



VS CONSULT

ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА

с 2017 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 01-230426

Заказчик: Шумеева Марина Владимировна, в лице
финансового управляющего Атояна Гарегина
Григоровича

Дата оценки: 13.05.2026 г.

Дата составления: 13.05.2026 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	7
РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	9
4.1. Сведения о Заказчике оценки	9
4.2. Сведения об Исполнителе	9
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	11
5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
5.2. Характеристика местоположения объектов оценки	17
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
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	21
6.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	26
6.3. Анализ рынка домов в Рязанской области	27
6.4. Анализ рынка участков в Рязанской области	28
6.5. Анализ рынка транспортных средств	29
6.6. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен	30
6.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	32
6.8. Выводы по анализу рынка	46
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	48
8.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке	48
8.2. Выбор подходов	53
8.3. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом	57
8.4. Определение рыночной стоимости жилого дома затратным подходом	69
8.5. Определение рыночной стоимости транспортного средства сравнительным подходом	76
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	83
РАЗДЕЛ 10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	85
РАЗДЕЛ 11. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	87
11.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	89
РАЗДЕЛ 12. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	90
ПРИЛОЖЕНИЕ	91
ФОТОМАТЕРИАЛЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	92
ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	97
Информация из закрытых источников и интернет-источников, используемая для определения стоимости и анализа рынка	123
ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА	145

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	- Жилой дом общей площадью 33,6 кв.м, расположенный по адресу: Рязанская обл., Кораблинский р-н, д.Залесно-Чулково, ул.Садовая, д.34 (кадастровый номер: 62:06:0080201:137); - Земельный участок общей площадью 3 300 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Чулково, ул. Садовая, д. 34 (кадастровый номер: 62:06:0080201:49); - Транспортное средство Lada Kalina, идентификационный номер (VIN): ХТА11173090041509, год выпуска – 2009.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 01-230426 от 23.04.2026 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Использование результатов оценки для реализации имущества 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:	13.05.2026 г.

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

Наименование объекта оценки	Ориентир стоимости, округленно		
	Сравнительный подход, руб.	Докладный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Жилой дом общей площадью 33,6 кв.м, расположенный по адресу: Рязанская обл. Кораблинский р-н, д.Залесно-Чулково, ул.Садовая, д.34 (кадастровый номер: 62:06:0080201:137)	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)	236 000,00 (Двасти тридцать шесть тысяч)
Земельный участок общей площадью 3 300 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Чулково, ул. Садовая, д. 34 (кадастровый номер: 62:06:0080201:49)	155 000,00 (Сто пятьдесят пять тысяч)	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)
Транспортное средство Lada Kalina, идентификационный номер (VIN): ХТА11173090041509, год выпуска – 2009	76 000,00 (Семьдесят шесть тысяч)	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. округленно
Жилой дом общей площадью 33,6 кв.м, расположенный по адресу: Рязанская обл., Кораблинский р-н, д.Залесно-Чулково, ул.Садовая, д.34 (кадастровый номер: 62:06:0080201:137)	236 000,00 (Двасти тридцать шесть тысяч)
Земельный участок общей площадью 3 300 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Чулково, ул. Садовая, д. 34 (кадастровый номер: 62:06:0080201:49)	155 000,00 (Сто пятьдесят пять тысяч)
Транспортное средство Lada Kalina, идентификационный номер (VIN): ХТА11173090041509, год выпуска – 2009	76 000,00 (Семьдесят шесть тысяч)

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

Объект оценки, включая права на объект оценки:	- Жилой дом общей площадью 33,6 кв.м, расположенный по адресу: Рязанская обл., Кораблинский р-н, д.Залесино-Чулково, ул.Садовая, д.34 (кадастровый номер: 62:06:0080201:137); - Земельный участок общей площадью 3 300 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесино-Чулково, ул. Садовая, д. 34 (кадастровый номер: 62:06:0080201:49); - Транспортное средство Lada Kalina, идентификационный номер (VIN): ХТА11173090041509, год выпуска – 2009. Права на объекты оценки: право собственности Правообладатели: Шумигова Марина Владимировна
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	- Жилой дом общей площадью 33,6 кв.м, расположенный по адресу: Рязанская обл., Кораблинский р-н, д.Залесино-Чулково, ул.Садовая, д.34 (кадастровый номер: 62:06:0080201:137); - Земельный участок общей площадью 3 300 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесино-Чулково, ул. Садовая, д. 34 (кадастровый номер: 62:06:0080201:49); - Транспортное средство Lada Kalina, идентификационный номер (VIN): ХТА11173090041509, год выпуска – 2009.
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики:	- Жилой дом общей площадью 33,6 кв.м, расположенный по адресу: Рязанская обл., Кораблинский р-н, д.Залесино-Чулково, ул.Садовая, д.34 (кадастровый номер: 62:06:0080201:137); - Земельный участок общей площадью 3 300 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесино-Чулково, ул. Садовая, д. 34 (кадастровый номер: 62:06:0080201:49); - Транспортное средство Lada Kalina, идентификационный номер (VIN): ХТА11173090041509, год выпуска – 2009.
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. 3. ФСО №9 «под объектом оценки понимаются объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации устанавливается возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.» Согласно п.7. ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений) а также экологического загрязнения объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и запрятий 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 № 01-230426 от 23.04.2026 года

Цель оценки:	Целью оценки по Договору является определение рыночной для реализации имущества 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 осмотра	Осмотр не проводился, фотоматериалы и информация об объектах оценки предоставлены Заказчиком
Дата оценки:	13.05.2026 г.
Срок проведения оценки:	23.04.2026 г. – 13.05.2026 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета:	13.05.2026 г., № 01-230426
Специальные допущения:	Осмотр не проводился, фотоматериалы и информация об объектах оценки предоставлены Заказчиком
Иные существенные допущения:	При проведении оценки Оценщик исходит из допущения, что жилой дом на дату оценки находится в неудовлетворительном состоянии.
Ограничения оценки:	Не предусмотрено
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 рекомендательной 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, а также на бумажном носителе
Состав и объем документов и материалов, представленных заказчиком оценки:	- Заявления на оценку от от 23.04.2025 г. - Сведения из Единого государственного реестра недвижимости, выданные по заявлению № 7022863187 от 13.03.2026 г. - Сведения из Единого государственного реестра недвижимости по заявлению № 7022852902 от 13.03.2026 г. - Технический паспорт на объект индивидуального жилищного строительства составленный по состоянию на: 27.01.2012 г. - Акт обследования помещения № 75 от 14.09.2012 г. - Заключение о признании жилого помещения пригодным для постоянного проживания № 75 от 14.09.2012 г. - Паспорт транспортного средства 63 MX 193738 - СТС 99 22 247997
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 (помимо заказчика оценки):	Иные пользователи отчета об оценке (помимо заказчика оценки) не предусмотрены.
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.
Срок экспозиции объекта оценки:	Типичный – 6 мес., вынужденный – 3 мес
Условия продажи и предполагаемая форма проведения торгов:	Отсутствует / нет данных

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		13.05.2026
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. ПРИНЯТИЕ 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) Более частные предположения, допущения и ограничивающие условия приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

15) Осмотр объектов оценки не производился. Фотоматериалы и информация об объектах оценки предоставлена Заказчиком.

16) При проведении оценки Оценщик исходит из допущения, что жилой дом на дату оценки находится в неудовлетворительном состоянии.

17) 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).

18) 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:	Шумягел Марина Владимировна Дата рождения: 17.11.1982 г. СНИЛС 081-625-538 65 Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 63 04, номер: 489949, выдан: Отделом внутренних деп Краснодарского района Саратовской области 31.08.2004 г.
-----------	---

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»
Сведения о страховании профессиональной ответственности компаний:	АО «Страховая компания «ПАРИ» страховой полис № 72 3/2026 (А) от 10.03.2026 г., страховая сумма – 10 000 000 (Десять миллионов) рублей, срок действия – с 5 апреля 2026 г. по 4 апреля 2027 г.
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1204300002180
Дата присвоения ОГРН:	28 февраля 2020 г.
Юридический адрес:	610007, Кировская обл., г. Киров, ул. Владимирская, д. 18А
Почтовый адрес:	г. Москва, проезд Русанова, д. 25, кorp.1, кв.313
ИНН/КПП:	4345500146/ 434501001
Телефон/почтовый ящик:	Тел: 8 (912) 714-72-82 ✉ vc-consult@bk.ru
Директор:	Шенин Владислав Владимирович
Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	Не привлекались, кроме лиц, указанных в отчете
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт» подтверждает, что имеет в штате двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, установленные ст. 151 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. - Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.3. Сведения об Оценщике

Оценщик:	Докучаева Анастасия Александровна
Информация о членстве в саморегулируемой организации:	Действительный член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» регистрационный номер №2913 от 23.07.2021 г.
Местонахождение саморегулируемой организации:	101000, г. Москва, Потловский пер., д. 16/5, стр. 1 (Дом общественных организаций). 4 этаж
Местонахождение Оценщика:	г. Липецк, ул. Артемовал д. 3А, кв. 87
Почтовый адрес:	г. Липецк, ул. Артемовал д. 3А, кв. 87
Контактный телефон Оценщика адрес электронной почты:	-7 999 750-15-56, 79997501556@yandex.ru
СНИЛС	152-732-991 73

Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» №036123-1 от 12.04.2024г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности: «Оценка движимого имущества» № 047380-2 от 18.04.2025г. - Диплом Автономной некоммерческой организации «Современный институт дополнительного профессионального образования» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» №622412833896, регистрационный номер: №003071 от 04.12.2020г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Полис № 0991R/776/50575/25 страхования ответственности оценщика, срок действия договора с 16.08.2025г. по 15.08.2026г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
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 объектов оценки реальных или обязательствных прав, являясь договором и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. ✓ Размер платы оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Для описания объектов оценки Оценка была использованы следующие документы:

Таблица 1. Документы, предоставленные Заказчиком

Документы, подтверждающие право собственности на объект оценки, документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:	- Заявление на оценку от 23.04.2025 г. - Сведения из Единого государственного реестра недвижимости, выданные по заявлению № 7022863187 от 13.03.2026 г. - Сведения из Единого государственного реестра недвижимости по заявлению № 7022852902 от 13.03.2026 г. - Технический паспорт на объект индивидуального жилищного строительства составленный по состоянию на: 27.01.2012 г. - Акт обследования помещения № 75 от 14.09.2012 г. - Заключение о признании жилого помещения пригодным для постоянного проживания № 75 от 14.09.2012 г. - Паспорт транспортного средства 63 МХ 193738 - СТС 99 22 247997
---	---

5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Согласно заданию на оценку (Раздел 1 настоящего Отчета) Объектами оценки являются:

- Жилой дом общей площадью 33,6 кв.м. расположенный по адресу: Рязанская обл., Кораблинский р-н, д.Залесно-Чулково, ул.Садовая, д.34 (кадастровый номер: 62:06:0080201:137);
- Земельный участок общей площадью 3 300 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, разрешённое использование - для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Чулково, ул. Садовая, д. 34 (кадастровый номер: 62:06:0080201:137);
- Транспортное средство Lada Kalina, идентификационный номер (VIN): ХТА11173090041509, год выпуска – 2009.

Оцениваемые права: 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. 3. ФСО №9 «под объектом оценки понимаются объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.»

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 сервитуты, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

Таблица 2. Количественные и качественные характеристики земельного участка

Показатель	Характеристика
Наименование	Земельный участок
Кадастровый номер	62:06:0080201:49
Адрес местоположения	обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Чулково, ул. Садовая, дом 34
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
Фактическое (текущее) использование	В настоящее время используется по назначению
Общая площадь, кв. м.	3 300
Кадастровая стоимость, руб.	303 864.00
Рельеф и форма	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для использования по целевому назначению и разрешенному использованию
Возможность круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобиле	Имеется
Наличие ограждения	Отсутствует
Наличие коммуникаций	Свободен
Вид права	Права собственности
Правообладатель	Шумягал Марина Владимировна


Земельный участок
Дата обновления информации: 10.12.2022

ДЕЙСТВИЕ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	62:06:0080201:49
Дата присвоения кадастрового номера	08.11.2005
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Чулково, ул. Садовая, дом 34
Площадь, кв. м	3300
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	303864.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	09.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 62-62-06/011/2012-202 от 16.05.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 62:06:0080201:49-62/048/2024-1 от 19.03.2024
	Запрещение регистрации № 62:06:0080201:49-62/048/2024-5 от 21.08.2024
	Запрещение регистрации № 62:06:0080201:49-62/048/2024-6 от 09.09.2024
	Запрещение регистрации № 62:06:0080201:49-62/048/2024-7 от 22.10.2024
	Запрещение регистрации № 62:06:0080201:49-62/048/2024-8 от 28.10.2024
	Запрещение регистрации № 62:06:0080201:49-62/048/2024-10 от 19.11.2024
	Запрещение регистрации № 62:06:0080201:49-62/048/2025-11 от 14.02.2025
	Запрещение регистрации № 62:06:0080201:49-62/048/2025-12 от 25.03.2025
	Запрещение регистрации № 62:06:0080201:49-62/048/2025-14 от 16.04.2025
	Запрещение регистрации № 62:06:0080201:49-62/048/2025-15 от 28.04.2025
	Запрещение регистрации № 62:06:0080201:49-62/048/2025-16 от 05.05.2025
	Запрещение регистрации № 62:06:0080201:49-62/048/2025-17 от 09.07.2025
	Запрещение регистрации № 62:06:0080201:49-62/095/2025-20 от 10.07.2025
	Запрещение регистрации № 62:06:0080201:49-62/048/2025-21 от 11.07.2025
	Запрещение регистрации № 62:06:0080201:49-62/048/2025-23 от 14.10.2025

Рисунок 1. Данные об Объекте оценки. Источник информации: данные <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Таблица 3. Количественные и качественные характеристики жилого дома

Наименование объекта	Жилой дом
Адрес местоположения	Рязанская обл., Кораблинский р-н, д.Залесно-Чулково, ул.Садоява, д.34
Кадастровый номер	62:06:0080201:137
Фактическое (текущее) использование	Жилой дом
Площадь, кв.м	33,60
Строительный объем, куб.м.	91,00
Этажность	1
Высота, м.	2,7
Коммуникации	Электричество, печное отопление, газоснабжение
КС	КС-2
Физическое состояние	Неудовлетворительное. Согласно информации, предоставленной Заказчиком (Акт обследования жилого дома, являющийся оценкой), объект оценки - одноэтажный жилой дом постройки с печным отоплением, газоснабжением. Водоснабжение и водоотведение отсутствуют. Сведения о соответствии установленным требованиям с указанием фактических значений показателя или описанием конкретного несоответствия: - Фундаменты бетонные, отмостка отсутствует; - Стены кирпичные красочно-пыльные. Имеются трещины; - Крыша скатная шиферная. Имеются трещины. Обрешетка и стропильная конструкция подгнившие. Полы в прихожей деформированы, в комнате полы отсутствуют; - Деревянные полы деревянные перекошены, подгнившие; - Оконные блоки деревянные частично сгнили; - Дом оборудован печным отоплением; Электропроводка наружного исполнения не соответствует требованиям пожарной безопасности.
Состояние отделки	Неудовлетворительное
Наличие хозяйственных построек	Нет
Наличие ограждения	Нет
Вид права	Прямо собственности
Правообладатель	Шумягел Марина Владимировна



Здание

Дата обновления информации: 13.11.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	62:06:0080201:137
Дата присвоения кадастрового номера	14.11.2011
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Рязанская обл., Кораблинский р-н, д.Залесно-Чулково, ул.Садовая, д.34
Площадь, кв.м	33.6
Назначение	Жилой дом
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1927
Год ввода в эксплуатацию	1927

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	347303.04
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	10.11.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	5804
Условный номер	62-62-04/006/2008-298

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 62-62-06/011/2012-203 от 16.05.2012
Ограничения прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 62-06:0080201:137-62/048/2024-1 от 19.03.2024
	Запрещение регистрации № 62-06:0080201:137-62/048/2024-5 от 21.08.2024
	Запрещение регистрации № 62-06:0080201:137-62/048/2024-6 от 09.09.2024
	Запрещение регистрации № 62-06:0080201:137-62/048/2024-7 от 22.10.2024
	Запрещение регистрации № 62-06:0080201:137-62/048/2024-8 от 28.10.2024
	Запрещение регистрации № 62-06:0080201:137-62/048/2024-10 от 19.11.2024
	Запрещение регистрации № 62-06:0080201:137-62/048/2025-11 от 14.02.2025
	Запрещение регистрации № 62-06:0080201:137-62/048/2025-12 от 25.03.2025
	Запрещение регистрации № 62-06:0080201:137-62/048/2025-14 от 16.04.2025
	Запрещение регистрации № 62-06:0080201:137-62/048/2025-15 от 28.04.2025
	Запрещение регистрации № 62-06:0080201:137-62/048/2025-16 от 06.05.2025
	Запрещение регистрации № 62-06:0080201:137-62/048/2025-17 от 09.07.2025
	Запрещение регистрации № 62-06:0080201:137-62/095/2025-20 от 10.07.2025
	Запрещение регистрации № 62-06:0080201:137-62/048/2025-21 от 11.07.2025
	Запрещение регистрации № 62-06:0080201:137-62/048/2025-23 от 14.10.2025

Рисунок 2. Данные об Объекте оценки. Источник информации: данные <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Таблица 4. Количественные и качественные характеристики транспортного средства

Показатель	Характеристика
Марка	Lada
Модель	Kalina
Идентификационный номер (VIN):	ХТА11173090041 509
Тип ТС	Легковой
№ шасси (рамы)	Отсутствуют
№ кузова (кабина)	ХТА11173090041 509

Тип двигателя	Бензиновый
Мощность, л.с.	81
Год выпуска	2009
Объем двигателя, л.	1,6
Цвет	Ярко-синий
Информация о пробеге (на основании информации, предоставленной Заказчиком), км.	Нет данных
Техническое состояние согласно данным заказчика	Согласно информации, предоставленной Заказчиком транспортное средство находится в условно-пригодном состоянии. Техническое состояние: требуется кузовной ремонт, требуется ремонт КПП, требуется замена стоек амортизаторов, замена ступичных подшипников, замена стоек стабилизатора, лампы порога.

5.2. Характеристика местоположения объектов оценки

Оцениваемые Объекты (дом и участок) расположены по адресу: Рязанская обл., Кораблинский р-н, д.Залесно-Чулково, ул.Садовая, д.34.

Рязанская область¹— субъект Российской Федерации в европейской части России, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр: город Рязань.

