Методы внесения корректировок

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сопоставимых по характеристикам, и объекта оценки применялись корректировки.

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. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- ✓ метод парных продаж;
- ✓ статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- ✓ анализ издержек;
- ✓ анализ вторичных данных;
- ✓ экспертный метод.

⁷ С 118, 126, 133, 192 Сигел Эндрю «Практическая бизнес-статистика» Пер. с англ.-М.: Издательский дом «Вильямс» 2007-1056с ил.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании поддающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравниваемым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта, можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Оценщик применял экспертно корректировки на основании данных общепризнанных источников — регулярных специализированных печатных и электронных изданий, аналитических обзоров компаний, специализирующихся на консультационных услугах в сфере недвижимости.

Объяснение вносимых поправок

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Поправки вносятся путём изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в процентном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже — понижающая поправка.

Обоснование последовательности внесения корректировок

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке. При расчетах далее используются последовательные

(кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки. Также при применении данного метода внесения корректировок, порядок их внесения и последовательность расчетов более понятна.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном случае независимые корректировки не применятся, так как данный метод менее понятен пользователям Отчета, а также больше вероятность допустить ошибку в расчетах, либо не учесть какой-либо из ценообразующих факторов.

Корректировка на торг

Данная поправка учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена предложения, как правило, изначально завышена на так называемый «торг». Кроме того, в цену предложения, как правило «заложен» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена предложения и цена сделки могут совпадать. Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения.

На основании источника: «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие территориальные коэффициенты и характеристика рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (Нижегород 2025 г.), величина скидки на уторгование для коттеджей составляет 8,8%.

Таблица 453. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,3%	8,6%	10,1%
2. Дома	7,8%	7,2%	8,4%
3. Таунхаусы	8,2%	7,5%	8,8%
4. Коттеджи	8,8%	8,0%	9,5%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 454. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,3%	5,2%	13,5%
2. Дома	7,8%	4,4%	11,3%
3. Таунхаусы	8,2%	4,6%	11,7%
4. Коттеджи	8,8%	5,0%	12,6%

Расчет величины корректировки на наличие земельного участка

Первоначальным этапом расчёта является корректировка стоимости домовладения на стоимость земельного участка.

Согласно произведенным расчетам, рыночная стоимость 1 кв.м сопоставимых земельных участков составляет 6 704 руб./кв. м.

Для расчёта корректировки на стоимость земельного участка объектов-аналогов, Оценщиком была определена рыночная стоимость земельных участков путем умножения рассчитанной ранее удельной стоимости (руб./кв.м) земельного участка в составе Объекта оценки на их площадь

Таблица 18. Расчет корректировки на наличие земельного участка

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость, руб.		25 500 000	21 900 000	19 990 000
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Площадь земельного участка, кв.м.	782	400	700	600
Удельная рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		6 704	6 704	6 704
Скорректированная стоимость за вычетом стоимости земельного участка, руб.		21 486 400	15 280 000	14 208 480
Скорректированная стоимость за вычетом стоимости земельного участка, руб./кв.м.		117 092	98 581	107 153

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе. Типичными правами, передаваемыми при продаже земельных участков, являются право собственности и право аренды. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

Проанализировав информацию о предложении на продажу объектов-аналогов, оценщик пришел к выводу, что условия финансирования, по выбранным объектам-аналогам, соответствуют рыночным. В данном случае корректировка не требуется.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, predetermined нетипичной мотивацией приобретения объектов.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами, в связи с чем, в настоящей оценке введение данной корректировки не требуется.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, корректировка не вводилась.

Тип объекта и функциональное назначение

Объектом оценки является квартира с земельным участком, Объектами – аналогами являются жилые дома. Объект оценки объектами-аналогами сопоставимы по данному ценообразующему фактору. корректировка не требуется.

Местоположение

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Местоположение объекта исследования и объектов-аналогов представлено на рисунке ниже.

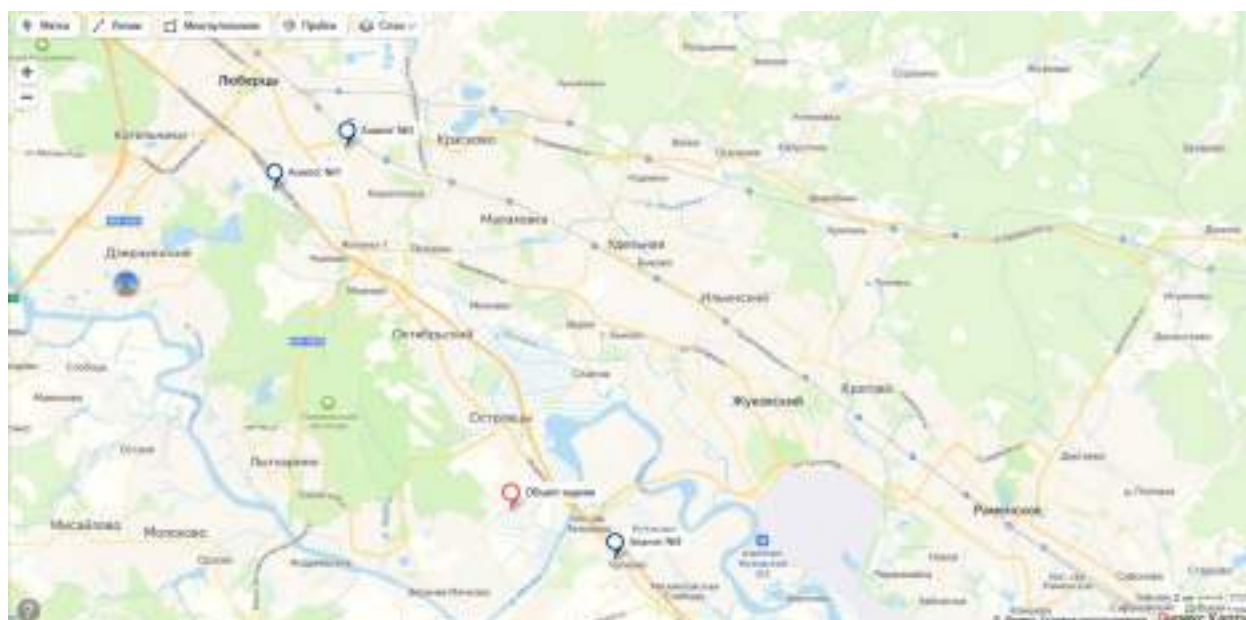


Рисунок №9. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Значение корректировки для объектов-аналогов определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2025 г.), стр. 141.