На севере граничит с Владимирской областью, на северо-востоке с Нижегородской областью, на востоке с Республикой Мордовия, на юго-востоке с Пензенской областью, на юге с Тамбовской и Липецкой областями, на западе с Тульской областью и на северо-западе — с Московской областью. Образована 26 сентября 1937 года. 12 марта 1958 года награждена орденом Ленина за успехи, достигнутые в развитии народного хозяйства.

Рязанская область расположена в центре европейской части России, в понижении между Среднерусской и Приволжской возвышенностями в центральной части Русской равнины. Протянулась на 220 километров с севера на юг и на 259 километров с запада на восток. Расстояние от окружной дороги Москвы до границы области — 147 км. Время в регионе — московское (UTC+3).

В северной части — Мещерская низменность (120—125 м), рассеченная вдоль границы с Владимирской областью Касимовской моренной грядой (130—136 м), в Касимовском районе гряда заканчивается на тектоническом Окско-Цнинском валу (высшая точка 171 м), протянувшимся через всю восточную часть области в меридиональном направлении. на юго-западе — отроги Среднерусской возвышенности (высота до 236 м). Самая низкая высотная отметка находится на берегу Оки у границы с Владимирской областью — 76 метров.

Климат умеренно континентальный. Средняя температура января -10,6 °С, июля +19,7 °С. Осадков около 550 мм в год, максимум летом, 25—30 % всех осадков выпадает в виде снега. Вегетационный период длится около 180 дней. В регионе шесть метеорологических станций Росгидромета (текущая погода по станциям). Продолжительность отопительного сезона 212 суток.

Численность населения области по данным Росстата составляет 1 074 402 чел. (2025). Плотность населения — 27,13 чел./км² (2025). Городское население — 72,97[8] % (2022).

При сохранении прежней динамики численности населения Рязанская область рискует стать моноцентрическим регионом наряду с Магаданской, Омской, Новосибирской и Ярославской областью, где более половины населения проживает в областном центре.

Область является старопромышленным регионом с многоотраслевым комплексом. Главные промышленные центры — города Рязань, Михайлов, Скопин, Касимов, Сасово.

В отраслевой структуре промышленного производства Большая доля приходится на машиностроение и металлообработку, значительные доли составляют нефтепереработка, электроэнергетика, производство строительных материалов и пищевая

¹ Источники информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Рязанская_область

промышленность. Важнейшие отрасли — нефтепереработка и электроэнергетика.

Среди крупнейших предприятий региона — Акционерное общество «Рязанская нефтеперерабатывающая компания» (АО «РНПК»), с мощностью переработки в 18,8 млн тонн нефти в год. Завод производит высококачественные автомобильные и прямогонные бензины, дизельные топлива, авиационный керосин, котельные топлива (мазуты), дорожные и строительные битумы, смазочные масла. Предприятие входит в холдинг ПАО "НК «Роснефть».

На юго-западе области располагается комплекс по производству строительных материалов — Серебрянский цементный завод холдинга БазэлЦемент и Михайловский цементный завод группы Евроцемент. В Скопине открыт Скопинский стекольный завод и гончарный заводы. В области налажено производство и переработка кожи, цветная (Касимов, Рязань и Скопин) и порошковая металлургия, производство химических волокон.

Основной объём произведённой и отгруженной продукции промышленности обеспечен предприятиями обрабатывающих производств (81 %) и предприятиями производства и распределения электроэнергии, газа и воды (18 %). Удельный вес добычи полезных ископаемых составляет 1 % от общего объёма промышленной продукции области.

В области выпускают автомобильные узлы и агрегаты (Скопинский и Рязанский автоагрегатные заводы), радиоэлектронику (Рязанский радиозавод, завод счётно-аналитических машин, завод «Красное знамя»), металлорежущие станки (Рязанский станкостроительный завод). Завод «Торфмаш» выпускает коммунальную и торфоуборочную технику. «Тяжпрессмаш» — кузнечно-прессовое оборудование. Предприятия по производству автофургонов, бортов, автоприцепов и эвакуаторов: «Центртранстелмаш», «Меткомплекс», «Веста»; газовое оборудование — «Газкомплектсервис», системы вентиляции — «Эра».

Залесно-Чулково² — деревня в Кораблинском районе Рязанской области, центр Яблоневского сельского поселения.

В деревне проживает 247 постоянных жителей. Находится в 20 км к юго-западу от города Кораблино. Рядом находятся сады СПК (совхоза) Октябрьский. В 1900-х годах селение принадлежало известным в тех местах Чулковым.

В начале 1930-х годов был основан Залесно-Чулковский сушильный завод Кораблинского районного пищевого комбината, образован посёлок сушильного завода. На заводе сушили картофель, яблоки, производили яблочную пасту, которую поставляли на кондитерские фабрики.

В конце 1930-х годов близ деревни Залесно-Чулково был образован совхоз «Вторая пятилетка» он имел 181 гектар земли для разведения семечковых и 23 гектара с плодовыми деревьями. В 1943 году совхозу был передан Залесно-Чулковский сушильный завод Кораблинского райпищекомбината. На протяжении войны совхоз производил продукты которые поставляли в госпитали раненым и в детские дома.

Жители посёлка совхоза вместе с жителями Залесно-Чулково, Залесно-Чулковского сушильного завода и Неделинского хутора входили в состав колхоза «Искра».

Позже территории посёлков совхоза «Вторая пятилетка» и Залесно-Чулковского сушильного завода вошли в состав деревни Залесно-Чулково.

² Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Залесно-Чулково>

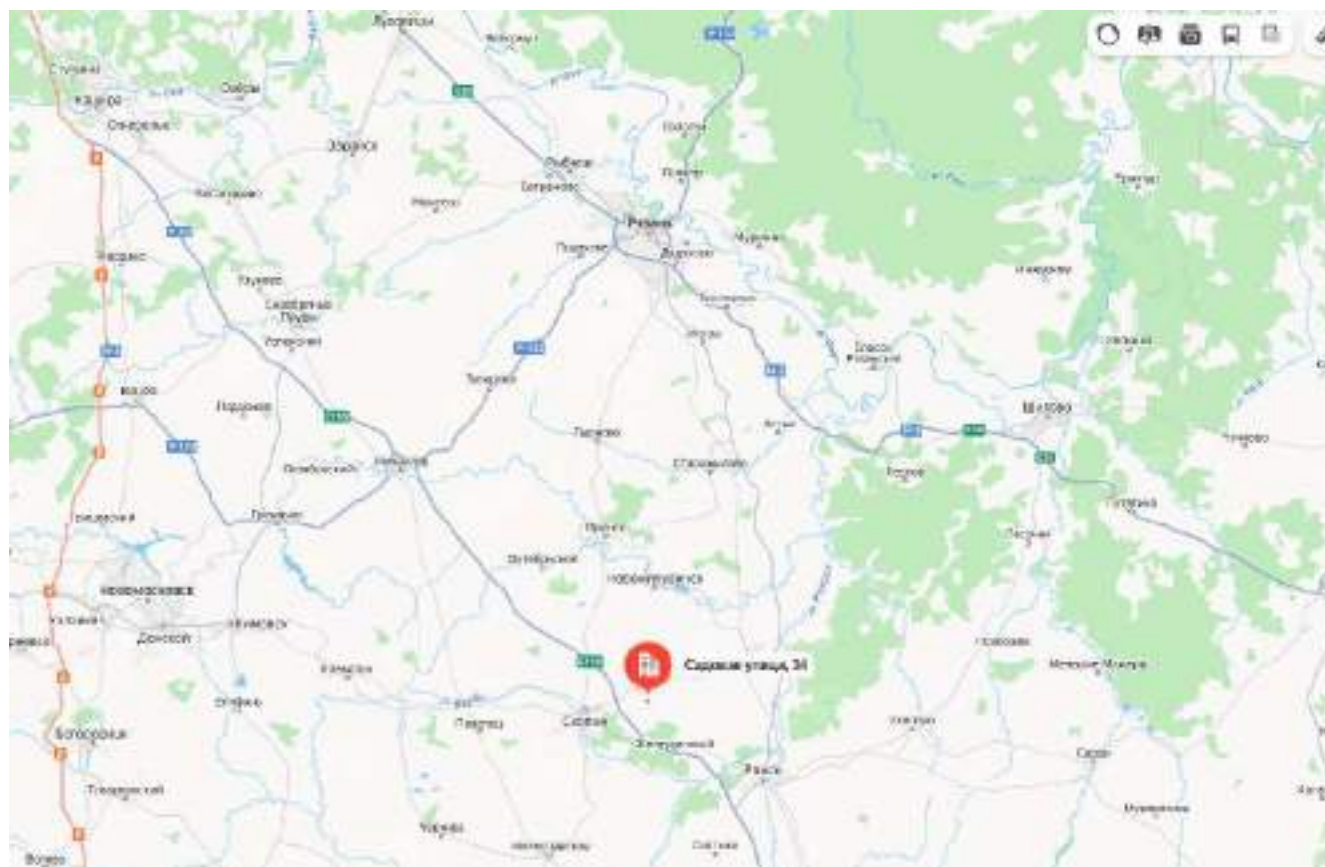


Рисунок 3. Местоположение объекта оценки. Источник: <https://yandex.ru/maps>

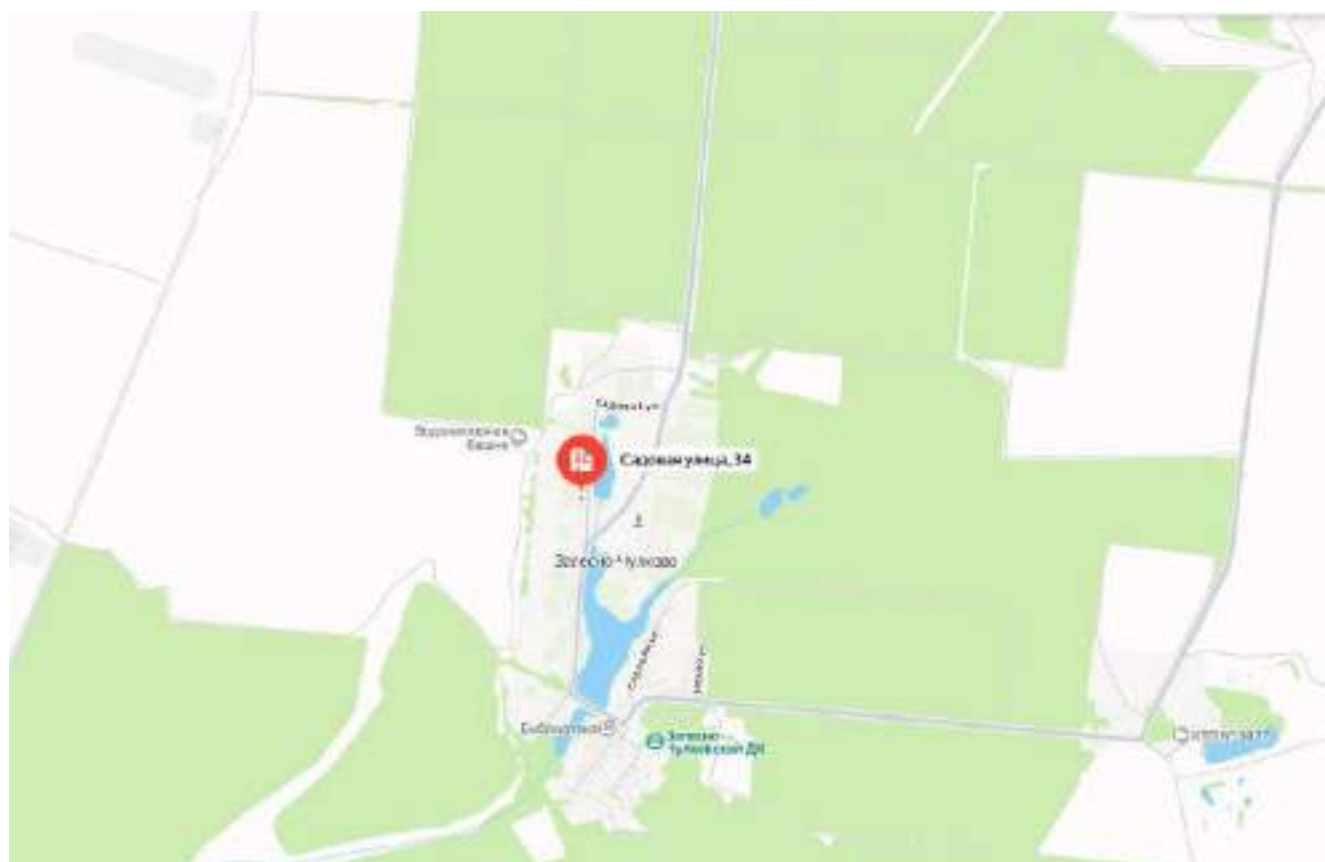


Рисунок 4. Местоположение объекта оценки. Источник: <https://yandex.ru/maps>

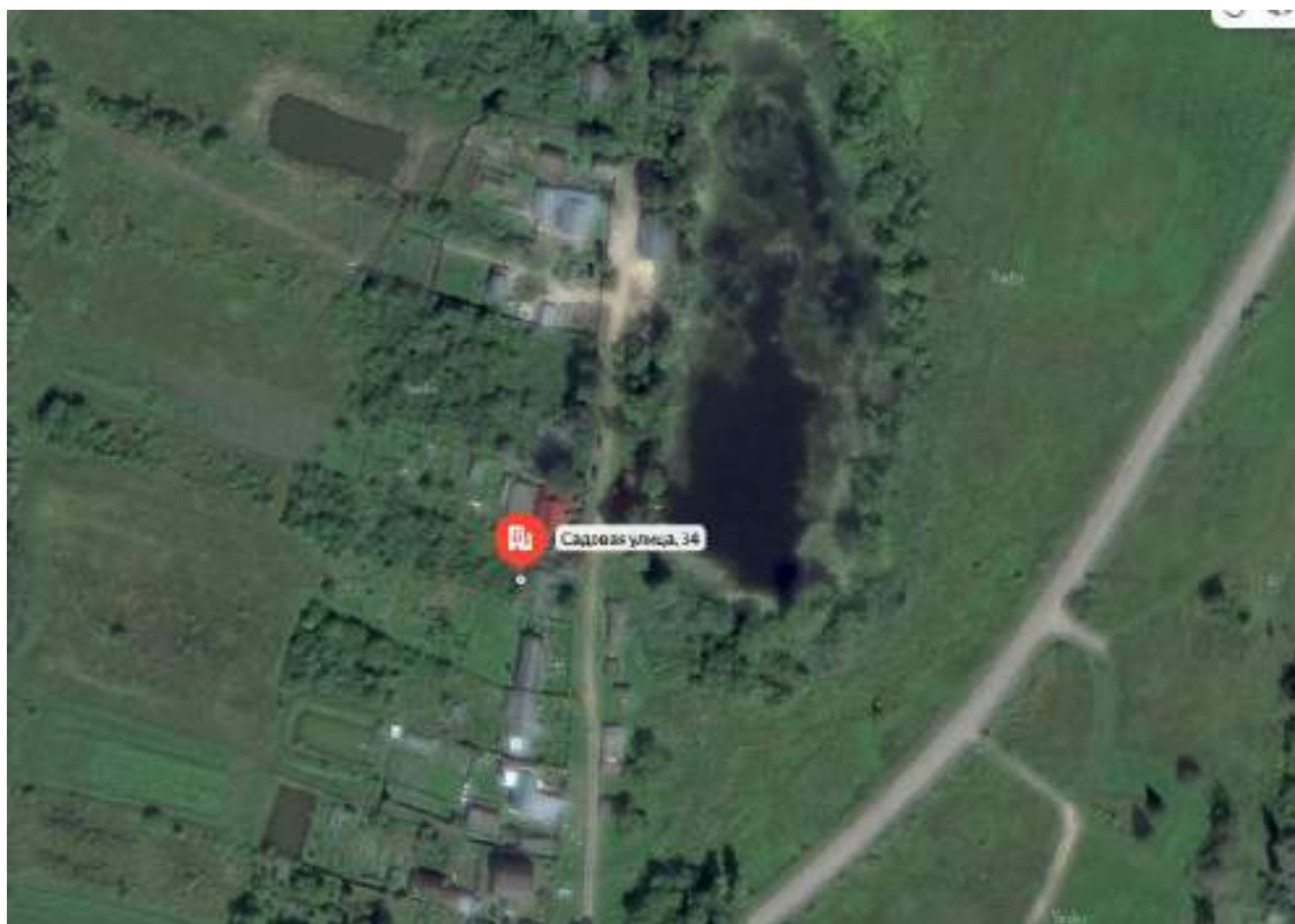


Рисунок 5. Локальное местоположение объекта оценки. Источник: <https://yandex.ru/maps>

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 5. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости³

Группа	Характеристика фактора	Факторы
Экономические	Общие	✓ 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
Социальные		✓ 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

О текущей ситуации в российской экономике в феврале 2026 года⁴

1. По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2026 года темпы ВВП составили -1.5% г/г после -2,1% г/г в январе. Динамика экономики второй месяц подряд в значительной степени обусловлена календарным фактором – в феврале 2026 года было на 1 рабочий день меньше, чем в феврале 2025 года (в январе 2026 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в январе 2025 года). С исключением сезонного фактора ВВП сохранился на уровне января 2026 года (0,0 м/м SA).

2. Индекс промышленного производства в феврале 2026 года составил -0.9% г/г после -0.8% г/г в январе. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,3% м/м SA.

2.1. Обрабатывающая промышленность в феврале показала динамику выпуска -2.8% г/г после -3.0% г/г в январе. С исключением сезонного фактора рост на +0,7% м/м SA.

³ Источник информации: http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm

⁴Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/110076de04e9c4e5ee477ae3210a9c/2026_04_01.pdf

2.2. В добывающем секторе в феврале отмечался рост выпуска на +0,9% г/г после роста +0,5% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора -0,4% м/м 5А.

3. Объемы строительных работ в феврале 2026 года изменились на -14,0% г/г после -16,0% г/г в январе. На динамику строительства во многом продолжал оказывать влияние погодный фактор (в прошлом году в условиях теплой зимы в Центральной части России строительный цикл начался раньше обычного и, как следствие, отмечались повышенные темпы роста, в текущем году январь-февраль были холодными со значительным количеством атмосферных осадков).

4. Рост выпуска продукции сельского хозяйства в феврале 2026 года составил +0,4% г/г после +1,1% г/г в январе. По предварительным данным Росстата, в феврале 2026 года динамика производства мяса составила -0,8% г/г после -1,1% г/г в январе, молока – -0,5% г/г после +1,1% г/г в январе, яиц – выросло на +1,6% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее.

5. В феврале 2026 года улучшилась динамика грузооборота транспорта до -1,6% г/г после -5,8% г/г в январе. По грузообороту транспорта без учета трубопроводного в феврале 2026 года рост составил +0,2% г/г после -9,9 % г/г в январе в основном за счёт железнодорожного транспорта (-5,8% г/г после -11,5% г/г в январе).

6. В феврале 2026 года продолжился рост потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале вырос на +1,2% г/г в реальном выражении после -1,9% г/г месяцем ранее. Оборот розничной торговли в феврале увеличился на +0,3% г/г в реальном выражении после +0,7% г/г в январе. Платные услуги населению в феврале в целом сохранили динамику на уровне прошлых месяцев: +2,7% г/г после +2,8% г/г месяцем ранее. Темпы роста оборота общественного питания в феврале составили +6,8% г/г после +15,1% г/г месяцем ранее.

7. Инфляция в феврале 2026 года составила 5,91% г/г после 6,00% г/г в январе 2026 года. По состоянию на 30 марта 2026 года инфляция год к году 5,86% г/г. С начала года по 30 марта потребительские цены изменились на 2,95%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности в феврале 2026 года снизился на -1,3% г/г после снижения на -0,8% г/г в январе. В целом по промышленности в феврале 2026 года снижение на -5,2% г/г после -4,9% г/г месяцем ранее.

8. На рынке труда уровень безработицы в феврале 2026 года вновь опустился до 2,1% от рабочей силы (2,2% в январе). В январе 2026 года (по последним оперативным данным) темпы роста заработных плат увеличились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +15,1% г/г (+8,1% г/г в декабре 2025 года) и составила 103 612 рублей, реальная – на +8,6% г/г (-2,4% г/г в декабре 2025 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соответ. периоду предыдущего года	январь 2026	фев. 26	январь 25	2025	II кв. 25	III кв. 25	IV кв. 25	I кв. 26	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность														
ВВП*	-1,3	-1,3	-2,1	1,6	1,0	0,8	1,1	1,4	4,9	5,3	4,0	5,3	5,9	4,1
Сельское хозяйство	0,7	0,4	1,1	4,9	12,8	3,8	1,4	0,6	-3,3	-7,3	-4,4	10,5	1,5	4,2
Строительство	-14,9	-14,8	-16,0	2,5	2,3	1,3	1,9	3,8	3,8	6,3	9,5	9,2	3,2	9,9
Оптовая торговля	-7,3	-4,4	-11,3	-2,8	-2,0	-2,8	-4,2	-2,1	8,9	5,5	3,6	6,7	11,7	10,0
Суммарный оборот	1,6	1,2	1,9	2,9	4,2	3,4	2,1	2,7	7,1	6,1	6,0	7,4	8,6	8,0
Розничная торговля	0,6	0,3	0,7	2,5	4,0	2,1	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	2,7	2,8	2,8	3,5	2,7	2,4	3,3	4,5	3,9	3,4	5,3	5,0	8,9
Общественное питание	10,9	6,8	13,1	5,7	9,6	8,5	5,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,5
Грузооборот транспорта	-3,7	-1,6	-2,8	-4,7	-6,5	-1,7	6,7	-1,3	9,5	0,9	8,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-6,1	6,2	-9,9	-1,3	-0,6	-2,9	-1,7	-1,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-2,3	-6,3	-4,3	-1,0	6,9	8,4	6,3	6,9	9,7	14,8	9,8
Промышленное производство	-0,3	-6,9	-0,8	1,3	2,3	1,3	1,6	6,1	5,1	6,1	3,4	4,9	8,2	4,3
Дефицит платных услуг населению	0,7	0,0	0,5	-1,0	-0,4	-0,8	-1,4	-4,2	-0,5	-0,8	-1,3	-1,4	3,9	-1,0
Обработка продукции	-2,3	-2,3	-2,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	8,1	10,0	8,2	9,1	10,2	8,7
Индекс потребительских цен	6,0	6,9 ¹	6,0	5,8	6,6	6,3	6,8	10,1	8,5	8,3	8,5	6,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Производительность	-5,1	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	15,3	4,0
Дефицит платных услуг населению	-38,3	-38,2	-23,4	-8,8	-15,9	-14,3	-19,0	6,0	17,7	-5,2	9,5	36,4	46,3	4,2
Обработка продукции	-1,1	-1,3	-0,8	3,9	1,0	1,5	4,5	8,4	11,2	7,5	10,1	12,6	15,0	2,8

в % к соответ. периоду предыдущего года	янв.- фев.25	фев.25	март.25	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соответ. периоду предыдущего года	8,5 ²	-	8,6	4,4	4,3	5,3	4,6	3,4	9,7	9,9	8,1	7,5	11,0	8,2
Номинальная заработная плата рублей	103 612 ²	-	103 612	180 360	112 583	96 278	109 023	92 305	88 069	100 620	83 881	86 495	80 582	74 894
в % к соответ. периоду предыдущего года	15,6 ¹	-	15,1	13,3	11,2	14,5	14,9	10,6	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,8
Реальные денежные доходы в % к соответ. периоду предыдущего года	-	-	-	7,7	6,9	8,0	3,7	8,3	3,9	11,5	8,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соответ. периоду предыдущего года	-	-	-	7,4	6,8	7,7	18,1	1,1	6,3	10,4	8,6	7,5	8,8	6,1
Численность рабочей силы в % к соответ. периоду предыдущего года	1,1	1,0	1,2	0,0	-0,1	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,2	76,3	76,2	76,1	76,4	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	76,5	76,9
млн чел. (SA)	76,7	76,7	76,7	76,1	76,1	76,2	76,3	75,1	76,1	76,1	76,8	76,3	76,1	76,8
Численность занятых в % к соответ. периоду предыдущего года	1,3	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	1,4	0,8	0,7	1,5	1,5	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,6	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,9
млн чел. (SA)	75,1	75,1	75,1	74,5	74,6	74,5	74,4	73,5	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,8
Численность безработных в % к соответ. периоду предыдущего года	-8,3	-8,4	-8,2	-12,2	-7,3	-11,6	-13,7	-15,5	-20,2	-20,9	-18,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,8	1,8	1,7	1,7	1,8	1,8	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости в % к соответ. периоду предыдущего года	61,7	61,7	61,7	61,3	61,6	61,2	61,3	61,1	61,2	61,6	61,4	61,3	61,1	60,4
Уровень безработицы в % к соответ. периоду предыдущего года	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,5	2,6	3,2
в % к рабочей силе	2,1	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,5	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчеты Микромониторинга России

¹ В феврале 2025 г. / по состоянию на 30 марта 2025 г.

² За январь 2025 г.

* Данные Росстата только по людям, включенным в квартальные значения – оценки Микромониторинга России (квартальные значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2025 года, данные по ВВП упомянуты с 2023 г.).

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соответ. периоду предыдущего года	янв.- фев.25	фев.25	март.25	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	-0,8	-0,9	-0,1	1,3	2,3	1,2	1,8	5,1	6,1	6,1	3,4	4,8	6,3	4,3
Добыча полезных ископаемых	0,7	0,8	0,8	-1,6	-9,4	-6,8	-1,4	-4,2	-0,1	-6,8	-4,3	-1,4	0,8	-1,9
добыча газа	-6,4	-8,1	-6,5	-1,7	-1,4	-4,0	-2,6	1,2	3,8	3,3	1,0	1,0	7,5	0,3
добыча металлических руд	0,2	-9,2	0,5	1,7	0,4	0,8	2,9	2,9	2,9	4,9	2,3	1,8	2,5	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-13,0	-11,0	-14,3	-11,0	-15,9	-9,9	-11,7	-8,0	0,7	5,0	-1,5	-4,2	3,2	-3,4
производство услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,2	-3,9	-0,1	-1,8	-3,7	-0,6	1,5	-4,2	-4,1	0,4	2,1	-1,8	7,2	3,4
Обрабатывающее производство	-2,9	-2,8	-3,6	3,6	4,3	2,5	3,6	2,9	9,1	18,9	5,3	9,1	10,2	8,7
в том числе: продукция химической промышленности	-2,8	-1,6	-3,8	-0,8	8,3	-6,1	-6,7	-1,8	6,8	4,3	1,1	6,8	7,8	8,3
в т.ч. химические продукты	-0,5	0,8	-1,1	-0,4	-0,6	0,9	-1,1	-8,7	4,2	2,8	1,8	8,0	8,1	6,8
металлы	-7,7	-10,3	-4,1	-3,3	0,1	-6,7	0,6	-7,8	12,1	12,7	15,0	9,9	16,0	1,1
металлы贱металлы	14,4	7,3	20,3	6,7	18,6	1,6	4,3	4,7	3,3	4,0	3,7	3,8	8,3	10,6
иные промышленные изделия	-11,1	-4,4	-13,3	-3,5	-2,8	-3,5	-5,2	-3,1	10,2	18,9	4,9	10,3	15,5	11,4
в т.ч. текстильные изделия	-4,7	0,0	-9,9	-0,6	-0,5	4,2	-6,2	6,1	12,0	5,1	3,5	18,2	12,8	3,7
одежда	-17,2	-17,3	-17,2	-0,2	-2,9	-4,5	-2,0	1,1	12,9	28,1	9,8	7,2	15,3	19,2
прочие изделия из кожи	-3,7	-2,1	-5,1	-12,6	-8,9	-6,7	-12,2	-21,2	1,1	-11,7	-4,1	3,6	21,2	15,6
производство обрабатывающей промышленности	-11,8	-8,9	-14,4	-8,1	-8,7	-4,4	-8,3	-1,8	4,3	2,2	5,1	8,8	10,3	9,3
в т.ч. обработка древесины и производство изделий из кожи	-7,6	-9,0	-6,6	-3,5	-5,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,8	4,9	3,8	3,4	12,0	-1,6
бумага и бумажные изделия	-11,5	-9,9	-10,3	-9,9	-9,9	-9,6	-9,6	-1,2	4,1	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и издательская	-20,2	-7,0	-34,5	-13,7	-23,3	-10,7	-14,7	-4,4	1,8	-4,7	-5,2	11,2	9,5	-6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-1,2	-1,8	-0,4	-0,4	-0,2	-3,5	2,6	-8,5	-1,4	-4,5	1,1	-1,8	-3,3	2,3
электричество, тепло и газ	-0,8	0,4	-1,1	3,8	-8,2	0,1	6,8	1,9	6,8	6,9	5,4	6,3	8,1	4,9
в т.ч. электричество	-1,9	-2,2	-1,1	-0,8	-1,9	-1,8	0,5	0,0	4,8	4,7	3,8	2,5	7,8	5,2
лакокрасочные материалы и их основы	8,3	13,4	2,5	15,4	16,8	17,5	11,9	16,8	19,3	25,2	18,9	19,7	12,5	-0,4
пластмассы	-0,8	-1,9	-5,4	-6,7	-6,2	-8,8	-6,3	-3,1	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	-13,1	-12,3	-13,9	-4,3	-7,4	-9,8	-8,3	-7,9	6,8	5,1	4,8	6,3	13,1	8,9
металлургический комплекс	-8,2	-8,9	-6,4	1,8	6,3	-0,9	2,6	4,5	6,1	5,1	3,3	9,5	8,7	8,7
в т.ч. металлургия	-11,6	-16,1	-8,6	-2,1	2,9	-7,6	-2,5	-1,9	-1,3	-2,0	-1,6	-0,4	-1,8	3,0
готовые металлические изделия	-1,9	1,5	-6,5	18,0	18,7	17,6	16,0	23,4	30,4	38,1	36,3	30,0	38,8	28,4

в % к соответ. периоду предыдущего года	январь- февр. 23	февр.-23	март 23	2023	IV кв. 23	I кв. 23	II кв. 23	III кв. 23	2024	IV кв. 24	I кв. 24	II кв. 24	III кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс	2,2	2,1	2,6	7,7	3,2	6,3	7,8	13,7	19,8	20,6	15,0	18,9	26,4	26,0	
в т.ч.:															
компьютеры, электроника, оптика	7,3	5,5	9,8	11,7	8,5	15,3	17,8	12,4	28,4	27,8	18,8	25,8	38,4	39,4	
электроборудование	-15,5	-13,8	-17,5	-3,8	-5,2	-3,6	-5,3	0,1	9,7	14,7	4,8	8,0	13,1	20,6	
машины и оборудование, не авто. в	-6,5	-4,5	-8,7	-6,9	-6,1	-13,2	-6,4	-1,0	2,2	4,3	-3,5	1,7	7,5	8,1	
другие устройства															
автоматизированное производство и	-14,4	-8,5	-21,3	-23,1	-31,5	-25,5	-23,2	-8,9	-8,1	12,5	13,2	16,7	37,0	16,0	
полупроводники															
прочие транспортные средства и	19,8	18,3	24,5	32,0	26,3	40,1	38,1	38,9	27,8	29,3	27,4	26,2	27,1	29,0	
оборудование															
прочие производители	-2,8	-1,8	-4,4	-1,9	-4,3	-1,2	-2,3	2,3	19,2	17,9	7,2	14,8	13,7	7,8	
в т.ч.:															
машины	-6,8	-5,6	-8,8	-6,9	-3,8	-8,4	-10,2	-4,8	-6,3	8,8	12,7	18,8	29,9	11,5	
прочие авторские изделия	1,9	1,0	3,1	0,3	5,7	-4,8	-2,0	1,7	12,8	7,4	9,5	18,6	14,4	13,4	
ремонт и монтаж машин и	-3,0	-1,1	-5,2	-1,2	-6,1	1,2	-0,6	3,9	12,7	20,3	5,6	12,4	10,0	5,0	
оборудование															
Обеспечение электроэнергией, теплом и газом	5,6	3,6	7,5	-1,6	-1,1	0,1	0,1	-4,5	2,4	-0,1	2,9	2,2	5,3	0,9	
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-4,6	-2,1	-7,8	-4,3	-4,1	-4,6	-5,0	-3,2	4,1	3,2	0,2	5,0	5,2	0,3	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	2025 г. ¹⁾	В % к 2024 г. ¹⁾	Справочно 2024 г. в % к 2023 г.
Инвестиции в основной капитал, млн рублей	154305,9	102,1	123,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства		110,8	101,5
¹⁾ Предварительные данные.			

	Январь 2026 г.	В % к		Справочно январь 2025 г. в % к	
		январю 2025 г.	декабрю 2025 г.	январю 2024 г.	декабрю 2024 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		105,4	97,0	105,7	83,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	4839,9	99,3	28,3	118,5	40,3
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования ²⁾ , тыс. кв. м общей площади	75,7	89,6	в 3,5 р.	184,0	105,1
Оборот розничной торговли, млн рублей	31272,6	102,0	81,6	106,3	83,7
Оборот общественного питания, млн рублей	1588,5	106,9	95,3	104,2	90,8
Объем платных услуг населению, млн рублей	8530,6	101,9	95,2	94,6	96,6
Индекс потребительских цен		107,5	101,6	109,7	101,2
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутренний рынок ¹⁾		106,3	100,0	109,7	100,1
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода) ³⁾ , человек	1791	94,5	105,3	76,8	102,6
¹⁾ По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».					
²⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.					
³⁾ По данным Министерства труда и социальной защиты населения Рязанской области.					

	2025 г.	В % к 2024 г.	Декабрь 2025 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2024 г.	ноябрю 2025 г.	2024 г. в % к 2023 г.	декабрь 2024 г. в % к	ноябрю 2024 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника								
номинальная, рублей	73392,8	113,8	99204,9	111,0	135,7	121,0	121,6	139,7
реальная		103,9		103,7	135,3	112,2	111,1	137,3

⁵ Источники информации: <https://docsviewer.rgndel.ru/view/2047176624/>

6.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект 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.

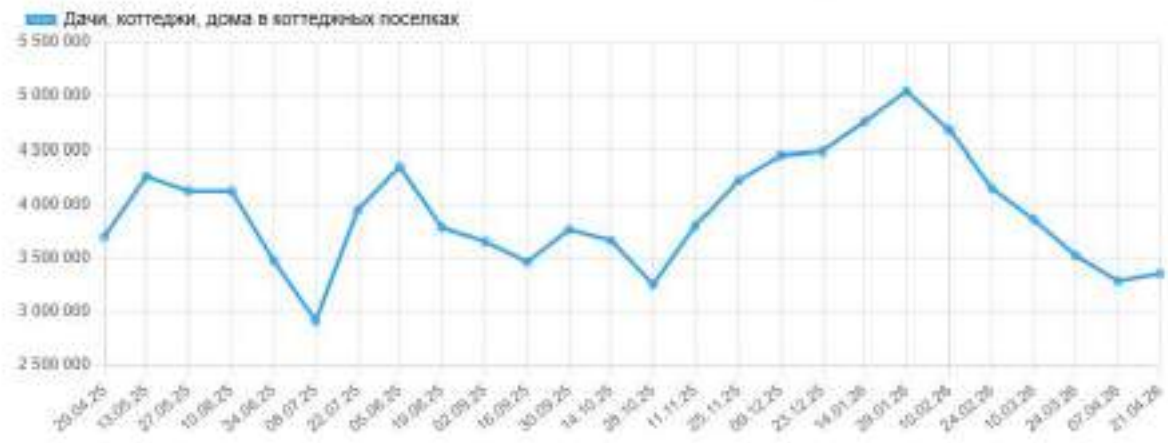
Объект оценки (земельный участок) относится к рынку земельных участков категории земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к редким объектам, по экономической активности региона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

Объект оценки (жилой дом) относится к рынку жилой недвижимости. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку из учета состояния, по степени готовности – объект, нуждающийся в реконструкции.

Объект оценки (транспортное средство) относится к сегменту рынка транспорта общего применения (легковые автомобили с пробегом).