Таблица 48. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до МКАД (километров), данные по Московской области.

Расстояние до МКАД, км		аналог					
		<20	20-40	40-60	60-80	80-100	100-140
объект оценки	<20	1,00	1,27	1,42	1,54	1,62	1,72
	20-40	0,78	1,00	1,12	1,21	1,27	1,35
	40-60	0,70	0,90	1,00	1,08	1,13	1,21
	60-80	0,65	0,83	0,92	1,00	1,05	1,11
	80-100	0,62	0,79	0,88	0,95	1,00	1,06
	100-140	0,58	0,74	0,83	0,90	0,94	1,00

Таблица 19. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект исследования	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская область, г.о. Люберецы, с. Сельцо, ул. 5-я Западная, зд. 106а	Московская обл., г.о. Люберецы, СНТ Ручейки, 402	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Чулково, 72/2	Московская обл., г.о. Люберецы, пгт. Томилино, ул. Белинского, 4с1
Направление	Новорязанское шоссе	Новорязанское шоссе	Новорязанское и Каширское шоссе	Новорязанское шоссе
Удаленность от МКАД, км	менее 20	менее 20	20-25	менее 20

Наименование	Объект исследования	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на местонахождение		0%	27,00%	0%

Качество подъездных путей

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

Общая площадь

Значение корректировки для объектов-аналогов определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие территориальные коэффициенты и характеристика рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2025 г.). Согласно указанному источнику, зависимость удельной цены от площади для сопоставимых групп объектов жилой недвижимости, отражает нижеследующий график:



Рис. 46. Зависимость удельной цены жилых домов от площади, данные по Московской области.
Доверительный интервал.

$$K_{\text{посл.пл}} = \left(\frac{S_{\text{об}}}{S_{\text{оА}}} \right)^k \tag{1}$$

где:
 $S_{\text{об}}$ – площадь объекта оценки, кв. м;
 $S_{\text{оА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м;
 k – коэффициент торможения.

Таким образом, корректировка составит:

Таблица 20. Расчет корректировки на общую площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв.м.	163,7	183,5	155,0	132,6
Корректировка		1,03%	-0,50%	-1,88%

Материал стен

Значение корректировки для объектов-аналогов определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2025 г.), стр. 260.

Таблица 206. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», данные по Московской области.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог			
		кирпичные стены	монолитные стены	блочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,05	1,10	1,22
	монолитные стены	0,95	1,00	1,05	1,16
	блочные стены	0,91	0,95	1,00	1,11
	деревянные стены	0,82	0,86	0,90	1,00

Таким образом, корректировка составит:

Таблица 21. Расчет корректировки на материал стен

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Материал стен	Газосиликатные блоки	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%

Физическое состояние

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

Наличие хозяйственных построек

Значение корректировки для объектов-аналогов определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2025 г.), стр. 226.

Таблица 174. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие типовых хозяйственных построек», данные по Московской области.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,14
	нет	0,88	1,00

Таким образом, корректировка составит:

Таблица 22. Расчет корректировки на наличие хозяйственных построек

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие хозяйственных построек	Нет	Есть	Нет	Нет
Корректировка		-12%	0%	0%

Состояние отделки

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

Наличие отопления

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

Наличие водоснабжения

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

Наличие канализации

Корректировка определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2025 г.), стр. 356, 359.

Таблица 333. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация жилого дома», данные по Московской области.

2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи		аналог	
		центральная	без канализации
объект оценки	центральная	1,00	1,15
	без канализации	0,87	1,00

Таблица 340. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация жилого дома», данные по Московской области.

1. Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи		аналог	
		септик (выгребная яма)	без канализации
объект оценки	септик (выгребная яма)	1,00	1,04
	без канализации	0,96	1,00

Таблица 23. Значение корректировок на тип канализации

Тип канализации	Центральная	Септик (выгребная яма)	Без канализации
Центральная	1,00	1,11 (-1,15/1,04)	1,15
Септик (выгребная яма)	0,90 (-1,04/1,15)	1,00	1,04
Без канализации	0,87	0,96	1,00

Таким образом, корректировка составит:

Таблица 24. Расчет корректировки на тип канализации

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип канализации	Септик	Септик	Септик	Центральная
Корректировка		0%	0%	-10,00%

По остальным элементам сравнения Объект оценки сопоставим с объектами-аналогами.

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная величине корректировок по i-ому аналогу плюс 1.0; величина обратная величине корректировок по i-ому аналогу рассчитывается произведением всех вводимых корректировок по i-ому аналогу;
2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам;
3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчёт весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

$$D = \frac{1}{(n+1)} \cdot \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(n_i+1)}}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – размер коэффициента корректировки аналогов, использованных при расчетах;

n – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

Произведение средневзвешенной стоимости единицы площади на площадь оцениваемого объекта определяет рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица 25. Расчет рыночной стоимости жилого дома в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/tyubertay/doma_dachi_kottedzhi/kottedzhi_1835_m_na_uchaske_4_sot_7759409997?context=H4sIAAAIAAAA_wEIAOD_YTuxOntzQjExOij5b2Mh6FBYaW9yaXR5IjE7IQseF2QIAAAA	https://www.avito.ru/zhukovskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_155_m_na_uchaske_7_sot_7904987573?context=H4sIAAAIAAAA_wEIAOD_YTuxOntzQjExOij5b2Mh6FBYaW9yaXR5IjE7IQseF2QIAAAA	https://www.avito.ru/tomilino/doma_dachi_kottedzhi/dom_1326_m_na_uchaske_6_sot_7624557217?context=H4sIAAAIAAAA_wEIAOD_YTuxOntzQjExOij5b2Mh6FBYaW9yaXR5IjE7IQseF2QIAAAA
Цена предложения, руб.		26 500 000	21 900 000	19 990 000
Цена предложения, руб./кв.м.		144 414	141 290	150 754
Кадастровый номер здания	50:23:0030137:1274	н/д	н/д	н/д
Кадастровый номер земельного участка	50:23:0030137:1233	н/д	н/д	н/д
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-8,8%	-8,8%	-8,8%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		131 706	128 856	137 488
Скорректированная стоимость, руб.		24 168 000	19 972 800	18 230 880
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Площадь земельного участка, кв.м.	782	400	700	600
Удельная рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		6 704	6 704	6 704
Скорректированная стоимость за вычетом стоимости земельного участка, руб.		21 486 400	15 280 000	14 208 480
Скорректированная стоимость за вычетом стоимости земельного участка, руб./кв.м.		117 092	98 581	107 153
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		117 092	98 581	107 153
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		117 092	98 581	107 153
Условия продажи (нестандартные для рынка, условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		117 092	98 581	107 153