6.3. Анализ рынка домов в Рязанской области⁶

Рассчитываем по параметрам: Рязанская область. Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках. Дома. Продажа. Цена за объект



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 21.04.2026)
Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках (объект)	3 355 273 руб	-343 181 руб. За объект	310 000 ... 12 500 000 руб. за объект

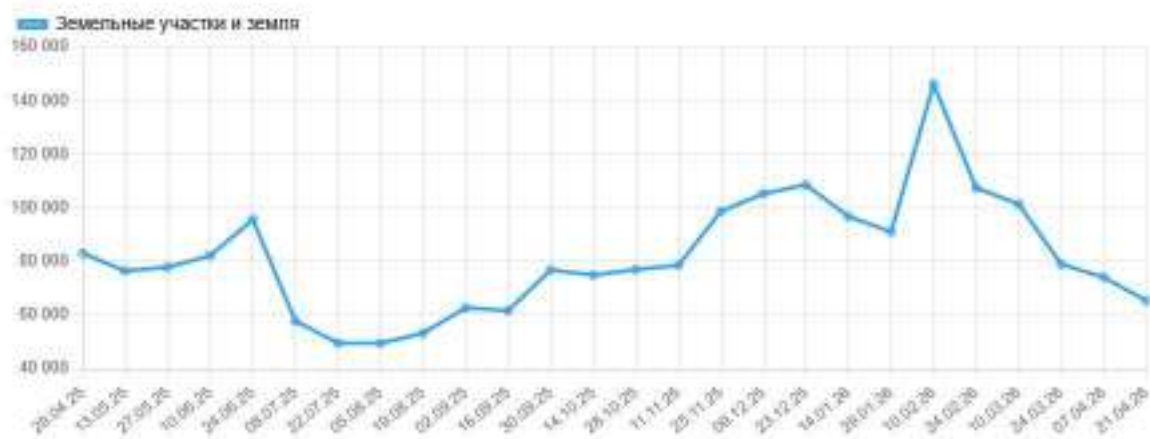
Динамика средних цен

Даты	Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках, за объект, руб.	Изменения
21 апреля 2026	3355273.1	-3.07%
07 апреля 2026	3285711.2	-7.17%
24 марта 2026	3521227.1	-9.6%
10 марта 2026	3859103.0	-7.55%
24 февраля 2026	4150452.7	-12.54%
10 февраля 2026	4683352.9	-7.75%
29 января 2026	5046306.4	+5.65%
14 января 2026	4761044	+5.73%
23 декабря 2025	4488257.1	+0.81%
09 декабря 2025	4851796	+5.13%
25 ноября 2025	4221439.8	+0.99%
11 ноября 2025	3801718.6	+14.41%
28 октября 2025	3251378.6	-12.59%
14 октября 2025	3693459.8	-2.78%
30 сентября 2025	3765314.9	+8.01%
16 сентября 2025	3463830.2	-5.5%
02 сентября 2025	3654235.9	-3.64%
19 августа 2025	3787141	-14.92%
05 августа 2025	4352269.2	+8.28%

⁶ Источник информации: <https://ryazanskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-domov/>

6.4. Анализ рынка участков в Рязанской области⁷

Рассчитываем по параметрам: Рязанская область, Земельные участки и земля, Участки, Продажа, Цена за сотку



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 21.04.2026)
Земельные участки и земля (сотку)	65 415 руб.	- 17 674 руб. За сотку	220 000 ... 9 500 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Земельный участок и земля, за сотку, руб.	Изменение
21 апреля 2026	65415.3	-13.28%
07 апреля 2026	74101.4	-8.59%
24 марта 2026	78962.1	-28.39%
10 марта 2026	101403.8	-5.99%
24 февраля 2026	107480.4	-35.9%
10 февраля 2026	148003.5	+37.63%
29 января 2026	91005.8	-6.23%
14 января 2026	96770.6	-12.19%
23 декабря 2025	108565.1	+2.97%
09 декабря 2025	105337.6	+5.33%
25 ноября 2025	98867.3	+20.38%
11 ноября 2025	78553.6	+1.97%
28 октября 2025	77909	+2.66%
14 октября 2025	74972	-2.5%
30 сентября 2025	76844.5	+19.72%
16 сентября 2025	61888.8	-1.68%
02 сентября 2025	62712	+15.05%
19 августа 2025	53273.1	+7.08%
05 августа 2025	49500.9	-0.14%

⁷ Источник информации: <https://ryazanskaya-oblast.restate.ru/graph/цены-продажи-земли/>

6.5. Анализ рынка транспортных средств⁸

Рынок легковых автомобилей с пробегом в марте 2026 года

Согласно данным агентства «АВТОСТАТ», в марте 2026 года россияне приобрели 475 тыс. легковых автомобилей с пробегом. Это на 15,3% больше, чем месяцем ранее, и на 6% выше уровня марта прошлого года. Если рассматривать марочную структуру вторичного рынка, то лидерство здесь традиционно принадлежит отечественной LADA – за первый весенний месяц было куплено 111,9 тыс. таких поддержанных машин. Второе место сохраняет японская Toyota, показатель которой составил 50,3 тыс. единиц. Далее с сопоставимыми результатами следуют корейские бренды Kia и Hyundai (25,3 тыс. и 25,1 тыс. шт. соответственно). Замыкает ТОП-5 немецкий Volkswagen (21,4 тыс. шт.). В первой десятке все марки показывают рост по отношению к уровню месячной давности. За исключением Kia (+9,1%), у остальных брендов он превысил 10%. В годовом сравнении отрицательная динамика зафиксирована только у LADA (-7,8%), а лучше других к марту 2025-го прибавили Chevrolet (-26,9%) и Volkswagen (+24,5%).

ТОП-10 МАРОК НА РЫНКЕ ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ С ПРОБЕГОМ (шт.)

№	Марка	Март 2026	Февраль 2026	Март 2025	Изм. март/фев., %	Изм. март/март, %	1 кв. 2026	1 кв. 2025	Изм., %
1	LADA	111 874	96 211	121 287	16,3	-7,8	313 695	338 415	-7,3
2	Toyota	50 296	43 744	43 590	15,0	15,4	134 477	125 072	7,5
3	Kia	25 323	23 211	23 803	9,1	6,4	75 208	67 559	11,3
4	Hyundai	25 094	22 767	23 246	10,2	7,9	73 604	65 857	11,8
5	Volkswagen	21 369	18 664	17 158	14,5	24,5	58 852	49 551	18,8
6	Nissan	21 284	18 365	19 332	15,9	10,1	59 768	54 930	8,8
7	Chevrolet	17 307	14 564	16 118	18,8	7,4	48 030	45 670	5,2
8	Honda	17 269	15 451	13 608	11,8	26,9	41 320	38 583	7,1
9	Renault	16 024	13 534	15 017	18,4	6,7	46 369	42 261	9,7
10	Ford	13 737	11 802	13 404	16,4	2,5	39 471	37 851	4,3
	Всего в РФ	475 021	411 942	448 268	15,3	6,0	1 323 979	1 265 632	4,6

Самой популярной моделью среди б/у легковых автомобилей в начале весны стал седан LADA 2107. Так, в марте жители нашей страны купили 9,4 тыс. «семерок». Далее следуют корейские Kia Rio (8,7 тыс. шт.) и Hyundai Solaris (8,6 тыс. шт.). В пятерку лидеров вторичного рынка по итогам марта также попали внедорожник LADA 4x4 (8,6 тыс. шт.) и Toyota Corolla (8,3 тыс. шт.). В сравнении с февралем все модели оказались «в плюсе», причем среди них только у «корейцев» рост составил менее 10%. По отношению к марту 2025-го снижение демонстрируют лишь три модели: седан LADA 2170 «Приора» (-8,5%), хэтчбек LADA 2114 «Самара-2» (-16,2%) и седан LADA 2107 (-20,8%). У остальных семи отмечен рост, а сильнее всего он у Toyota Corolla (-19,7%).

⁸ Источник информации: <https://www.avtostat.ru/press-releases/62210/>

ТОП-10 МОДЕЛЕЙ НА РЫНКЕ ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ С ПРОБЕГОМ (шт.)

№	Модель	Март 2026	Февраль 2026	Март 2025	Изм. март/фев., %	Изм. март/март, %	1 кв. 2026	1 кв. 2025	Изм., %
1	LADA 2107	9 368	8 246	11 832	13,6	-20,8	25 428	31 652	-19,7
2	Kia Rio	8 735	8 490	8 381	2,9	4,2	27 347	24 067	13,6
3	Hyundai Solaris	8 648	8 316	8 387	4,0	3,1	26 785	23 754	12,8
4	LADA 4x4	8 594	7 370	8 385	16,6	2,5	24 107	23 545	2,4
5	Toyota Corolla	8 308	7 517	6 938	10,5	19,7	22 069	19 573	12,8
6	Ford Focus	8 201	7 050	8 125	16,3	0,9	23 509	22 742	3,4
7	LADA 2114	8 139	7 125	9 707	14,2	-16,2	23 102	26 663	-13,4
8	LADA 2170	7 631	6 583	8 337	15,9	-8,5	21 911	23 717	-7,6
9	Toyota Camry	6 910	5 823	6 096	18,7	13,4	19 957	18 005	10,8
10	LADA 2190	6 738	5 852	6 403	15,1	5,2	19 323	18 187	6,2
	Всего в РФ	475 021	411 942	448 268	15,3	6,0	1 323 979	1 265 632	4,6

Что касается итогов 1 квартала 2025 года, то за это время россияне стали обладателями 1 млн 324 тыс. легковых автомобилей с пробегом. Это на 4,6% больше, чем за три месяца прошлого года.

Таблица 6. Анализ фактических данных о продаже аналогичных объектов по состоянию на дату оценки

Источник	Модель	Год выпуска	Стоимость, руб.
https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/kalina/1120709677-61h67725/	Lada Kalina	2009	90 000,00
https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/kalina/1130021225-6deba47c/	Lada Kalina	2009	119 777,00
https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/kalina/1129538013-1a16f6d9/	Lada Kalina	2009	150 000,00
https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/kalina/1130898412-ffdd8616/	Lada Kalina	2009	155 000,00
https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/kalina/1131942975-4a414d19/	Lada Kalina	2009	129 000,00
https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/kalina/1132340703-23h7a63a/	Lada Kalina	2009	175 000,00
https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/kalina/1130740728-624c4b5f/	Lada Kalina	2009	259 000,00
https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/kalina/1132170700-80c4633f/	Lada Kalina	2009	295 000,00
Среднее значение, руб.			171 597,13

Средняя рыночная стоимость транспортного средства Lada Kalina 2009 г.в. по состоянию на дату оценки составляет 171 597,13 руб. без учета скидки на торг в удовлетворительном состоянии. Стоимость зависит от технического состояния, пробега и других факторов.

6.6. 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, с указанием интервала значений цен. Оценщиком был проанализированы сайты <https://www.avito.ru>. На основании источников Оценщик выбрал объявления о продаже объектов, наиболее подходящих по своим характеристикам к объекту оценки, и заполнил таблицу ниже.

Таблица 7. Выборка предложений по продаже земельных участков в месте расположения объекта оценки

№ п/п	Источник	Местоположение	Описание	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв.м.
1	https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye-uchastki/uchastok-43-sot.-s-ot-dnp-1425257470?context-H4&IAAAAAAAAA-wEfAOD-YToxQnrzOjEzOjsh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Рязанская обл., Скопинский р-н, с. Ермолово	Продается участок земли 43 сотки со старейшей постройкой дома, под строительство нового дома и ведения домашнего хозяйства, по адресу Рязанская обл. Скопинский район, ул. церковная, д. 42. Находится в центре села, подъезд асфальтирован, возможно подключение газа и водоснабжения, рядом 2 частные торговые точки. В окрестностях протекает река Верда, находится частный пруд и кодовый объект, (отличное место для прогулок и отдыха) Окрестные хвойные и лиственные леса, известны изобилием грибов и ягод, цена договорная, возможен торг	110 000,00	4 300,00	25,58
2	https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye-uchastki/uchastok-38-sot.-izhs-4564144867?context-H4&IAAAAAAAAA-wEfAOD-YToxQnrzOjEzOjsh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Рязанская обл., Скопинский р-н, Шепкинский сельское поселение, с. Городецкое	Продам участок черной земли, асфальтированный подъезд. Рядом леса, поля, в самом поселке река Верда. Инфраструктура. Документы готовы.	150 000,00	3 800,00	39,47
3	https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye-uchastki/uchastok-100-sot.-izhs-33687609?context-H4&IAAAAAAAAA-wEfAOD-YToxQnrzOjEzOjsh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Рязанская обл., Скопинский муниципальный округ, с. Борзово, Садовая ул.	Продаётся земельный участок площадью 1 га в Рязанской области, Скопинский район, село Борзово. Категория земель — земли населённых пунктов, разрешённого использования — для ведения подсобного хозяйства (ЛПХ): можно строить дом, держать животных, разбивать сад и огород. Кадастровый номер: 62:19:0060101:3. Участок оформлен, все документы в порядке, собственник. Удобный вариант для тех, кто ищет просторный участок в деревне под дом, хозяйство или дачу.	400 000,00	10 000,00	40,00
4	https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye-uchastki/uchastok-62-sot.-izhs-2428218241?context-H4&IAAAAAAAAA-wEfAOD-YToxQnrzOjEzOjsh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Рязанская обл., Скопинский р-н, д. Ранояка	Продается земля в деревне - 62 сотки (земли населённых пунктов) Очень живописное место деревня тихая и спокойная, газифицирована. В деревне есть речка, озеро, лес, грибы и ягодные места. От трассы, по деревне 2 км. Ближайший город Рязань (13 км). Можно под строительство или под ферм, хозяйство. Документы готовы, собственник.	270 000,00	6 200,00	43,55
5	https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye-uchastki/uchastok-30-sot.-izhs-2428218241?context-H4&IAAAAAAAAA-wEfAOD-YToxQnrzOjEzOjsh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Рязанская обл.,	Продаётся земельный участок, площадью в 30 соток. Рязанская	255 000,00	3 000,00	85,00

№ п/п	Источник	Местоположение	Описание	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв.м.
	https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye-uchastki/uchastok-30-sot.-izhsc-4167122216?context-H4slAAAAAA wEfAQD YToxQnrrOj EzOijsh2NhhbFBy aW9yaXR5IjtiOjA7fQscF2QfAAAA	Скопинский р-н, Шелгмишевские сельские поселения, д. Шелгмишевские Хутора	область, Скопинский район, д. Шелгмишевские Хутора. Есть доступ к газу, воде, свету. Асфальтированный подъезд на территорию участка. Плоды: яблоки, вишня, смородина, крыжовник, малина, ежевика. Возможен торг. По вопросам прошу писать сначала в чате «Авито», а после звонить по номеру телефона, который я Вам вышлю — с 9:30 до 18:30 по московскому времени. Спасибо.			
	https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye-uchastki/uchastok-25-sot.-izhsc-24105416R5?context-H4slAAAAAA wEfAQD YToxQnrrOj EzOijsh2NhhbFBy aW9yaXR5IjtiOjA7fQscF2QfAAAA	Рязанская обл., Скопинский р-н, с. Шелгмишево, ул. Красной Армии, 14	Продается земельный участок 25 соток. Земля чистая, без построек. На берегу слива двух рек Верда и Ранво. Тихий живописный уголок. Рядом проходят линии электропередач и природного газа. Прекрасное место для отдыха, возможность рыбалки, сбора грибов и ягод вокруг лесной массива, чистый свежий воздух. Документы оформлены. Торг уместен. с. Шелгмишево, ул. Красной Армии, д. 14 а	300 000,00	2 500,00	120,00
	https://www.avito.ru/skopin/zemelnye-uchastki/uchastok-32-sot.-izhsc-917461497?context-H4slAAAAAA wEfAQD YToxQnrrOj EzOijsh2NhhbFBy aW9yaXR5IjtiOjA7fQscF2QfAAAA	Рязанская обл., Скопинский р-н, с. Кушуньяло	Продается земельный участок для строительства дома и ведения подсобного хозяйства 32 сотки в с. Кушуньяло, Скопинского района, Рязанской обл. В поле газ, свет, вода, освещение, интернет. Хороший подъезд. По соседству также свободные участки. Лес (грибы, ягоды), пруды (рыбалка). 17 км до города, хорошее транспортное сообщение с г. Скопием. Земля чернозем.	400 000,00	3 200,00	125,00
Минимальное значение, руб./кв.м.						25,58
Максимальное значение, руб./кв.м.						125,00
Среднее значение, руб./кв.м.						68,37

Средняя стоимость земельных участков, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки составляет 68,37 руб. за кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение участка, площадь участка, наличие/отсутствие коммуникаций, вид права (собственность/аренда), категория земель и др.

Оценщик не представил выборку предложений по продаже аналогичных жилых домов в неудовлетворительном состоянии, поскольку аналогичные предложения по продаже по состоянию на дату оценки отсутствуют.

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

Основные ценообразующие факторы для транспортных средств

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 движимого

имущества 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.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

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

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

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

Цены сделок для разных объектов 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 будет ниже, чем во втором.

Условия рынка

Дата продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке движимого имущества в течение определенного времени. Отличие цены предложения от цены сделки (фактор уторговывания). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Техническое состояние

Техническое состояние транспортных средств является одним из основных ценообразующих параметров, который оказывает влияние на выбор покупателя и на конечную цену объекта.

Год выпуска тесно связан с показателем «техническое состояние». Имущество более раннего года может стоить дороже из-за хорошего состояния. Год выпуска – важная характеристика, в существенной мере оказывающая влияние на такие экономические параметры, как цена, ликвидность и доходность. Как правило, движимое имущество более позднего года выпуска стоят дешевле, чем аналогичные объекты свежего года выпуска.

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

Оценщики не обладают 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. Оценщики не обладают 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. Оценщики не обладают сведениями относительно наличия других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость в рамках данного Отчета.

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://statrelt.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».

Склад на торг, устроивание при продаже индивидуальных домов и гаражей - на 01.04.2026 год

[illegible][illegible]

Microform: Dammur <https://statneft.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-rybnykh-rydanij-i-pomeschi-henij-380-korrektirovki-individualnykh-dannyy-ogbrolikovano-10-04-2026-g-4110-skidki-na-tov-utorgovanie-pri-prudazhe-individualnykh-dannyy-i-uznachet-na-01-04-2026-goda>

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 территориальная динамика 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	0,88 – 0,96

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

Близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. П.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	0,88	0,91

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

Качество подъездных путей

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. П.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 транзитерриториальные данные недвижимости под ред. Лейфера П.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

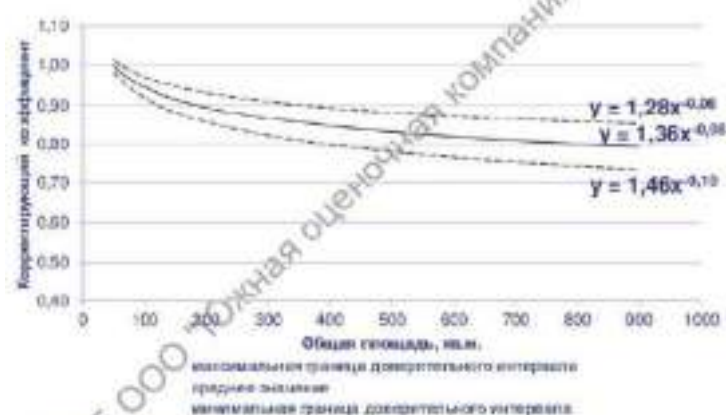


Рис. 12. Зависимость удельной цены жилых домов от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

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			
		кирпичные стены	монолит- ные стены	блочные стены	деревян- ные стены
объект оценки	кирпичные 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. Дача, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог		
объект оценки	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. Житая 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. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог			
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,17	1,29	1,45
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,85	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. Житая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие территориальные коэффициенты и характеристика рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2025 г.)

Наличие хозяйственных построек

Таблица 167. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Дача, 2. Дом, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		
Отношение удельной цены дома, на придомовой территории которого нет хозяйственных построек, к удельной цене такого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж и т.д.)	0,88	0,83 - 0,94

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

Коммуникации жилого дома

на Коммунации индивидуального дома - на 01.04.2026 года

№	Описание объекта	Пояснение фактора, влияющего на цену	Коэффициент	Среднее значение	Среднее значение
1	Индивидуальная коммуникация до 1 кв.м	Пояснение: в случае отсутствия фактора, влияющего на цену, коэффициент равен 1,00	1,00	1,00	1,00
2	Индивидуальная коммуникация от 1 кв.м до 10 кв.м	Пояснение: в случае отсутствия фактора, влияющего на цену, коэффициент равен 1,00	0,90	0,90	0,90
3	Индивидуальная коммуникация от 10 кв.м до 20 кв.м	Пояснение: в случае отсутствия фактора, влияющего на цену, коэффициент равен 1,00	0,80	0,80	0,80
4	Индивидуальная коммуникация от 20 кв.м до 30 кв.м	Пояснение: в случае отсутствия фактора, влияющего на цену, коэффициент равен 1,00	0,70	0,70	0,70
5	Индивидуальная коммуникация от 30 кв.м до 40 кв.м	Пояснение: в случае отсутствия фактора, влияющего на цену, коэффициент равен 1,00	0,60	0,60	0,60
6	Индивидуальная коммуникация от 40 кв.м до 50 кв.м	Пояснение: в случае отсутствия фактора, влияющего на цену, коэффициент равен 1,00	0,50	0,50	0,50
7	Индивидуальная коммуникация от 50 кв.м до 60 кв.м	Пояснение: в случае отсутствия фактора, влияющего на цену, коэффициент равен 1,00	0,40	0,40	0,40
8	Индивидуальная коммуникация от 60 кв.м до 70 кв.м	Пояснение: в случае отсутствия фактора, влияющего на цену, коэффициент равен 1,00	0,30	0,30	0,30
9	Индивидуальная коммуникация от 70 кв.м до 80 кв.м	Пояснение: в случае отсутствия фактора, влияющего на цену, коэффициент равен 1,00	0,20	0,20	0,20
10	Индивидуальная коммуникация от 80 кв.м до 90 кв.м	Пояснение: в случае отсутствия фактора, влияющего на цену, коэффициент равен 1,00	0,10	0,10	0,10
11	Индивидуальная коммуникация от 90 кв.м до 100 кв.м	Пояснение: в случае отсутствия фактора, влияющего на цену, коэффициент равен 1,00	0,00	0,00	0,00

Источник: Данные <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g./korrektiruyemykh-zdanij-i-domezhchenij/380-korrekiruyemykh-individualnykh-doma-i-domezhchenij-10-04-2026-g./410-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-na-01-04-2026-goda>

Наличие мебели и техники

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. Дом, 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. Справочник оценщика недвижимости - 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие территориальные коэффициенты и характеристика рынка недвижимости по ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2025 г.)

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://statbelt.ru>.

Складна на горел

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».

Сделан на листе, утверждённом при подготовке журналов-фактов - на 01.04.2025 году

[illegible]

Источники: Данные <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/>; корректурный экземпляр земельного кадастра на 01.04.2025 г. с информацией о территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации.

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 значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую 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 цен на недвижимость – 2025 г. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, оказывающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав: Скидки на торг, Ставки капитализации», под ред. Лейфера Р.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	0,52	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 I Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на изменение местоположения» под ред. Лейфера П.А. Нижний Новгород 2025 г.

Близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. П.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», усредненные 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 локальные факторы», 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		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под создание объектов сельскохозяйственного назначения
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,52	1,34	1,72	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,67	1,00	0,82	1,00	1,00
	Земельные участки под жилую застройку	0,74	1,21	1,00	1,29	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,59	0,94	0,78	1,00	1,00
	Земельные участки под создание объектов сельскохозяйственного назначения		0,50		0,00	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2025 г. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, оказывающие 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.		аналог										
		<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
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	0,64	0,84	1,00	1,14	1,23	1,31	1,38	1,44	1,49	1,54	1,58
	200-300	0,56	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35	1,39
	300-400	0,52	0,68	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	1,05	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	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10
	700-800		0,56	0,67	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
	800-900		0,55	0,65	0,74	0,80	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
	>900		0,53	0,63	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00

Источник: Данные «Справочника ценности недвижимости – 2025 г. Земельные участки. Часть 2. Финансовые характеристики объекта. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав: Скидки на торг, Скидки на ликвидацию», 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 планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

на Коммуникации земельных участков - на 01.04.2026 года

Согласно методологии расчета стоимости земельных участков (ссылка на методологию)

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 планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итого расчеты Стоимость на основе ситуационной рыночной информации об объектах оценки:

№	Земельные участки населенных пунктов, принадлежащие на праве собственности муниципальным образованиям с учетом наличия/отсутствия инженерных коммуникаций	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями (не имеют)			1,38
2	Обеспеченные централизованным электроснабжением (0,4-400 В) (трассовое напряжение)	1,06	1,17	1,12
3	Обеспеченные централизованным электроснабжением 220-380 В (двухфазное напряжение)	1,04	1,07	1,06
4	Обеспеченные централизованным электроснабжением (однофазное или трехфазное) (двухфазное напряжение)	1,06	1,13	1,09
5	Обеспеченные централизованным электроснабжением (однофазное или трехфазное) (однофазное напряжение)	1,06	1,13	1,09
6	Обеспеченные централизованным электроснабжением (однофазное или трехфазное) (трехфазное напряжение)	1,07	1,25	1,16
7	Обеспеченные централизованным электроснабжением	1,11	1,21	1,16

Источник: Данные <http://statntriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-god-korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4120-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2026-goda>

Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и плановый вид с участка - на 01.04.2026 года

Journal of Management Education 33(10) 1139-1152 © 2009 The Author(s)

В 2022 году в связи с изменением законодательства в области налогообложения, в частности, в части введения налога на прибыль, компания планирует провести аудит своей налоговой отчетности за 2021 год.

three years after the 1994 election, the number of people who had been convicted of a crime had increased by 10%.

[illegible]

Источники: Данные <https://statbel.fru/statistika-rynka-statistika-na-01-04-2026-g./korrekcijski-izvjestii-izmeninyi-v-uchastkov-4115-na-konfiguratsii-formir-efekt-nemnogu-uchastka-i-danuramnyy-iz-uchastka-na-01-04-2026-goda>

Налог на 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 StatPilot 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	0,76	0,93	0,89

Микроинформация: <https://statistiki.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g./korrekciya-k-istochnosti-fremalnykh-uslug-4129-mes-nos-vech-haik-fdanijs-troenij-sporichenijs-na-01-04-2026-goda>

Налоговые орудия

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

№	Земельный участок населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенный, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорожками и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
	При наличии только одного из видов благоустройства			
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,17	1,12
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,03	1,15	1,07
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,10	1,28	1,18
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовый, брусчатый или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,14	1,33	1,23
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,14	1,10
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,03	1,02

Microfilm: <https://statistik.rw/statistika-rw/kategori/statistika-ma-01-04-2026-g/kategori-publikasi/tema/tema-nasional-hus-hasil-hor-41-20-ma-bekas/tema/tema-domeh/mu/tema/struktur/tema/tema-nasional-hus-hasil-hor-ma-01-04-2026-g/da>

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.

6.8. 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 общеэкономических 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 населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к редким объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.
- ✓ Объект оценки (жилой дом) относится к рынку жилой недвижимости. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку из учета состояния, по степени готовности – объект, нуждающийся в реконструкции.
- ✓ Средняя рыночная стоимость транспортного средства Lada Kalina 2009 г.в. по состоянию на дату оценки составляет 171 597.13 руб. без учета скидки на торг в удовлетворительном состоянии. Стоимость зависит от технического состояния, пробега и других факторов.
- ✓ Средняя стоимость земельных участков, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки составляет 68.37 руб. за кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение участка, площадь участка, наличие/отсутствие коммуникаций, вид права (собственность/аренда), категория земель и др.
- ✓ Оценщик не представил выборку предложений по продаже аналогичных жилых домов в неудовлетворительном состоянии, поскольку аналогичные предложения по продаже по состоянию на дату оценки отсутствуют.

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 объектов 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 текущее использование.

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

8.1. 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, доаналоговый или послепреданалоговый 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 капитализация 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 её 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 объёму 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.

В рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости земельного участка производится с применением сравнительного подхода.

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.

Согласно п. 24 в 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, в рамках настоящего Отчета Оценщик принял решение применять затратный подход к оценке жилого дома.

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 аналогичных жилых не развит, ввиду неудовлетворительного технического состояния такового, то для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости Оценщик считает возможным отказаться от применения методов сравнительного подхода.

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.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения в рамках настоящей оценки методов доходного подхода для жилого дома.

В рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости жилого дома производится с применением затратного подхода.

Выбор подходов к оценке транспортного средства

Учитывая специфику объектов оценки и достаточность имеющейся информации, оценщик проанализировал возможность использования каждого из трех подходов и пришел к следующим выводам.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда можно подобрать достаточную информацию о сделках купли-продажи аналогичных объектов для оценки. На вторичном рынке транспортных средств имеется достаточное количество предложений по продаже транспортных средств, бывших в эксплуатации, сопоставимых по основным техническим характеристикам и состоянию с Объектом оценки. Таким образом, применение сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки является возможным и целесообразным.

Доходный подход

Возможности доходного подхода для оценки транспортных средств ограничены, так как в рамках расчета возникают сложности и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов у пользователя, цен и тарифов в связи с влиянием инфляции и других внешних факторов; необходимо учитывать презумпцию привязку к конкретному бизнес-проекту и затруднительное применение для объектов, не дающих конечной продукции или услуги. Таким образом, Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при расчете рыночной стоимости движимого имущества.

Затратный подход

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом. Наиболее часто такой подход используется при оценке стоимости проведения ремонтных работ. В практической деятельности используют метод поэлементного (поагрегатного) расчета. Именно он применяется при составлении калькуляции на ремонт (восстановление) транспортных средств. При применении данного метода стоимость автомобиля складывается из стоимости его отдельных частей, узлов, агрегатов, механизмов и систем, т.е. осуществляется поэлементная оценка стоимости. Затратный подход отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние, но не позволяет определить реальную рыночную стоимость, поскольку при его применении практически не принимаются во внимание рыночная конъюнктура и прибыльность объекта. Таким образом, применение сравнительного подхода к оценке является достаточным, поэтому затратный подход не применяется.

В рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости транспортного средства производится с применением сравнительного подхода.

8.3. 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. 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.yandex.ru>, <http://maps.kosneeso.ru>, и других доступных источников.

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	Информация, предоставленная Заказчиком	https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sut_izhs_45641448677?context=-H4sIAAAIAAA_wE1AOD_YT0xOntzQjEzQjlsb2NhbnBvYy90Yy9R5ljiQjA7IQseF2QIAAA	https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sut_izhs_336876007?context=-H4sIAAAIAAA_wE1AOD_YT0xOntzQjEzQjlsb2NhbnBvYy90Yy9R5ljiQjA7IQseF2QIAAA	https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_62_sut_izhs_2478218241?context=-H4sIAAAIAAA_wE1AOD_YT0xOntzQjEzQjlsb2NhbnBvYy90Yy9R5ljiQjA7IQseF2QIAAA
Кадастровый номер	62:06:0080201:49	н/д	62:19:0060101:3	н/д
Цена предложения, руб.	-	150 000	400 000	270 000
Цена предложения, руб./м²	-	39	40	44
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имущественные прав, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
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	13.05.2026	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение объекта	обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Чулково, ул. Садовая, дом 34	Рязанская обл., Скопинский р-н, Шелгмишгское сельское поселение, с. Городецкое	обл. Рязанская, р-н Скопинский, с. Боровое, ул. Садовая, дом 27	Рязанская обл., Скопинский р-н, д. Рамовка
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	Для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС
Общая площадь, м²	3 300	3 800	10 000	6 200
Наличие коммуникаций	Условно по границе	По границе	По границе	По границе
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Наличие ограждения	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие строений	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 9. Статистический анализ выборки
объектов-аналогов

Показатель	Значение
Среднее значение	41
Максимальное значение	44
Минимальное значение	39
Размах вариации	5
Медиана	40
Стандартное отклонение	3
Коэффициент вариации, %	7,3%

Показатели, используемые в таблице⁹:

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 – 8,3%, 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;

⁹С 118, 126, 133, 192 Санкт-Петербург «Практическая Бизнес-Статистика» Пер. с англ.-М.: Издательский дом «Бизнес» 2002-1056с. ил.

- ✓ статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- ✓ анализ издержек;
- ✓ анализ вторичных данных;
- ✓ 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 подвергающейся 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 корректировки на основании данных общепризнанных источников — регулярных специализированных печатных и электронных изданий, аналитических обзоров компаний, специализирующихся на консультационных услугах в сфере недвижимости, что не противоречит требованиям Федеральных стандартов и стандартам, и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Объяснение вносимых поправок

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчета 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.

Обоснование корректировок

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

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».

На основании источника: <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-srochnosti-zemelnykh-uchastkov/4119-skidki-na-corg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2026-goda>, значение корректировки на уторгование для земельных участков ИЖС и ЛПХ в среднем составляет -0.95 или -5%.

[illegible]

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

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

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) требует тщательного анализа и внесения соответствующих корректировок к цене сделки.

В рамках настоящего отчета анализ не проводился, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

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

Все объекты-аналоги выставлены на продажу по типичным рыночным условиям (т. е. продавцы и покупатели не ограничены в сроках продажи, необходимостью продажи объекта конкретному покупателю, финансирование сделки будет осуществляться по стандартной рыночной схеме и пр.).

Объект оценки в случае реализации будет продаваться на аналогичных условиях. Поэтому корректировка по данному фактору не вносилась.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, 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.

Корректировка не применяется, так как предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Статус населенного пункта

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

Категория земель и 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 «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. Для аналогов №№2,3 вводится корректировка в размере 31%.

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

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
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
	100-200	0,64	0,84	1,00	1,14	1,23	1,31	1,38	1,44	1,49	1,54
	200-300	0,56	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35
	300-400	0,52	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
	400-500		0,64	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17
	500-600		0,61	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11
	600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
	700-800		0,56	0,67	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
	800-900		0,55	0,65	0,74	0,80	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00
	>900		0,53	0,63	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97

Наличие и возможность подключения к коммуникациям

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

Форма и рельеф

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

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

Наличие ограждения

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

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

Наличие строений

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору (без строений), корректировка не требуется.

Итоговый расчет рыночной стоимости объекта

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж.

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$C_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или Стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где σ – стандартное отклонение;

- i -й элемент выборки;

$\bar{x}$ - среднее арифметическое выборки;

n - объем выборки.

Математическое ожидание - понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. В зарубежной литературе обозначается через $E[X]$, в русской $M[X]$. В статистике часто используют обозначение μ . Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$P(X = x_i) = \frac{1}{n}, i = 1, \dots, n.$$

Тогда ее математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i,$$

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

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 j-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:

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

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 10. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	Выписка из ЕГРН	https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye-uchastki/uchastok-138-soc-izhe-4564144867?context-H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOnczOjEzOjlsb2NhhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QFAAAA	https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye-uchastki/uchastok-100-soc-izhe-33687609?context-H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOnczOjEzOjlsb2NhhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QFAAAA	https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye-uchastki/uchastok-62-soc-izhe-2428218241?context-H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOnczOjEzOjlsb2NhhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QFAAAA
Кадастровый номер	62:06:0080201:49	н/д	62:19:0060101:3	н/д
Цена предложения, руб.	-	150 000	400 000	270 000
Цена предложения, руб./м²	-	39	40	44
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки и цены предложений	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Передаваемые имущественные права ограничения (обременения) этих прав	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	0%	0%	0%
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования	-	0%	0%	0%
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделки между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи	-	0%	0%	0%
Дата публикации	13.05.2026	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки	-	0%	0%	0%
Адрес	обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Чулково, ул. Сидовая, дом 34	Рязанская обл., Скопинский р-н, Шлемининское сельское поселение, с. Городецкое	обл. Рязанская, р-н Скопинский, с. Борское, ул. Сидовая, дом 27	Рязанская обл., Скопинский р-н, д. Раипово
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	Для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование	-	0%	0%	0%
Общая площадь, м²	3 300	3 800	10 000	6 200

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на общую площадь		0%	31%	31%
Наличие коммуникаций	Условно по границе	По границе	Электричество	По границе
Корректировка на наличие коммуникаций	-	0%	-7%	0%
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на рельеф	-	0%	0%	0%
Наличие ограждения	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ограждения	-	0%	0%	0%
Наличие строений	Условно соблюдены	Соблюдены	Соблюдены	Соблюдены
Корректировка на наличие строений	-	37	50	55
Итоговая корректировка	-	-5,00%	26,00%	26,00%
Стоимость, руб./м ²	-	7 746	7 061	8 198
Коэффициент вариации	19,6%	-	-	-
Весовые коэффициенты	-	0,3750	0,3125	0,3125
Рыночная стоимость, руб./м ²	47,00	-	-	-
Рыночная стоимость, руб.	155 100	-	-	-
Рыночная стоимости 1/3 доли и праве общей долевой собственности, руб.	155 000	-	-	-

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 общей площадью 3 300 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, разрешённое использование - для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Моршанский, д. Залесно-Мулково, ул. Садовая, д. 34 (кадастровый номер: 62:06:0080201:49) составляет:

155 000,00

(Сто пятьдесят пять тысяч) руб.