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Дата публикации	12.03.2026	Актually на дату оценки	Актually на дату оценки	Актually на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		117 092	98 581	107 153
Функциональное назначение объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Корректировка на функциональное назначение объекта		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		117 092	98 581	107 153
Местоположение	Московская область, г.о. Люберецы, с. Салтыко, ул. 5-я Западная, зд. 106а	Московская обл., г.о. Люберецы, СНТ Ручейки, 402	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Чулково, 72/2	Московская обл., г.о. Люберецы, пгт. Томилино, ул. Белинского, 4с1
Направление	Новорязанское шоссе	Новорязанское шоссе	Новорязанское и Каширское шоссе	Новорязанское шоссе
Удаленность от МКАД, км	менее 20	менее 20	20-25	менее 20
Корректировка на местонахождение		0%	27,00%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		117 092	125 198	107 153
Расположение в коттеджном поселке	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на расположение в коттеджном поселке		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		117 092	125 198	107 153
Близость к остановкам общественного транспорта, м	537 м	430 м	215 м	500 м
Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта		0%	-3,00%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		117 092	121 442	107 153
Близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости	Да	Да	Да	Да
Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		117 092	121 442	107 153
Качество подъездных путей	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на качество подъездных путей		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		117 092	121 442	107 153
Общая площадь, кв.м.	163,7	183,5	155,0	132,6
Корректировка на общую площадь		1,03%	-0,50%	-1,88%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		118 298	120 816	105 139
Материал стен	Газосиликатные блоки	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Корректировка на материал стен		-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		107 651	109 943	95 676
Тип отопления	Газовое	Газовое	Газовое	Газовое
Корректировка на тип отопления		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		107 651	109 943	95 676

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип водоснабжения	Снабжен	Снабжен	Снабжен	Снабжен
Корректировка на тип водоснабжения		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		107 651	109 943	95 676
Тип канализации	Септик	Септик	Септик	Центральная
Корректировка на тип канализации		0%	0%	-10,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		107 651	109 943	86 108
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		107 651	109 943	86 108
Наличие хозяйственных построек	Нет	Есть	Нет	Нет
Корректировка на наличие хозяйственных построек		-12%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		94 733	109 943	86 108
Тип отделки	Сварогмный ремонт	Сварогмный ремонт	Сварогмный ремонт	Сварогмный ремонт
Корректировка на тип отделки		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		94 733	109 943	86 108
Итоговая корректировка		-28,77%	5,70%	-29,68%
Коэффициент вариации	12,5%			
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	97 836			
Рыночная стоимость жилого дома, руб.	16 015 753			
Рыночная стоимость жилого дома, округленно, руб.	16 016 000			

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Для подобранных объектов аналогов коэффициент вариации составил менее 30%, что считается хорошей выборкой.

Таким образом, рыночная стоимость жилого дома общей площадью 163,7 кв.м. адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Люберцы, с.Сельцо, ул. 5-я Западная, зд. 106а, кадастровый номер 50:23:0030137:1274, полученная в рамках сравнительного подхода на дату оценки (11.03.2026 г.) составляет:

16 015 753

(Шестнадцать миллионов пятнадцать тысяч семьсот пятьдесят три) руб.

РАЗДЕЛ 11. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

П. 1 ФСО V: 1. 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. 2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Согласно п.1 ФСО V: 3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. 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.

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемых объектов. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

В рамках настоящего Отчета при оценке рассматриваемых объектов недвижимости был применен только сравнительный подход. Согласование результатов не требуется.

Таблица 26. Результаты оценки

Наименование объекта оценки	Ориентир стоимости, не округленно		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Жилой дом, общая площадь 163,7 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Люберецы, с. Сельцо, ул. 5-я Западная, зд. 106а, кадастровый номер 50:23:0030137:1274	16 015 753	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. В.2. настоящего Отчета)	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. В.2. настоящего Отчета)
Земельный участок, общая площадь 782 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Московская область, Раменский район, сельское поселение Островское, д. Сельцо, ул. Западная-5, кадастровый номер 50:23:0030137:1233	5 242 528	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. В.2. настоящего Отчета)	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. В.2. настоящего Отчета)

Таблица 27. Итоговый результат рыночной стоимости объектов оценки

Наименование объектов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. округленно
Квартира, общая площадь 62,3 кв.м, адрес: Забайкальский край, р-н. Могойтинский, г. Могойт, ул. Им В.Малова, д. 25 кв. 2, кадастровый номер 75:28:070217:140.	2 008 000
Земельный участок, общая площадь 1173 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания квартиры усадьбного типа и ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Забайкальский край, р-н Могойтинский, г. Могойт, ул. Им В.Малова, 25, кв. 2, кадастровый номер 75:28:070217:189.	415 000
Итого	2 423 000 (Два миллиона четыреста двадцать три тысячи)

РАЗДЕЛ 12. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 26.04.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г., и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

№ п/п	Использование в отчете	Краткое название	Полное название	Нормативный акт, утвердивший стандарт
1	Применяется	ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
2	Применяется	ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
3	Применяется	ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
4	Применяется	ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
5	Применяется	ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
6	Применяется	ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
7	Применяется	ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611
8	Не применяется	ФСО N 8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326
9	Не применяется	ФСО N 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327
10	Не применяется	ФСО N 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328
11	Не применяется	ФСО N XI	Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов	Приказ Минэкономразвития РФ от 30.11.2022 N 659

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 V).

Кроме того, в Отчете применяются Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Ассоциация «Экспертный совет».

Применение ФСО и Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации.

Используемая литература

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации Части 1 и 2.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.
3. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;

6. Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
9. Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
10. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
11. Грязнова А. Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2002 год.
12. Статистика: учебно-практическое пособие/М.Г.Назаров, В.С. Варагин, Т.Б.Великанов (и др.): под ред. д-ра экон.наук, проф., акад. Межд.акад.информ. и РАЕН М.Г.Назарова. - М.:КНОРУС, 2006
13. Федотова М. А., Уткин Э. А. «Оценка недвижимости и бизнеса», Ассоциация авторов и издателей «Тандем», Москва, 2000.
14. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2008.
15. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие территориальные коэффициенты и характеристика рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2025 г.)
16. «Справочник оценщика недвижимости – 2025 г. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.
17. «Справочник оценщика недвижимости – 2025 г. Земельные участки, Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации». под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.

Источники информации

18. <http://www.cbr.ru>
19. <http://portal.rosreestr.ru>
20. <http://economy.gov.ru>
21. <http://pkk5.rosreestr.ru>
22. <https://yandex.ru/maps> и другие.

РАЗДЕЛ 13. 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 предположках 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.

13.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Этапы проведения оценки приведены в Федеральном стандарте оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Проведение 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).

РАЗДЕЛ 14. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценка рыночной стоимости имущества представляет собой совокупность последовательно проводимых действий (этапов).

В рамках подготовки настоящего Отчета были выполнены следующие этапы, реализованные специалистами

1. Согласование целей и задач оценки с Заказчиком – Докучаева А. А.
2. Сбор и анализ общих данных о рынке, объектах-аналогах – Оценщик Докучаева А. А.
3. Проведение расчетов рыночной стоимости объекта оценки – Оценщик Докучаева А. А.
4. Подготовка и оформление Отчета – Оценщик Докучаева А. А.

Заявление о соответствии

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Общим стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 25 сентября 2014 г. №611) обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, а также «Стандартам и правилам оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков».

Отчет соответствует требованиям Саморегулируемой организации «Ассоциация «Экспертный совет». Заявление о соответствии подтверждает, что:

1. Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика;
2. Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
4. Гонорар Оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
6. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
7. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
8. Оценщик произвел личную инспекцию имущества;
9. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
10. Отчет является конфиденциальным для Оценщика и пользователя. Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;
11. Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без письменного согласия Оценщика.
12. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
13. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик



_____/ Докучаева А. А.

Директор

_____/ Шейн В. В.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	50:23:0030137:1274
1.2	Аллахвердиев Эльвер Фарис оглы, 17.07.1969
Правообладатель (правообладатели)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 50:23:0030137:1274-50/145/2023-1, 26.06.2023
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	02.11.2023, 50:23:0030137:1274-50/145/2023-2
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявление в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕПРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате .sg. Иначе он потеряет юридическую силу.



Лист 5 из 5

Данные актуальны на 04.03.2026

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	50:23:0030137:1233
Сведения об основных характеристиках объекта	
Номер кадастрового квартала	50:23:0030137
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Московская область, Раменский район, сельское поселение Островское, д. Сельцо, ул. Западная-5
Площадь, м²	782, Уточненная площадь, погрешность 10,0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	1811831,44
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	50:23:0030137-642
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Статус заявок об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	50:23:0030137:1274
Сведения о кадастровом измерении	Соболева Мария Валентиновна
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Ситанова Ирина Михайловна



Лист 1 из 3

Данные актуальны на 04.03.2026

ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости земельного участка

Аналог №1

https://www.avito.ru/astrovrey/zemelnye-uchastki/uchastok_64_sot._izhs_7688617060?context=H4sIAAAIAAAAwEAMD_YTnyOntzQjEzOjlsb2NhbFBvaW9yaXR5IjciOjA7czoxOjI4IjrzOjE2OjLWVNWtk1DMVNBWmNEcQ9rljt9F21uXTBAAAA

The image displays two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The top screenshot shows a plot of 6.4 hectares (IJS) with a price of 5,000,000 RUB. The bottom screenshot shows the same plot with a map view and a detailed description.

Участок 6,4 сот. (ИЖС)

5 000 000 Р

История цен

Выкуп от 10 000 руб.

8 861 333-79-58

Написать объявление

Расчитать ипотеку

Зарегистрироваться

Создать объявление

Создать объявление

Создать объявление

ИЖС ИЖС ИЖС

Адрес: Астрахань, Ленинский район, 100 м от центра

Участок 6,4 сот. (ИЖС)

Выкуп от 10 000 руб.

Счет и бухгалтерия бесплатно

Расположение

Москва, ул. Л. Толстого, д. 100

Площадь участка: 10 кв.

5 000 000 Р

История цен

Выкуп от 10 000 руб.

8 861 333-79-58

Написать объявление

Расчитать ипотеку

Зарегистрироваться

Создать объявление

Создать объявление

Создать объявление

ИЖС ИЖС ИЖС

Адрес: Астрахань, Ленинский район, 100 м от центра

Участок 6,4 сот. (ИЖС)

Выкуп от 10 000 руб.

Счет и бухгалтерия бесплатно

Описание

История цен

Выкуп от 10 000 руб.