В.4. Определение рыночной стоимости жилого дома затратным подходом

Оценщиком был использован метод проектных аналогов (КО-ИНВЕСТ). Общая формула метода проектных аналогов выглядит следующим образом:

$$ПВС = С_{спр} * Соб * K_{выс} * K_{общ} * K_{рег} * K_{тек} * K_{пр.пр} + С_{доп.}, \text{ где}$$

$C_{спр}$ - стоимость строительства одной единицы площади/объема исследуемого объекта;

$Соб$ - общая площадь/рабочий объем, кв.м./куб.м;

$K_{выс}$ - корректировка на различие в высоте этажа (для аналогов в кв.м.);

$K_{общ}$ - корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

$K_{рег}$ - региональный коэффициент;

$K_{тек}$ - индекс перехода в текущие цены;

$K_{пр.пр}$ - коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

$C_{доп.}$ - стоимость дополнительных опций, улучшений, оборудования, не включенные в стоимость справочного показателя.

1. Выбор укрупненного стоимостного показателя ($C_{спр}$)

Выбор укрупненного стоимостного показателя (аналога) проводился в порядке приоритета:

- основные функциональные параметры объекта (объем, число этажей, класс конструктивной системы);
- название объекта, отраслевая принадлежность (назначение).

Выбор аналога закрепляется кодом. В расчете принята семиразрядная структура кода. Расшифровка кода аналога по каждому Справочнику и пример кодирования приведены в сборниках Ко-Инвест. По мнению Оценщика, выбранный аналог соответствует требованиям, предъявляемым к отделке и конструктивному решению предполагаемого к строительству. В рамках данного исследования был выбран следующий аналог:

гНЖ3.02.003.0797

ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ: МЕЛКОШТУЧНЫЕ СТЕНОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ И КРУПНЫЕ БЛОКИ / НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ: ДРЕВЕСИНА

ЖИЛЫЙ ДОМ (2-х этажный)										Этажность: 1, Высота, м: 2,7		КС-8		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый; СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Из силикатного кирпича, толщиной 0,50 м; СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Дощатые; ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Дощатые настилаемые; КРОВЛЯ - Дощатый настил стропила / обрешетка из досок / вагонетка рабочая цементно-песчаная; ПОЛЫ - Деревянные лажированные.										ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Штукатурка / обои ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ - Отделка / кровля ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Местное (плита с автоматическим вент.) ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОБОЩЕНИЕ - Открытый проводка / скрытые кабели / выключатели / розетки / счетчик электрический ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ - Газоснабжение - газопроводная установка.				
Обязательно описание конструктивных элементов здания по классификации объектов зданий КО-ИНВЕСТ, доступные для данного класса качества														
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	ВЛСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
гНЖ3.02.003.0797										120,280	120,175	500000	Руб. на 1 м3	10 147
гНЖ3.02.003.0798										120,480	120,180	500000	Руб. на 1 м3	9 136
гНЖ3.02.003.0799										120,480	120,225	500000	Руб. на 1 м3	8 562
Классификация объектов	Классификация объектов	Классификация объектов	Классификация объектов	Классификация объектов	Классификация объектов	Классификация объектов	Классификация объектов	Классификация объектов	Классификация объектов	Классификация объектов	Классификация объектов	Классификация объектов	Классификация объектов	Классификация объектов
гНЖ3.02.003.0797	2130,8	2035,7	104,4	1014,7	1014,7	508,0	507,5	913,2	101,5	405,8	11,0	30,4	101,5	304,4
гНЖ3.02.003.0797	21,00%	26,00%	3,00%	18,00%	18,00%	0,00%	0,00%	1,00%	1,00%	4,00%	0,00%	0,00%	1,00%	100,00%
гНЖ3.02.003.0798	19,71,81	20,91,53	275,06	918,03	918,03	501,70	499,75	897,37	91,94	367,89	68,37	27,38	91,94	275,36
гНЖ3.02.003.0798	27,00%	26,00%	3,00%	18,00%	18,00%	5,00%	5,00%	1,00%	1,00%	4,00%	0,00%	0,00%	1,00%	100,00%
гНЖ3.02.003.0799	110,39	226,38	258,02	858,11	858,11	515,65	428,84	755,39	50,00	342,40	0,00	20,00	80,00	258,02
гНЖ3.02.003.0799	29,00%	26,00%	3,00%	18,00%	18,00%	6,00%	5,00%	1,00%	1,00%	4,00%	0,00%	0,00%	1,00%	100,00%

Источник: КО-ИНВЕСТ 2020 Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2020 г. для условий в Московской области

2. Определение необходимых корректировок

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к цене всего объекта

Для объекта оценки принята понижающая корректировка в размере 71,0 руб. на водоснабжение и канализацию.

	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объекту оценки	Итого по объек
--	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------

Источник: КО-ИНВЕСТ 2020 Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2020 г. для условий в Московской области

Индекс перехода в текущие цены (Ктек)

Коэффициенты приняты в соответствии с Межрегиональным информационно-аналитическим бюллетенем «Индекс цен в строительстве. Июль 2024 г.». Дата проведения оценки – 13.05.2026 г. Таким образом, корректировка на изменение цен в строительстве на дату оценки принята в размере 1.752 (219.522/125.333).

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2024-2027 гг. (с учетом НДС)									
Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика» и для пересчета стоимости конкретных объектов.									
месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.31г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.31г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.31г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.31г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 23	161,024	1,283	149,999	3,798
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 23	161,521	0,309	155,965	3,978
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 23	168,899	4,568	166,902	7,013
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Декабрь 23	176,349	4,411	165,789	-0,667
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503	Март 24	178,152	1,022	167,875	1,258
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861	Июнь 24	180,299	1,205	170,129	1,343
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180	Сентябрь 24	187,443	3,962	171,434	0,767
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430	Декабрь 24	192,390	2,639	175,932	2,624
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854	Март 25	197,496	2,654	180,548	2,624
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333	Июнь 25	202,763	2,687	185,285	2,624
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319	Сентябрь 25	208,189	2,676	190,147	2,624
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576	Декабрь 25	213,779	2,683	195,136	2,624
Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054	Март 26	219,522	2,688	200,256	2,624
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393	Июнь 26	225,429	2,691	205,510	2,624
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635	Сентябрь 26	231,495	2,691	210,902	2,624
Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415	Декабрь 26	237,722	2,690	216,436	2,624
					Март 27	244,108	2,687	222,115	2,624
					Июнь 27	250,655	2,682	227,943	2,624

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индекс цен в строительстве. Июль 2024г.»

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (Кобщ).

Поправка на разницу в объеме или площадь между исследуемым объектом и аналогичным объектом из справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в ниже, источник информации: справочник КО-ИНВЕСТ 2020. Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2020 г. для условий в Московской области. В данном случае корректировка не требуется.

Корректировка на разницу в высоте здания (Квыс).

Высота этажа определяется как вертикальное расстояние от уровня пола данного этажа до уровня пола вышележащего этажа. Для одноэтажных зданий в качестве высоты этажа принимается разница между отметкой пола и средней отметкой кровли. В данном случае корректировка не требуется.

Региональный коэффициент (Крег).

Справочные показатели приведены для Московской области. Для объекта оценки принята корректировка в размере 0,680.

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, свето- прозрач- ного материала	панелей «сэндвич»	древесины	
				с несущими конструкциями преимущественно из:						
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобето- на, стали (кроме ЛСТК)	железобето- на, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостен- ные кон- струкции (ЛСТК)	древесины и др. конструк- тивных ма- териала- лов
				в бескар- касных системах	в каркас- ных систе- мах					
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	0,964	0,856	0,886	1,030	0,883	0,880	0,885	0,892	0,938	1,038
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,040	0,913	0,962	0,857	0,927	0,948	0,938	0,952	0,962	1,019
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,268	1,113	1,173	1,045	1,130	1,156	1,143	1,161	1,173	1,242
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,102	0,911	1,045	1,002	0,964	0,980	0,971	0,968	0,996	1,127
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,341	1,109	1,271	1,219	1,174	1,193	1,182	1,178	1,212	1,372
Вологодская область	0,896	0,780	0,823	0,830	0,806	0,816	0,821	0,850	0,837	0,851
Мурманская область *	1,251	1,100	1,221	1,035	1,142	1,160	1,146	1,140	1,171	1,228
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,054	0,994	1,065	0,895	1,028	1,033	1,020	1,038	1,023	1,026
Ленинградская область	1,018	0,906	1,044	0,796	0,940	0,964	0,951	0,959	0,959	0,972
Новгородская область	0,851	0,780	0,775	0,790	0,779	0,812	0,801	0,817	0,818	0,820
Псковская область	0,742	0,655	0,646	0,723	0,668	0,688	0,694	0,734	0,742	0,750
Центральный район										
Брянская область	0,726	0,694	0,631	0,716	0,674	0,711	0,702	0,736	0,729	0,695
Владимирская область	0,844	0,795	0,739	0,782	0,756	0,792	0,774	0,794	0,797	0,856
Ивановская область	0,889	0,781	0,766	0,838	0,769	0,780	0,772	0,806	0,822	0,822
Калужская область	0,849	0,767	0,802	0,724	0,789	0,812	0,798	0,822	0,836	0,836
Костромская область	0,708	0,628	0,611	0,639	0,649	0,677	0,677	0,711	0,681	0,684
г. Москва	1,094	1,066	1,179	0,916	1,099	1,120	1,112	1,078	1,162	1,148
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,733	0,729	0,664	0,741	0,699	0,735	0,722	0,752	0,741	0,731
Рязанская область	0,771	0,684	0,680	0,759	0,710	0,735	0,731	0,770	0,749	0,732
Смоленская область	0,712	0,654	0,643	0,721	0,693	0,708	0,715	0,734	0,738	0,724
Тверская область	0,801	0,758	0,787	0,742	0,788	0,811	0,809	0,835	0,848	0,800
Тульская область	0,867	0,768	0,796	0,845	0,794	0,812	0,812	0,836	0,826	0,831
Ярославская область	0,870	0,768	0,767	0,755	0,778	0,802	0,795	0,812	0,807	0,836

Источник: КО-ИНВЕСТ 2020 Жилые дома. Усредненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2020 г. для условий в Московской области

Прибыль предпринимателя (Кпр.пр).

Прибыль предпринимателя Кпп принята на основании данных <https://statrelt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4181-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-04-2026-godapazmere-8%>.

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,03	0,16	0,08
2	Торговые помещения и здания	0,03	0,14	0,07
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,03	0,10	0,05
4	Складские помещения и здания	0,04	0,15	0,07
5	Производственные помещения и здания	0,02	0,16	0,07
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,02	0,20	0,09

Расчет накопленного износа

Накопленный износ – это уменьшение восстановительной или замещающей стоимости улучшений из-за ухудшения физического состояния объектов, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников. В зависимости от причин, вызывающих стоимости – износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональное и экономическое устаревание.

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть, как устранимым, так и неустрашимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Выделяют следующие методы расчета неустрашимого физического износа зданий:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод рыночной выборки;
- метод срока жизни.
- экспертный метод. В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная на сайте МОК-Информ (www.ValNet.ru). Величина износа определяется по внешним (видимым) повреждениям элементов.

Метод хронологического возраста является наиболее достоверным методом, но так как отсутствует достоверная информация о сроках проведения ремонта по короткоживущим элементам (т.е. у Оценщика отсутствуют данные о том, что и когда в последний раз ремонтировалось у объекта оценки), то данный метод в рамках настоящего Отчета не применяется. Поэтому в настоящем Отчете расчет физического износа проводился экспертным методом. Оценщик принял решение принять физический износ (Ифиз) равным среднему значению состояния «Неудовлетворительное» по верхней границе в размере 60%.

Таблица 11. Оценка состояния в зависимости от общего физического износа¹⁰

Состояние	Физический износ, %
Отличное	0 - 15
Хорошее	15 - 35
Удовлетворительное	35 - 60
Неудовлетворительное	60 - 80
Аварийное	80 - 100

¹⁰ Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-136.shtml>

Функциональное устаревание (Ифунк.) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревших конструктивных особенностях объекта, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в отрасли, к которому относится объект недвижимости. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым.

Исправимое функциональное устаревание вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов (оборудования и (или) конструктивных элементов);
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов (оборудования и (или) конструктивных элементов);
- «сверхулучшениями».

Неисправимое функциональное устаревание вызывается:

- недостатками за счет позиций, которые не включены в восстановительную или заменяющую стоимость, но которые должны быть в соответствии с современными требованиями;
- недостатками за счет позиций, которые включены в восстановительную или заменяющую стоимость, но которых в соответствии с современными рыночными требованиями быть не должно;
- «сверхулучшениями».

Таким образом, функциональный износ составляет 0%

Внешнее (экономическое) устаревание (Ивн.) связано с влиянием на объект внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом таких причин как общеэкономические изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции (услуг) и сокращением предложения или ухудшением качества объектов недвижимости, вспомогательных систем, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству различных уровней власти.

Влияние экономического устаревания на объекты недвижимости обычно проявляется в их недозагруженности, которая не позволяет владельцу в настоящий момент или в перспективе получать стабильную положительную валовую прибыль. Так, снижение деловой активности по вышеперечисленным причинам в конкретном регионе сказывается на снижении спроса на исследуемые объекты недвижимости и, соответственно, их рыночной стоимости. Микро-факторами экономического износа может быть признано несоответствие региональным показателям загрузки площадей и доходности.

Таким образом, внешнее устаревание составляет 0%.

Величина накопленного износа (Ин) определяется по методу совокупного износа объекта по следующей формуле:

$$\text{Ин} = 1 - (1 - \text{Иэ.}) * (1 - \text{Ифунк.}) * (1 - \text{Ивн.}), \%$$

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости жилого дома в рамках затратного подхода

Показатель	Значение
Наименование объекта	Жилой дом
Кадастровый номер	62:06:0080201:137
Адрес объекта	Рязанская обл., Кораблинский р-н, д.Зелесно-Чудиново, ул.Салтыва, д.34
Площадь, кв.м	33,60
Строительный объем, куб.м.	91,00
Этажность	1
Высота, м.	2,7
Коммуникации	Электричество, печное отопление, газоснабжение
КС	КС-2
Код аналога	Описание объекта-аналога
Название объекта-аналога	иЖЗ.02.003.0797 Жилой дом (б/г подвала)

Тип КС	КС-2
Измеритель	1 куб.м
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./куб.м. на 01.01.2020 г.	10 147,00
Этажность	1,00
Высота, м.	2,70
Класс качества объекта-аналога	Эконом
Поправки, выраженные в тыс. руб. на 1 кв. м. здания	
Поправка на отсутствие фундамента, подземной части	0,00
Поправка на отсутствие стен	0,00
Поправка на отсутствие стги внутренних, перегородок	0,00
Поправка на отсутствие перекрытий	0,00
Поправка на отсутствие кровли	0,00
Поправка на отсутствие лестниц, балконов, лоджий	0,00
Поправка на отсутствие окон, дверей	0,00
Поправка на отсутствие пола	0,00
Поправка на отсутствие отделки	0,00
Поправка на отсутствие отопления и вентиляции	0,00
Поправка на отсутствие водоснабжения и канализации	71,00
Поправка на отсутствие электрооснащения	0,00
Итого с учетом поправок по первой группе, руб./кв. м. измерителя	10 076,0
Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к цене всего объекта	
Поправка на разницу в объеме	1,000
Поправка на разницу в объеме	1,000
Коэффициент разницы в площади	1,000
Поправка на разницу в площади	1,000
Региональный коэффициент	0,680
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	1,000
Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	1,000
Зонально-экономический коэффициент	1,000
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве на дату оценки	1,752
Итого по второй группе поправок	1,191
Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу, руб. /кв. м. измерителя	12 000,5
Стоимость строительства улучшений без учета прибыли предпринимателя, руб.	12 001
Прибыль предпринимателя, % от стоимости строительства	8,0%
Прибыль предпринимателя, руб. без НДС	960
Стоимость замещения с учетом прибыли предпринимателя, руб.	12 961
Физический износ	80,0%
Функциональное устаревание	0,0%
Экономическое устаревание	0,0%
Совокупный износ	80,0%
Стоимость замещения с учетом совокупного износа, руб./куб. м	2 592
Стоимость замещения с учетом совокупного износа, руб.	235 872
Стоимость замещения с учетом совокупного износа (округленно), руб.	236 000

Таким образом, рыночная стоимость жилого дома общей площадью 33,6 кв.м. расположенного по адресу: Рязанская обл., Кораблинский р-н, д.Залесно-Чулково, ул.Садовая, д.34 (кадастровый номер: 62:06:0080201:137) составляет:

236 000,00

(Двести тридцать шесть тысяч) руб.

В.5. Определение рыночной стоимости транспортного средства сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке стоимости транспортного средства реализуется в следующих методах:

1. Метод ценовых индексов.

Данный метод применим в том случае, когда для объекта исследования известна его цена в прошлом и, следовательно, возникает задача пересчитать эту цену по состоянию на дату оценки.

2. Метод прямого сравнения с идентичным объектом.

Идентичный объект – это объект той же модели (модификации), что и объект, у него нет никаких отличий от объекта исследования по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам. Цена идентичного объекта служит базой для назначения стоимости объекта исследования. Стоимость равна цене идентичного объекта, приведенной к условиям нормальной продажи и условиям оценки с помощью так называемых «коммерческих» корректировок, которые делаются на три группы: корректировки, устраняющие нетипичные условия продажи; корректировки на наличие НДС и других вмененных налогов; корректировки по фактору времени.

3. Метод прямого сравнения с аналогом.

Если идентичный объект в сравнении с объектом исследования имеет «ценовые» отличия, которые устраняют «коммерческие» корректировки, то объект-аналог в сравнении с объектом исследования наряду с «ценовыми» отличиями имеет также некоторые отличия в значениях основных эксплуатационных параметров. Поэтому при этом методе, кроме «коммерческих» корректировок, вносят в цену аналога еще также корректировки на параметрические различия.

4. Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям.

Данный метод удобно применять тогда, когда нужно оценить достаточно большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов рассматривается как представитель некоторого семейства машин одного класса и вида. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между стоимостью, с одной стороны, и основными техническими и функциональными параметрами, с другой стороны. Поэтому задача сводится к тому, чтобы математически описать эту связь и далее применить полученную математическую модель для оценки всех объектов, входящих во множество объектов одного класса.

5. Метод сравнения продаж/предложений

Является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении объекта исследования 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.

Экспертом было принято решение использовать метод сравнения продаж/предложений поскольку имеется информация о сопоставимых объектах-аналогах.