8 861 333-79-58

Написать объявление

Расчитать ипотеку

Зарегистрироваться

Создать объявление

Создать объявление

Создать объявление

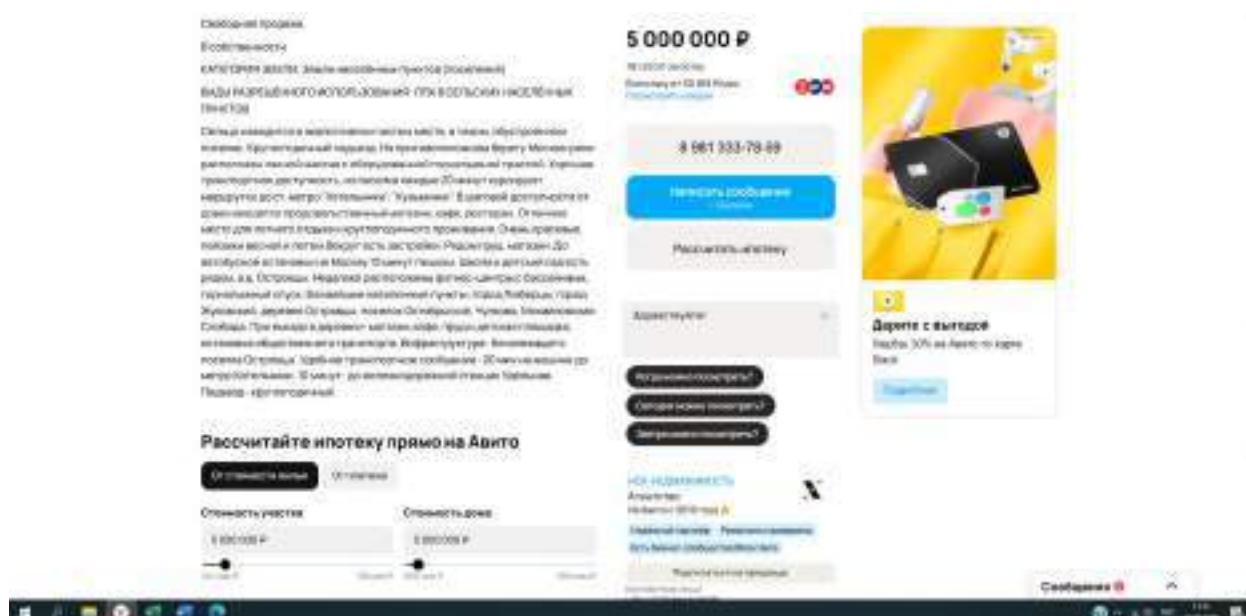
ИЖС ИЖС ИЖС

Адрес: Астрахань, Ленинский район, 100 м от центра

Участок 6,4 сот. (ИЖС)

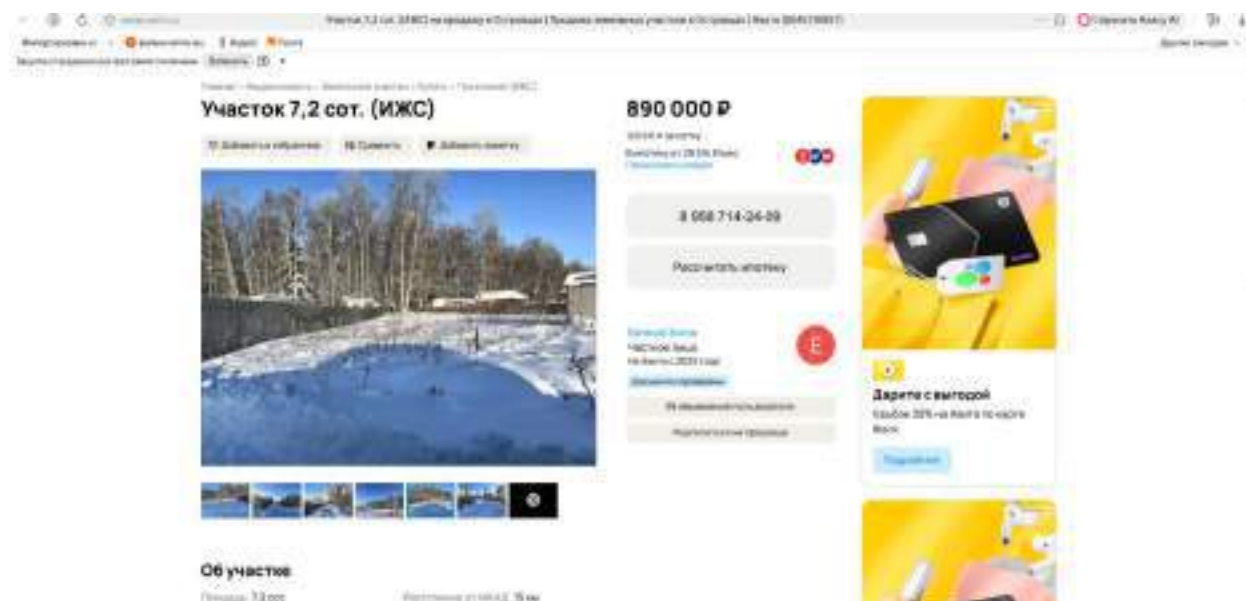
Выкуп от 10 000 руб.

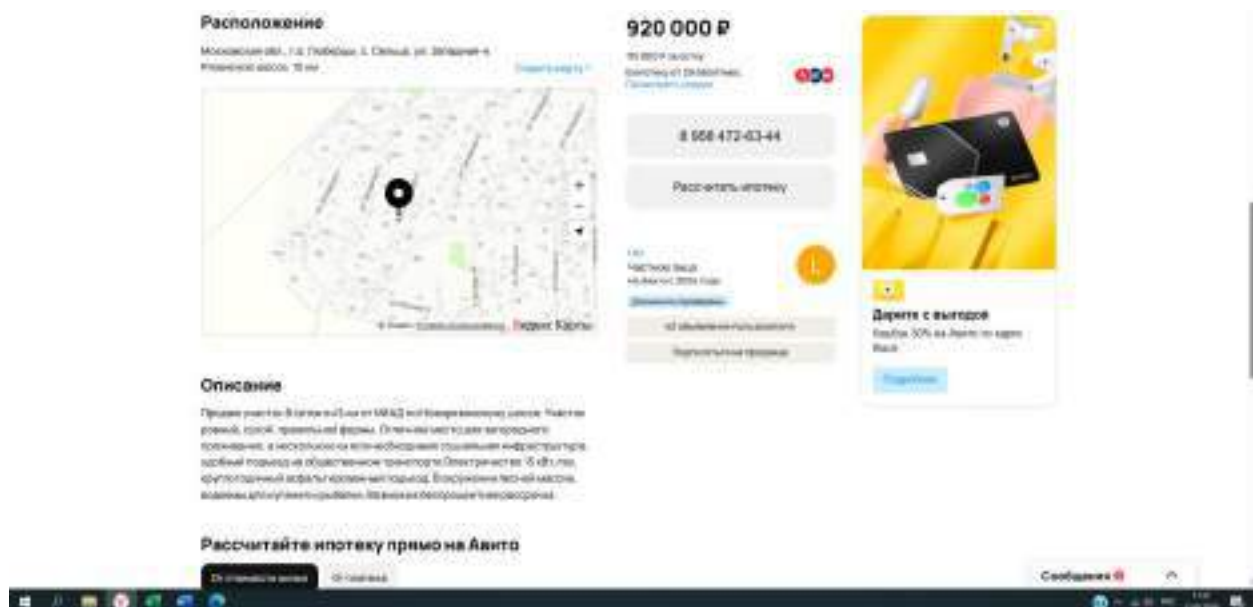
Счет и бухгалтерия бесплатно



Аналог №2

https://www.avito.ru/ostrovtsy/zemelnyr-uchastki/uchastok_72_sot_izhs_8045739257?context-H4sIAAAAAAABwEAMDYTouOnzOjEzOjIsh2NhbFBvaW9yaXR5IjriOjA7czoxOjI4IjriOjE2OjIjLWwNwTk1DMVNBWmNEc09rljc9F21uX7BAAAA