Расчет величины рыночной стоимости при применении метода сравнения продаж/предложений выполняется в следующей последовательности:

- Подбор информации по продажам, предложениям к продаже объектов, аналогичных оцениваемому;
- Выбор параметров сравнения;
- Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта исследования;
- Согласование данных по аналогам и получение стоимости объекта исследования.

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Метод парных продаж

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и применить его для корректировки цены продажи сопоставимого с объектом исследования объекта-аналога на этот параметр.

Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Методы анализа парного набора данных (количественные, компенсационные корректировки).

Метод заключается в сопоставлении и анализе пар наборов данных по сопоставимым продажам. Этот метод позволяет избавиться от основного недостатка метода парных продаж (парные продажи должны быть идентичным по оцениваемым параметрам во всем, кроме ценообразующего фактора). Т. е в составе парных наборов данных, отличия могут быть и по некоторым другим параметрам, но в составе случайного набора данных эти параметры взаимно компенсируются. Таким образом, метод можно использовать на развитых рынках, когда количества аналогов превышает количество элементов сравнения.

Экспертные методы расчета и внесения поправок

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение Эксперта о том, насколько исследуемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов и изменениями каких-либо его характеристик. Надо сказать, что при оценке методом сравнительного анализа продаж, в процессе внесения поправок на различия между исследуемым объектом и аналогом, не всегда удается относительно точный расчет вероятной цены объекта.

Оценщик принял решение в настоящем отчёте использовать для расчета экспертный метод расчета и метод внесения поправок.

При оценке движимого имущества в рамках сравнительного подхода была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов в рамках рассматриваемого рынка транспортных средств. На основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов. В качестве объектов-аналогов принимались аналогичные объекты, подобные объекту исследования по основным техническим характеристикам. Описание объектов-аналогов приведено в таблице ниже.

Таблица 13. Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации	Заказчик	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/kalina/1129538013-1a166bd9/	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/kalina/1130898412-ffdd8616/	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/kalina/1131942975-4a414d19/	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/kalina/1132340703-23b7a63a/
Модель	Lada Kalina	Lada Kalina	Lada Kalina	Lada Kalina	Lada Kalina
Дата оценки/предложения	13.05.2026	Актуальна на дату оценки	Актуальна на дату оценки	Актуальна на дату оценки	Актуальна на дату оценки
Год выпуска	2009	2009	2009	2009	2009
Тип ТС	Легковой	Легковой	Легковой	Легковой	Легковой
Тип двигателя	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый
Рабочий объем двигателя, л	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Возраст, лет	17	17	17	17	17
Мощность, л.с	81,0	81,0	81,0	81,0	81,0

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Пробег, тыс. км	и/д	180,000	178,000	165,000	195,145
Цены предложения, руб.	-	150 000	155 000	129 000	175 000

Из имеющейся в открытом доступе базы данных по продаже транспортных средств Оценщиком выбираются объекты, которые наиболее близки к Объекту оценки по количественным и качественным характеристикам: 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 14. Статистический анализ выборки объектов-аналогов для расчета объекта оценки

Показатель	Значение
Среднее значение	152250
Максимальное значение	175000
Минимальное значение	129000
Размах вариации	46000
Медиана	152500
Стандартное отклонение	18892
Коэффициент вариации %	12,41

Показатели, используемые в таблице¹¹:

Среднее значение – Простое среднее значение, рассчитанное как сумма всех значений, деленное 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 (ниже нормируемого значения – 33%). Поэтому Оценщиком принято решение о применении данной выборки для расчета рыночной стоимости объекта исследования.

Корректировка на торг

Величина корректировки на торг для всех аналогов принимается согласно данным «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023.

¹¹ С.118, 126, 133, 192 Сигел Эндриу «Практическая бизнес-логистика»: Пер. с англ.-М.: Издательский дом «Вильямс», 2007-1056с ил.

**Средние значения и доверительные интервалы для
скидки «на торг» в процентах
(по результатам экспертного опроса оценщиков)**

Таблица 2.2.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	9,6%	6,9%	12,2%
Спецтехника узкого применения	11,4%	8,9%	14,0%
Железнодорожный и водный транспорт	13,0%	9,8%	16,1%
Серийное оборудование широкого профиля	11,8%	9,0%	14,5%
Узкоспециализированное оборудование	13,2%	10,4%	15,9%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13,3%	10,2%	16,4%
Электронное оборудование	13,9%	11,0%	16,8%
Инструменты, инвентарь, приборы	14,3%	11,3%	17,3%

Корректировка на дату предложения

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке с течением времени. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты, переданные от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (большее срока экспозиции объекта на рынке).

На основании «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г., количественной характеристикой уровня ликвидности является стандартный срок экспозиции. Ниже приведены данные о стандартном сроке экспозиции при продаже объектов движимого имущества на вторичном рынке.

Таблица 3.2.1.2

Группа	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	2,7	0,8	4,5
Спецтехника узкого применения	5,2	1,5	8,9
Железнодорожный и водный транспорт	8,6	2,3	14,8
Серийное оборудование широкого профиля	3,8	1,2	6,5
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	6,4	2,3	10,5
Электронное оборудование	5,3	2,4	9,3
Инструменты, инвентарь, приборы	3,2	0,8	5,6

Средний срок экспозиции аналогичных объектов составляет от 0,8 мес. До 4,5 мес. В данном случае дата оценки – 13.05.2026 г. Объекты-аналоги предлагаются к продаже до даты оценки и имеют стандартный интервал экспозиции. Таким образом, корректировка для данных аналогов не применяется.

Корректировка на условия финансирования

В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства. Корректировка не требуется.

Корректировка на тип транспортного средства

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

Корректировка на техническое состояние транспортного средства

Внесение корректировки на техническое состояние обусловлено различиями фактического состояния объектов-аналогов. Объект оценки находится в условно-пригодном состоянии (принят износ на основании Шкалы экспертных оценок для определения коэффициента физического износа в размере 72,5% - среднее значение), требуется кузовной ремонт, требуется ремонт КПП, требуется замена стоек амортизаторов, замена ступичных подшипников, замена стоек стабилизаторов, замена порогов. Аналоги находятся в удовлетворительно состоянии (принят износ на основании Шкалы экспертных оценок для определения коэффициента физического износа в размере 50% - среднее значение).

Таблица 1. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента физического износа¹²

Физический износ (%)	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния
0 – 5	Новое	Новое, установленное, и/или не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии.
10 15	Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии.
20 25 30 35	Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии.
40 45 50 55 60	Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее незначительного ремонта или замены отдельных мелких частей (подшипники, вкладыши и т.п.)
65 70 75 80	Условно-пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей (двигатель и т.п.)
85 90	Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта (например, замены рабочих органов основного агрегата)
97,5 – 100	Негодно к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь (скраповая стоимость).

Корректировка на физический износ (Кфи) определяется для каждого из объектов-аналогов путем приведения степени износа объектов-аналогов к степени износа объекта исследования по формуле:

$$К_{\text{фи}} = (((100 - И_{\text{оц}}) / (100 - И_{\text{ан}})) - 1) * 100, \text{ где}$$

И_{оц} – физический износ объекта исследования, %;

И_{ан} – физический износ объекта-аналога, %.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в Таблице ниже.

¹² <http://www.estimoteica.info/assessment/transport/3-vidy-iznosa-metody-opredeleniya-stepeni-fizicheskogo-iznosa-mashin-pri-otsenke>

Таблица 2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации	Заказчик	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/kalina/1129538013-1a1666d9/	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/kalina/1130898412-ffdd8616/	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/kalina/1131942975-4a414d19/	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/kalina/1132340703-23b7a63a/
Модель	Lada Kalina	Lada Kalina	Lada Kalina	Lada Kalina	Lada Kalina
Дата оценки/предложения	13.05.2026	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Год выпуска	2009	2009	2009	2009	2009
Тип ТС	Легковой	Легковой	Легковой	Легковой	Легковой
Тип двигателя	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый
Рабочий объем двигателя, л	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Возраст, лет	17	17	17	17	17
Мощность, л.с.	81,0	81,0	81,0	81,0	81,0
Пробег, тыс. км	н/д	180,000	178,000	165,000	195,145
Цена предложения, руб.	-	150 000	155 000	129 000	175 000
Корректировка на торг	-	-9,60%	-9,60%	-9,60%	-9,60%
Общая цена предложения, после внесения корректировки на торг, руб.	-	135 600	140 120	116 616	158 200
Корректировка на изменение цен во времени	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения корректировки, руб.	-	135 600	140 120	116 616	158 200
Корректировка на условия финансирования	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения корректировки, руб.	-	135 600	140 120	116 616	158 200
Корректировка на тип ТС	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения корректировки, руб.	-	135 600	140 120	116 616	158 200
Износ, %	72,50%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Корректировка на техническое состояние	-	-45,00%	-45,00%	-45,00%	-45,00%
Цена после внесения корректировки, руб.	-	74 580	77 066	64 139	87 010
Общий вес корректировок	-	0,25000	0,25000	0,25000	0,25000
Весовые коэффициенты	-	18 645	19 267	16 035	21 753
Коэффициент вариации ряда	12,41%	-	-	-	-
Рыночная стоимость, руб.	75 699	-	-	-	-
Рыночная стоимость (округленно), руб.	76 000	-	-	-	-

Таким образом, рыночная стоимость транспортного средства Lada Kalina, идентификационный номер (VIN): ХТА11173090041509, год выпуска – 2009 по состоянию на дату проведения оценки 23.04.2026г.. составляет (округленно):

76 000,00
(Семьдесят шесть тысяч) руб.

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОГОЙ 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 объектов был применен один подход. Согласование результатов не требуется.

Таблица 3. Результаты оценки

Наименование объекта оценки	Ориентир стоимости, округленный		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Жилой дом общей площадью 33,6 кв.м, расположенный по адресу: Рязанская обл. Кораблинский р-н, д.Залесно-Чулково, ул.Садовая, д.34 (кадастровый номер: 62:06:0080201:137)	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. 8.2. настоящего Отчета)	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. 8.2. настоящего Отчета)	236 000,00 (Двасти тридцать шесть тысяч)
Земельный участок общей площадью 3 300 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Чулково, ул. Садовая, д. 34 (кадастровый номер: 62:06:0080201:49)	155 000,00 (Сто пятьдесят пять тысяч)	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. 8.2. настоящего Отчета)	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. 8.2. настоящего Отчета)
Транспортное средство Lada Kalina, идентификационный номер (VIN): ХТА11173090041509, год выпуска – 2009	76 000,00 (Семьдесят шесть тысяч)	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. 8.2. настоящего Отчета)	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. 8.2. настоящего Отчета)

Таблица 4. Итоговый результат рыночной стоимости объектов оценки

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. округленно
Жилой дом общей площадью 33,6 кв.м, расположенный по адресу: Рязанская обл., Кораблинский р-н, д. Залесие-Чулково, ул. Садовая, д.34 (кадастровый номер: 62:06:0080201:137)	236 000,00 (Дваста тридцать шесть тысяч)
Земельный участок общей площадью 3 300 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесие-Чулково, ул. Садовая, д. 34 (кадастровый номер: 62:06:0080201:49)	155 000,00 (Сто пятьдесят пять тысяч)
Транспортное средство Lada Kalina, идентификационный номер (VIN): ХТА11173090041509, год выпуска – 2009	76 000,00 (Семьдесят шесть тысяч)

РАЗДЕЛ 10. 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 «Принципы 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	Применяется	ФСО N 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328
11	Не применяется	ФСО N 11	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 N 385
12	Не применяется	ФСО N 12	Определение ликвидационной стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 N 721
13	Не применяется	ФСО N 13	Определение инвестиционной стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 N 722

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

Кроме того, в Отчете применяются «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Применение ФСО и Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков («СРОО «Экспертный совет»).

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. Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328;
12. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости». Москва, «Финансы и статистика», 2002 год.
13. Ковалев А.П. «Как оценить имущество предприятия», Финстатинформ, Москва, 1996.
14. 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
15. Тарасевич Е.И. «Анализ инвестиций в недвижимость», МКС, Санкт-Петербург, 2000.
16. Федотова М.А., Уткин Э.А. «Оценка недвижимости и бизнеса». Ассоциация авторов и издателей «Тандем», Москва, 2000.
17. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2008.
18. «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие территориальные коэффициенты и характеристика рынка недвижимости», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород. 2025г.
19. «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.
20. «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.
21. «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.
22. <https://statnielt.ru/>
23. <https://appra.ru/>

Источники информации

<http://www.cbr.ru>

<http://www.srotopo.ru>

<http://portal.rosreestr.ru>

<http://economy.gov.ru>

<http://pkk5.rosreestr.ru>

<https://yandex.ru/maps>

и другие.

РАЗДЕЛ 11. 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 выгоды. 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.

11.1. 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 12. 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 – Докучаева А.А.
3. Проведение расчетов рыночной стоимости объекта оценки – Докучаева А.А.
4. Подготовка и оформление Отчета – 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 №17 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 25 сентября 2014 г. №611; Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328; обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, а также «Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Отчет соответствует требованиям Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «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. Никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
9. 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;
10. 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.
11. 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
12. 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 ООО «ВС Консалт»

 / Шейн В. В.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ФОТОМАТЕРИАЛЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ











ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

исх. № 6/н от 23.04.2025 г.

Кому: ООО «ВС Консалт»
Юридический адрес: 610007, Кировская обл., г. Киров, ул. Ленина, д. 164, корп. 5, кв. 69
Почтовый адрес: г. Москва, проезд Русанова, д. 25, корп. 1, кв. 313
ОГРН: 1204300002180
ИНН/КПП 4345500146/ 434501001
От кого: Финансового управляющего
Шумеева Марина Владимировна
Дата рождения: 17.11.1982 г.
СНИЛС 081-625-538 65
Паспорт гражданина Российской Федерации
серия: 63 04, номер: 489949, выдан: Отделом внутренних дел Красноармейского района Саратовской области 31.08.2004 г.

Атоян Гарегин Григорович
117042, г. Москва, а/я 100

Прошу Вас произвести оценку рыночной стоимости следующего имущества:

1. Жилой дом общей площадью 33,6 кв.м, расположенный по адресу: Рязанская обл., Кораблинский р-н, д. Залесно-Чулково, ул. Садовая, д. 34 (кадастровый номер: 62:06:0080201:137);

Характеристики жилого дома: состояние – неудовлетворительное. Одноэтажный жилой дом постройки с печным отоплением, энергоснабжением. Водоснабжение и водоотведение отсутствует. Сведения о несоответствии установленным требованиям с указанием фактических значений показателя или описанием конкретного несоответствия:

- Фундаменты бутовые, отмостка отсутствует;
- Стены кирпичные красочно-засыпные. Имеются трещины;
- Крыша скатная шиферная. Имеются трещины. Обрешетка и стропильная конструкция подгнившие. Полы в прихожей деформированы, в комнате полы отсутствуют;
- Дверные полотна деревянные перекошены, подгнившие;
- Оконные блоки деревянные частично сгнили;
- Дом оборудован печным отоплением;

Электропроводка наружного исполнения не соответствует требованиям пожарной безопасности.

2. Земельный участок общей площадью 3 300 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Чулково, ул. Садовая, д. 34 (кадастровый номер: 62:06:0080201:49);

3. Транспортное средство Lada Kalina, идентификационный номер (VIN): ХТА11173090041509, год выпуска – 2009. Технические состояние: требуется кузовной ремонт, требуется ремонт КПП, требуется замена стоек амортизаторов, замена ступичных подшипников, замена стоек стабилизаторов, замена порогов.

Атоян Г.Г. _____



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	62:06:0080201:49
Сведения об основных характеристиках объекта	
Номер кадастрового квартала	62:06:0080201
Дата присвоения кадастрового номера	08.11.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Чулково, ул. Садовая, дом 34
Площадь, м²	3300, Декларированная площадь
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	303864
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	62:06:0080201:137
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
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	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 3 - Описание местоположения земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки	Шумеева Марина Владимировна



Лист 1 из 13

Данные актуальны на 13.03.2026

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	62:06:0080201:49

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Шумеева Марина Владимировна, 17.11.1982, СНИЛС 081-625-538 65, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 63 04, номер: 489949, выдан: Отделом внутренних дел Красноармейского района Саратовской области 31.08.2004
	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 62-62-06/011/2012-202, 16.05.2012
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, выдан 03.05.2012
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
2.1	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:49-62/050/2026-26, 19.02.2026
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Чулково, ул. Садовая, дом 34, площадью 3300 кв.м., с кадастровым номером 62:06:0080201:49
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Личо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 973093360/9862 [98543/24/98062-ИП] выдан 18.02.2026, Судебных приставов по Рязанской области ГМУ ФССП России



Лист 2 из 13

Данные актуальны на 13.03.2026

Вид объекта	Земельный участок		
Кадастровый номер	62:06:0080201:49		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
2.2	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:49-62/048/2025-23, 14.10.2025	
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Чулково, ул. Садовая, дом 34, площадью 3300 кв.м., с кадастровым номером 62:06:0080201:49	
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют	
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют	
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 66511223/6210 (36360/25/62010-ИП) выдан 09.10.2025 Отдел судебных приставов по Кораблинскому и Старожиловскому районам	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
2.3	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:49-62/048/2025-21, 11.07.2025	
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Чулково, ул. Садовая, дом 34, площадью 3300 кв.м., с кадастровым номером 62:06:0080201:49	
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют	
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют	
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 468734610/6235 (189147/24/62035-ИП) выдан 08.07.2025 Отдел судебных приставов по ВАШ по г. Рязани и Рязанскому району УФССП России по Рязанской области	



Лист 3 из 13

Данные актуальны на 13.03.2026

Вид объекта		Земельный участок
Кадастровый номер		62:06:0080201:49
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.4	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:49-62/095/2025-20, 10.07.2025
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Чулково, ул. Садовая, дом 34, площадью 3300 кв.м., с кадастровым номером 62:06:0080201:49
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 468687868/6235 (2797001/24/62035-ИП) выдан 08.07.2025 Отдел судебных приставов по ВАШ по г. Рязани и Рязанскому району УФССП России по Рязанской области
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.5	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:49-62/060/2025-19, 10.07.2025
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Чулково, ул. Садовая, дом 34, площадью 3300 кв.м., с кадастровым номером 62:06:0080201:49
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 468690141/6235 (162426/24/62035-ИП) выдан 08.07.2025 Отдел судебных приставов по ВАШ по г. Рязани и Рязанскому району УФССП России по Рязанской области