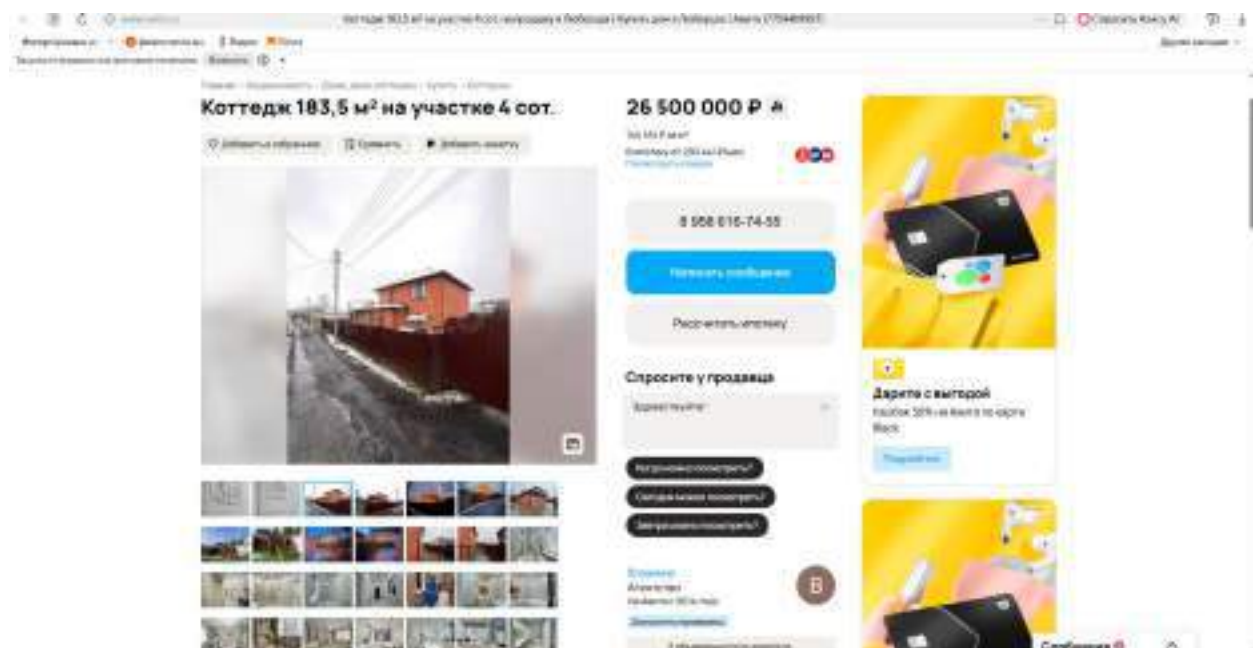


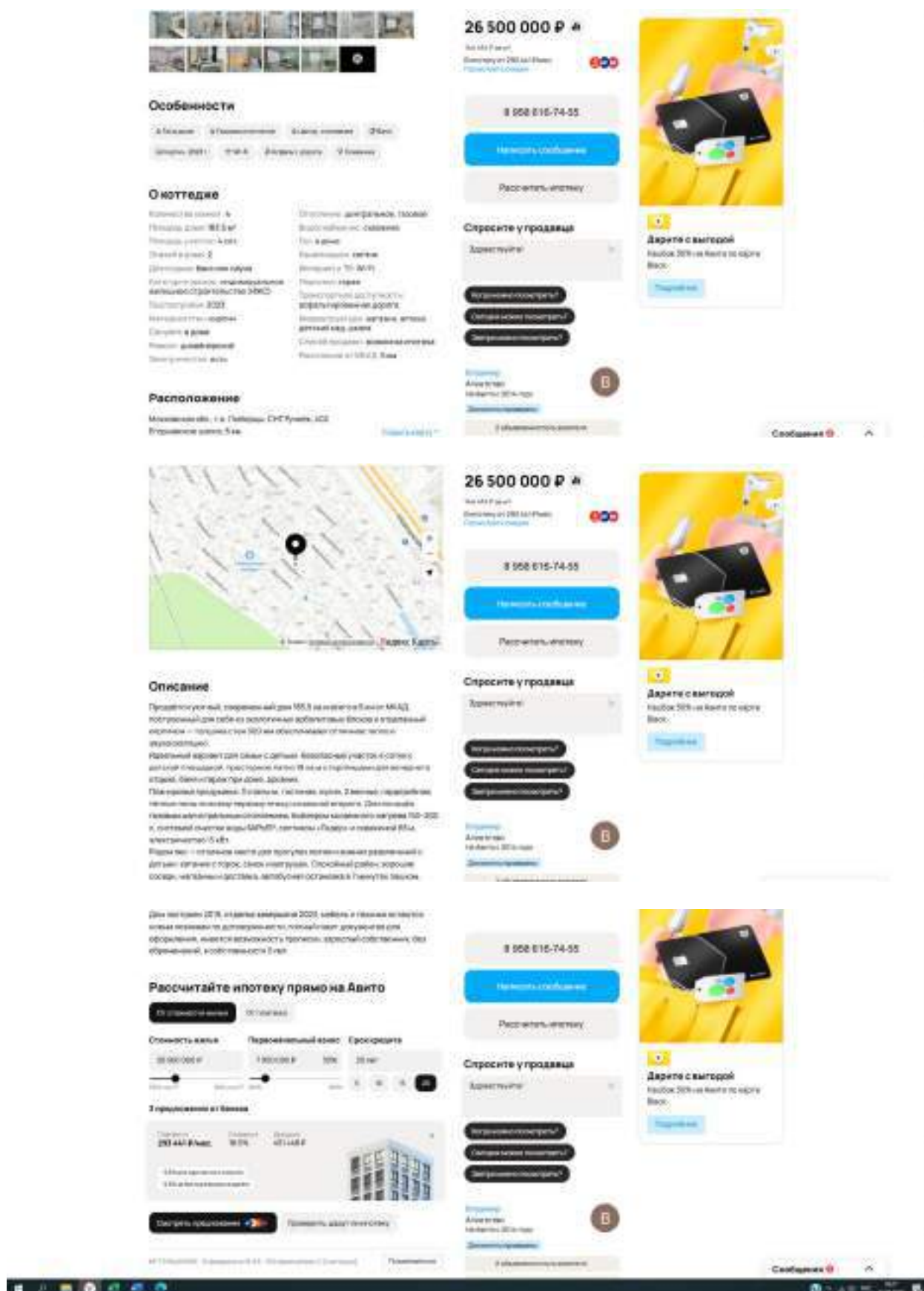


Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости жилого дома

Аналог №1

https://www.avito.ru/lyubercy/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_1835_m_na_uchastke_4_sot.7759409997?concept=N4cIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOnrzOjEzOijsh2NhbFBvyaW9yaXR5IjoiOjA7fQseF2QfAAAA





[illegible]

| Стр. 133

Предложения анализа рынка

Дом 155 м² на участке 4,2 сот. на продажу в Краснодаре | Купить дом в Краснодаре | Авито (800) 060086

Дом 155 м² на участке 4,2 сот.

22 700 000 Р

140-150 м² в м²
8 комнат от 20-30 м² в комнате
Полностью отделан

8 958 752-77-11

Написать объявлению
17 ответов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Дарю гараж!

Как сделать ипотеку?

Как оформить ипотеку?

Как оформить ипотеку?

Семён Строй

Агентство недвижимости

Пополнить баланс

100 объектов в базе

4 лет на Авито

Сообщения

Дом 140 м² на участке 12 сот. на продажу в Краснодаре | Купить дом в Краснодаре | Авито (800) 060086

Дом 140 м² на участке 12 сот.

12 700 000 Р

80-140 м² в м²
8 комнат от 140-150 м² в комнате
Полностью отделан

8 968 045-66-67

Написать объявлению
Показать все объявления автора

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Дарю гараж!

Как сделать ипотеку?

Как оформить ипотеку?

Как оформить ипотеку?

Владис Воскресенский

Агентство недвижимости

Пополнить баланс

99 объектов в базе

12 лет на Авито

Сообщения

Авито Реклама

Этот баннер запущен через Авито Рекламу

Хочу так же

точка банк

Дом 103 м² на участке 4 сот. | Купить дом в Московской | Купить дом в Московской | Авито 020010000

16 000 000 Р

101500 м²
В центре ул. 07102 Рязань
Рязань, Рязанская область

8 912 007-83-74

Написать сообщение
Позвонить

Распечатать объявление

Спросите у продавца

Зарегистрироваться

Как можно быстрее?

Создать объявление?

Вернуться к объявлению?

Агентство недвижимости ОФИС-ЦЕНТР

Ключи в руки

Рязань, Рязанская область




Дом 240 м² на участке 4 сот. | Купить дом в Московской | Купить дом в Московской | Авито 021800000

21 500 000 Р

241000 м²
В центре ул. 02000 Рязань
Рязань, Рязанская область

8 982 074-81-81

Написать сообщение
Позвонить

Распечатать объявление

Спросите у продавца

Зарегистрироваться

Как можно быстрее?

Создать объявление?

Вернуться к объявлению?

ТСН Владис

Ключи в руки

Рязань, Рязанская область




Авито Реклама

Этот баннер запущен через Авито Рекламу

Хочу так же



Дом 156 м² на участке 4 сот. 28 900 000 Р

150,26 м²
В ипотеку от 550 000 руб.
Переплата 10,5%

8 905 505-43-27

Получить консультацию
Позвоните, мы поможем!

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Задать вопрос

Как сэкономить на покупке?

Скачать план участка?

Заказать оценку недвижимости?

Получить отчет
АКТИВ 100
на сумму от 300 000 руб.
Получить бесплатно

Пополнить информацию

Сайт Авито

Этот баннер запущен через Авито Рекламу

Хочу так же

Авито Реклама

Этот баннер запущен через Авито Рекламу

Хочу так же

Авито Реклама

Участок 14 сот. (ИЖС) на берегу в 100 метрах от берега реки 6 500 000 Р

404,26 м² на берегу
В ипотеку от 550 000 руб.
Переплата 10,5%

8 924 913-21-34

Получить консультацию
Позвоните, мы поможем!

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Задать вопрос

Как сэкономить на покупке?

Скачать план участка?

Заказать оценку недвижимости?

Получить отчет
АКТИВ 100
на сумму от 300 000 руб.
Получить бесплатно

Пополнить информацию

Сайт Авито

Этот баннер запущен через Авито Рекламу

Хочу так же

Авито Реклама

Этот баннер запущен через Авито Рекламу

Хочу так же

Авито Реклама

точка банк

Участок 10 сот. (ИЖС)

5 397 000 Р

519 100 кв.м. земли
В ипотеку от 0.05% в год
Платить можно онлайн

8 997 656-82-14

Написать сообщение
Участок 10 сот. (ИЖС)

Рассчитать ипотеку

Зарегистрироваться

Скачать приложение

Загрузить фотографии

Ирина Владимировна
Агентство

Звонить агенту

Посмотреть фотографии

Компьютерный тест
Вопросы и ответы

Сообщение

Авито Реклама
Привлекайте клиентов для любого бизнеса
Кабинет

Участок 21 сот. (ИЖС)

23 999 999 Р

14 000 кв.м. земли
В ипотеку от 0.5% в год
Платить можно онлайн

8 980 254-18-28

Написать сообщение
Участок 21 сот. (ИЖС)

Рассчитать ипотеку

Зарегистрироваться

Скачать приложение

Загрузить фотографии

ООО "Ландшафт"
ИЖС
На 100% в собственности
Всё необходимое для строительства
Ипотека

Звонить агенту

Посмотреть фотографии

Сообщение

Авито Реклама
Этот баннер запущен через Авито Рекламу
Хочу так же

Участок 6,2 сот. (ИЖС)

2 700 000 Р

415 кв.м. земли
В ипотеку от 2.1% в год
Платить можно онлайн

8 924 914-99-99

Рассчитать ипотеку

Земельная Выставка без посредников

Агентство

Посмотреть

Написать сообщение

Скачать приложение

Зарегистрироваться

Сообщение

Участок 6,4 сот. (ИЖС)

6 000 000 Р

9 958 713-00-51

Насколько интересно?

Рассчитать ипотеку

Зарегистрироваться

Как сделать ипотеку?

Сколько надо вложить?

Взглянуть на проект?

ИЖС 6,4 сот. (ИЖС)

Площадь: 6,4 сот.

Расстояние от МКАД: 11 км

Получить консультацию

Авто Реклама

Привлекайте клиентов для любого бизнеса

Кабинет

Получить консультацию

**ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ
ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА**

 **ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**
srosovet.ru

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

28.10.2024 г. № 2913

**Докучаева (Волкова)
Анастасия Александровна**

Включен(а) в реестр членов от 23.07.2021 г.
Реестровый номер 2913

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет» от 17.06.2021 г.

Генеральный директор   М. О. Ильин

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

001865

А/С/СРОО «ЭС»/СРОО «ЭС»/СРОО «ЭС»/СРОО «ЭС»/СРОО «ЭС»/СРОО «ЭС»/СРОО «ЭС»/СРОО «ЭС»/СРОО «ЭС»/СРОО «ЭС»



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков»
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков»
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 60189
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010) выдана по заявлению:

Докучаевой Анастасии Александровны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Докучаева (Волкова) Анастасия Александровна

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 23.07.2021 за регистрационным
номером № 2913**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
№033273-2 от 15.04.2022 по направлению "Оценка движимого имущества", №036123-1 от
12.04.2024 по направлению "Оценка недвижимости".**

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления
оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой
организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24.12.2024

Дата составления выписки 24.12.2024

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036123-1

« 12 » апреля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Волковой Анастасии Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 12 » апреля 20 24 г. № 343

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 27 г.

ФРЦ-000000-Москва-2024-4-1234-001



Смена фамилии подтверждается свидетельством о перемене имени И-РД №513866 от 22.10.2024 г.



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПЕРЕМЕНЕ ИМЕНИ

Волкова
(фамилия)

Анастасия Александровна
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

" 11 " октября 1992 г.
(дата рождения)

русская
(национальность)

с. Сенцово Липецкого р-на Липецкой обл.
(место рождения)

переменит (изла) фамилию, имя, отчество (при наличии) на

Докучаева

Анастасия
Александровна

о чем 2024 года октября месяца 22 числа
составлена запись акта о перемене имени № 160249480002800330007

Место государственной регистрации

94800028 Отдел регистрации актов

(код и наименование органа, которым
гражданского состояния по г. Липецку управления ЗАГС и архивов Липецкой
произведена государственная регистрация акта гражданского состояния)
области

Место выдачи свидетельства

94800028 Отдел регистрации актов

(код и наименование органа, которым выдано
гражданского состояния по г. Липецку управления ЗАГС и архивов Липецкой
свидетельство о государственной регистрации акта гражданского состояния)
области

Дата выдачи " 22 " октября 2024 г.

Руководитель
(уполномоченный работник)

В.Ю. Шабалов



ИРД № 513866

Формы №178, Москва, 2023, с.8



31048255

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 0991R/776/50575/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «15» августа 2025 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115280, г. Москва, вх.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	Докучаева Анастасия Александровна Дата рождения 11.10.1992 ИНН: 482424055810 Паспорт серия 4224 номер 485727 Выдан УМВД РОССИИ ПО ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ 25.10.2024
Период страхования	С «16» августа 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «15» августа 2026 г. (Период страхования)
Страховая сумма	3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	2 300,00 (Две тысячи триста и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «16» августа 2025 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

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



Контактная и справочная информация

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



Правила страхования оценщиков



**страхования ответственности юридического лица,
с которым оценщик заключил трудовой договор**

Настоящим Полным Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ» (Лицензия СИ № 9915 от «03» июля 2015 г.) подтверждает заключение со Страхователем договора страхования на условиях, изложенных в Договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 72-4/2025(А) от «19» марта 2025 г., далее – «Договор».

1. Страховщик	Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ»
2. Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «ИС Консалт»
3. Объект страхования	Имущественные интересы, связанные с риском возникновения ответственности Страхователя, которая может наступить вследствие причинения вреда в результате нарушения договора на проведение оценки и (или) причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. В соответствии с условиями Договора застрахованной является ответственность Страхователя за причинение вреда Выгодоприобретателям в процессе осуществления оценки следующих объектов: - отдельных материальных объектов (вещей); - совокупности вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятие); - право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; - права требования, обязательства (долги); - работы, услуги, информация; - иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
4. Страховой случай	Возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) вред, причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Причинение вреда должно иметь место в течение срока действия договора страхования.
5. Страховая сумма	10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.
6. Страховая премия и порядок ее оплаты	7 000,00 (Семь тысяч и 00/100) рублей.
7. Срок действия договора страхования	с «05» апреля 2025г. по «04» апреля 2026г., включительно.
8. Особые условия	Условия Договора имеют преимущественную силу перед условиями настоящего Полоса.

СТРАХОВЩИК

Начальник Департамента страхования
ответственности и технических рисков
Дирекции страхования имущества и
ответственности

Иванова Е.В.
Должность: Начальник Департамента страхования
ответственности и технических рисков
Дирекции страхования имущества и
ответственности

Должность: Начальник
Департамента страхования
ответственности и
технических рисков
Дирекции страхования
имущества и
ответственности

СТРАХОВАТЕЛЬ

Настоящий Полоса получен.
Директор

Шени В.В.