Лист 4 из 13

Данные актуальны на 13.03.2026

Вид объекта		Земельный участок
Кадастровый номер		62:06:0080201:49
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.6	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:49-62/048/2025-17, 09.07.2025
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Чулково, ул. Садовая, дом 34, площадью 3300 кв.м., с кадастровым номером 62:06:0080201:49
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 468635788/6235 (2598792/25/62035-ИП) выдан 08.07.2025 Отдел судебных приставов по ВАШ по г. Рязани и Рязанскому району УФССП России по Рязанской области
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.7	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:49-62/048/2025-16, 05.05.2025
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Чулково, ул. Садовая, дом 34, площадью 3300 кв.м., с кадастровым номером 62:06:0080201:49
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 408203966/6234 (267423/25/62034-ИП) выдан 29.04.2025 ОСП по г. Рязани и Рязанскому району



Лист 5 из 13

Данные актуальны на 13.03.2026

Вид объекта		Земельный участок
Кадастровый номер		62:06:0080201:49
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.8	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:49-62/048/2025-15, 28.04.2025
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Чулково, ул. Садовая, дом 34, площадью 3300 кв.м., с кадастровым номером 62:06:0080201:49
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по г. Рязани и Рязанскому району 407295436/6234 (249976/25/62034-ИП) выдан 24.04.2025 ОСП по г. Рязани и Рязанскому району
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.9	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:49-62/048/2025-14, 16.04.2025
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Чулково, ул. Садовая, дом 34, площадью 3300 кв.м., с кадастровым номером 62:06:0080201:49
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 404928246/6234 (4493703/24/62034-ИП) выдан 14.04.2025 ОСП по г. Рязани и Рязанскому району



Лист 6 из 13

Данные актуальны на 13.03.2026

Вид объекта	Земельный участок	
Кадастровый номер	62:06:0080201:49	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.10	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:49-62/048/2025-13, 15.04.2025
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Чулково, ул. Садовая, дом 34, площадью 3300 кв.м., с кадастровым номером 62:06:0080201:49
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 964257368/9862 (47636/25/98062-ИП) выдан 10.04.2025 Судебных приставов по Рязанской области ГМУ ФССП России
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.11	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:49-62/048/2025-12, 25.03.2025
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Чулково, ул. Садовая, дом 34, площадью 3300 кв.м., с кадастровым номером 62:06:0080201:49
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 398825398/6234 (87518/25/62034-ИП) выдан 24.03.2025 Отдел судебных приставов по г. Рязани и Рязанскому району



Лист 7 из 13

Данные актуальны на 13.03.2026

Вид объекта	Земельный участок	
Кадастровый номер	62:06:0080201:49	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.12	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:49-62/048/2025-11, 14.02.2025
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Чулково, ул. Садовая, дом 34, площадью 3300 кв.м., с кадастровым номером 62:06:0080201:49
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 954610856/7724 (614851/24/77024-ИП) выдан 13.02.2025 Чертаевский Отдел судебных приставов
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.13	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:49-62/048/2024-10, 19.11.2024
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Чулково, ул. Садовая, дом 34, площадью 3300 кв.м., с кадастровым номером 62:06:0080201:49
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 374549061/6234 (4544894/24/62034-ИП) выдан 16.11.2024 Отдел судебных приставов по г. Рязани и Рязанскому району



Лист 8 из 13

Данные актуальны на 13.03.2026

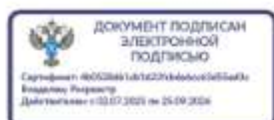
Вид объекта	Земельный участок	
Кадастровый номер	62:06:0080201:49	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.14	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:49-62/048/2024-8, 28.10.2024
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Чулково, ул. Садовая, дом 34, площадью 3300 кв.м., с кадастровым номером 62:06:0080201:49
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по г. Рязани и Рязанскому району 369843295/6234 (4533551/24/62034-ИП) выдан 24.10.2024 ОСП по г. Рязани и Рязанскому району
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.15	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:49-62/048/2024-7, 22.10.2024
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Чулково, ул. Садовая, дом 34, площадью 3300 кв.м., с кадастровым номером 62:06:0080201:49
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 369266294/6234 (4533760/24/62034-ИП) выдан 22.10.2024 Отдел судебных приставов по г. Рязани и Рязанскому району



Лист 9 из 13

Данные актуальны на 13.03.2026

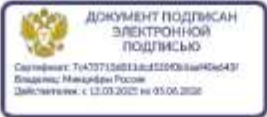
Вид объекта		Земельный участок
Кадастровый номер		62:06:0080201:49
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.16	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:49-62/048/2024-6, 09.09.2024
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Чулково, ул. Садовая, дом 34, площадью 3300 кв.м., с кадастровым номером 62:06:0080201:49
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Кораблинскому и Старожилловскому районам 52203630/6210 (1784/24/62010-ИП) выдан 06.08.2024 ОСП по Кораблинскому и Старожилловскому районам
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.17	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:49-62/048/2024-5, 21.08.2024
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Чулково, ул. Садовая, дом 34, площадью 3300 кв.м., с кадастровым номером 62:06:0080201:49
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Кораблинскому и Старожилловскому районам 52506826/6210 (17392/24/62010-ИП) выдан 17.08.2024 ОСП по Кораблинскому и Старожилловскому районам



Лист 10 из 13

Данные актуальны на 13.03.2026

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	62:06:0080201:49
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.18 Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:49-62/048/2024-1, 19.03.2024
Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: обл. Рязанская, р-н Кораблинский, д. Залесно-Мулково, ул. Садовая, дом 34, площадью 3300 кв.м., с кадастровым номером 62:06:0080201:49
Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Кораблинскому и Старожиловскому районам 47594874/6210 (B9630/23/62010-ИП) выдан 18.03.2024 ОСП по Кораблинскому и Старожиловскому районам



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	62:06:0080201:49
1.2 Правообладатель (правообладатели)	Агалитова Нина Петровна, 15.08.1940
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 62-62-04/007/2008-181, 25.07.2008
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	16.05.2012
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	62-06-0080201-49
1.3	Правообладатель (правообладатели)
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 62-62-04/008/2008-004, 21.05.2008
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	25.07.2008
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 ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Активация
Лист 13 из 13

Данные актуальны на 13.03.2026

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	62-06-0080201-137

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	62-06-0080201
Дата присвоения кадастрового номера	14.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Вид номера: Инвентарный номер, Номер: 5804, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют Вид номера: Условный номер, Номер: 62-62-04/006/2008-298, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Рязанская обл., Кораблинский р-н, д.Залесно-Чулково, ул.Садовая, д.34
Площадь, м²	33,6
Назначение	Жилое
Наименование	жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	1927
Год завершения строительства	1927
Кадастровая стоимость, руб	347303,04
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	62-06-0080201-49
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют



Лист 1 из 13

Данные актуальны на 13.03.2026

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	62-06-0080201-137
Сведения о правообладателе	Данные отсутствуют
Статус здания в объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Актуальный, ранее учтенный"
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Описание местоположения объекта в кадастровости; 5 - План расположения помещений, кадастровые номера помещений (этажи, планы этажей), отсутствуют.
Получатель выписки	Шумеева Марина Владимировна



Лист 2 из 13

Данные актуальны на 13.03.2026

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	62-06-0080201-137

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Шумеева Марина Владимировна, 17.11.1982, СНИ/ИС 081-625-538 65, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 63 04, номер: 489949, выдан: Отделом внутренних дел Красноармейского района Саратовской области 31.08.2004
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 62-62-06/011/2012-203, 16.05.2012
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, 03.05.2012
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Лист 3 из 13

Данные актуальны на 13.03.2026

Вид объекта	Здание										
Кадастровый номер	62:06:0080201:137										
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:											
2.1	<table border="1"> <tr> <td>Вид, номер и дата государственной регистрации</td><td>Запрещение регистрации, 62:06:0080201:137-62/050/2026-26, 19.02.2026</td></tr> <tr> <td>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд</td><td>Данные отсутствуют</td></tr> <tr> <td>Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td><td>Данные отсутствуют</td></tr> <tr> <td>Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td><td>Данные отсутствуют</td></tr> <tr> <td>Основание государственной регистрации</td><td>Постановление судебного пристава-исполнителя 973093360/9862 (98543/24/98062-ИП), 18.02.2026, выдан Отдел судебных приставов по Рязанской области ГМУ ФССП России</td></tr> </table>	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:137-62/050/2026-26, 19.02.2026	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 973093360/9862 (98543/24/98062-ИП), 18.02.2026, выдан Отдел судебных приставов по Рязанской области ГМУ ФССП России
Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:137-62/050/2026-26, 19.02.2026										
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют										
Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют										
Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют										
Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 973093360/9862 (98543/24/98062-ИП), 18.02.2026, выдан Отдел судебных приставов по Рязанской области ГМУ ФССП России										
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:											
2.2	<table border="1"> <tr> <td>Вид, номер и дата государственной регистрации</td><td>Запрещение регистрации, 62:06:0080201:137-62/048/2025-23, 14.10.2025</td></tr> <tr> <td>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд</td><td>Данные отсутствуют</td></tr> <tr> <td>Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td><td>Данные отсутствуют</td></tr> <tr> <td>Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td><td>Данные отсутствуют</td></tr> <tr> <td>Основание государственной регистрации</td><td>Постановление судебного пристава-исполнителя 66511223/6210 (36360/25/62010-ИП), 09.10.2025, выдан Отдел судебных приставов по Кораблинскому и Старожилковскому районам</td></tr> </table>	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:137-62/048/2025-23, 14.10.2025	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 66511223/6210 (36360/25/62010-ИП), 09.10.2025, выдан Отдел судебных приставов по Кораблинскому и Старожилковскому районам
Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:137-62/048/2025-23, 14.10.2025										
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют										
Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют										
Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют										
Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 66511223/6210 (36360/25/62010-ИП), 09.10.2025, выдан Отдел судебных приставов по Кораблинскому и Старожилковскому районам										
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:											
2.3	<table border="1"> <tr> <td>Вид, номер и дата государственной регистрации</td><td>Запрещение регистрации, 62:06:0080201:137-62/048/2025-21, 11.07.2025</td></tr> <tr> <td>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд</td><td>Данные отсутствуют</td></tr> <tr> <td>Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td><td>Данные отсутствуют</td></tr> <tr> <td>Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td><td>Данные отсутствуют</td></tr> </table>	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:137-62/048/2025-21, 11.07.2025	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют		
Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:137-62/048/2025-21, 11.07.2025										
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют										
Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют										
Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют										



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 9465286811648125046036357406
Фамилия, Имя, Отчество:
Действителен с 02.07.2025 по 25.09.2028



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 764727536821648125046036357406
Фамилия, Имя, Отчество:
Действителен с 12.03.2023 по 05.06.2028

Лист 4 из 13

Данные актуальны на 13.03.2024

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	62:06:0080201:137
Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 468734610/6235 (189147/24/62035-ИП), 08.07.2025, выдан Отдел судебных приставов по ВАШ по г. Рязани и Рязанскому району УФССП России по Рязанской области
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.4 Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:137-62/095/2025-20, 10.07.2025
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 468687868/6235 (2797001/24/62035-ИП), 08.07.2025, выдан Отдел судебных приставов по ВАШ по г. Рязани и Рязанскому району УФССП России по Рязанской области
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.5 Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:137-62/060/2025-19, 10.07.2025
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 468690141/6235 (162426/24/62035-ИП), 08.07.2025, выдан Отдел судебных приставов по ВАШ по г. Рязани и Рязанскому району УФССП России по Рязанской области

Вид объекта	Здание	
Кадастровый номер	62:06:0080201:137	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.6	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:137-62/048/2025-17, 09.07.2025
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 468635788/6235 (2598792/25/62035-ИП), 08.07.2025, выдан Отдел судебных приставов по ВАШ по г. Рязани и Рязанскому району УФССП России по Рязанской области
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.7	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:137-62/048/2025-16, 05.05.2025
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 408203966/6234 (287423/25/62034-ИП), 29.04.2025, выдан ОСП по г. Рязани и Рязанскому району
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.8	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:137-62/048/2025-15, 28.04.2025
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют



Лист 6 из 13

Данные актуальны на 13.03.2026

Вид объекта	Здание	
Кадастровый номер	62:06:0080201:137	
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по г. Рязани и Рязанскому району 407295436/6234 (249976/25/62034-ИП), 24.04.2025, выдан ОСП по г. Рязани и Рязанскому району
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.9	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:137-62/048/2025-14, 16.04.2025
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 404928246/6234 (4493703/24/62034-ИП), 14.04.2025, выдан ОСП по г. Рязани и Рязанскому району
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.10	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:137-62/048/2025-13, 15.04.2025
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 964257368/9862 (47636/25/98062-ИП), 10.04.2025, выдан СОТдел судебных приставов по Рязанской области ГМУ ФССП России



Лист 7 из 13

Данные актуальны на 13.03.2026

Вид объекта	Здание	
Кадастровый номер	62:06:0080201:137	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.11	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:137-62/048/2025-12, 25.03.2025
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 398825398/6234 (87518/25/62034-ИП), 24.03.2025, выдан Отдел судебных приставов по г. Рязани и Рязанскому району
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.12	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:137-62/048/2025-11, 14.02.2025
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 954610856/7724 (614851/24/77024-ИП), 13.02.2025, выдан Чертаковский Отдел судебных приставов
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.13	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:137-62/048/2024-10, 19.11.2024
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 374549061/6234 (4544894/24/62034-ИП),
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6482288130140294464034854640 Владимир, Рязань Действителен с 05.07.2025 по 25.09.2026  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 7472713681140270903440404040 Владимир, Московская область Действителен с 12.03.2025 по 03.06.2026		
		Лист 8 из 13
Данные актуальны на 13.03.2026		

Вид объекта		Здание
Кадастровый номер		62:06:0080201:137
		16.11.2024, выдан Отдел судебных приставов по г. Рязани и Рязанскому району
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.14	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:137-62/048/2024-8, 28.10.2024
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по г. Рязани и Рязанскому району 369843295/6234 (4533551/24/62034-ИП), 24.10.2024, выдан ОСП по г. Рязани и Рязанскому району
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.15	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:137-62/048/2024-7, 22.10.2024
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 369266294/6234 (4533760/24/62034-ИП), 22.10.2024, выдан Отдел судебных приставов по г. Рязани и Рязанскому району



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 4682288130140294464034854640
Владимир, Рязань
Действителен с 05.07.2025 по 25.09.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 7472713681140270903440404040
Владимир, Московская область, Россия
Действителен с 12.03.2025 по 03.06.2026

Лист 9 из 13

Данные актуальны на 13.03.2026

Вид объекта	Здание	
Кадастровый номер	62:06:0080201:137	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.16	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:137-62/048/2024-6, 09.09.2024
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Кораблинскому и Старожиловскому районам 52203630/6210 (1784/24/62010-ИП), 06.08.2024, выдан ОСП по Кораблинскому и Старожиловскому районам
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.17	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:137-62/048/2024-5, 21.08.2024
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Кораблинскому и Старожиловскому районам 52506826/6210 (17392/24/62010-ИП), 17.08.2024, выдан ОСП по Кораблинскому и Старожиловскому районам



Лист 10 из 13

Данные актуальны на 13.03.2026

Вид объекта	Здание	
Кадастровый номер	62:06:0080201:137	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.18	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 62:06:0080201:137-62/048/2024-1, 19.03.2024
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Кораблинскому и Старожиловскому районам 47594874/6210 (89630/23/62010-ИП), 18.03.2024, выдан ОСП по Кораблинскому и Старожиловскому районам



Лист 11 из 13

Данные актуальны на 13.03.2026

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	62:06:0080201:137
1.2	
Правообладатель (правообладатели)	Агалафьева Нина Петровна, 15.08.1940
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 62-62-04/007/2008-182, 25.07.2008
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	14.05.2012
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 возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Лист 12 из 13

Данные актуальны на 13.03.2026

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное БТИ"
Рязанский филиал
Кораблинское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на часть индивидуального жилого дома Ж1

объект индивидуального жилищного строительства

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Рязанская обл.	
Район	Кораблинский р-н	
Муниципальное образование	тип	сельское поселение
	наименование	Яблонинское
Населенный пункт	тип	деревня
	наименование	Залесно-Чулково
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Садовая
Номер дома	34	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения	Ж1	

Сведения о ранее проведенной постановке на технический учет в ОТН

Инвентарный номер	5804-1
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета и ведения сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 27.01.2012

Начальник отделения



Юрасова З.М.

СОДЕРЖАНИЕ		
№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№ стр
1	Общие сведения	
2	Состав объекта	
3	Сведения о правообладателях объекта	
4	Ситуационный план	
5	Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	
6	Постажный план	
7	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	
8	Отметки об обследованиях	

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ		
	здание лит. А	
1	назначение	жилой дом
2	Фактическое использование	по назначению
3	Год постройки	1927
4	Общая площадь жилого дома	часть Ж1 - 18 кв.м
5	Жилая площадь жилого дома	часть Ж1 - 9 кв.м
6	Число этажей надземной части	1
7	Число этажей подземной части	0
8	Примечание	Нет

1.1. Раньше присвоенные (справочно):	
Адрес	нет
Инвентарный номер	нет
Кадастровый номер	нет
Литера	нет

01.05.2024 12:54:04

стр. 2

Карабинская р.п. д. Митрофановское ул. Садовая д. 34 - 101

2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

№ п/п	Наименование здания, сооружения	Год ввода в эксплуатацию, начальной строительной стоимости, руб.	Материал стен	Площадь			Площадь застройки, кв. м	Высота, м	Объем, куб. м	Процент износа	Финансовый расчет на стоимость в 1990-е гг. (на дату окончания государственного учета)
				общая	жилая	всего					
1	жилой дом (частный)	1927	кирпич, кафельная плитка	общ. пл.	м2	8.2	33.6	2.70	91	59	488
2	пристройка (частная)	1967	кирпич	общ. пл.	м2	8.2	18.8	2.50	48	51	281
3	узеловая		брус	общ. пл.	м2	8.7	8.1			60	49
Итого											818

3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

№ п/п	Дата записи	Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, yüzde)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
-------	-------------	---	--	---------------------	---------------------------	-------------------------------

19

корпус №12

корпус №13

площадь

19 02 2022

С натуры снял

Подпись: *[Signature]*

Годовщина: *[Signature]*

Кораблинское районное отделение Рязанского филиала ФГУП
"Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"

Система БТИ (или другое наименование) и наименование организации

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата
Руководитель	<i>[Signature]</i>		
Исполнитель	<i>[Signature]</i>		

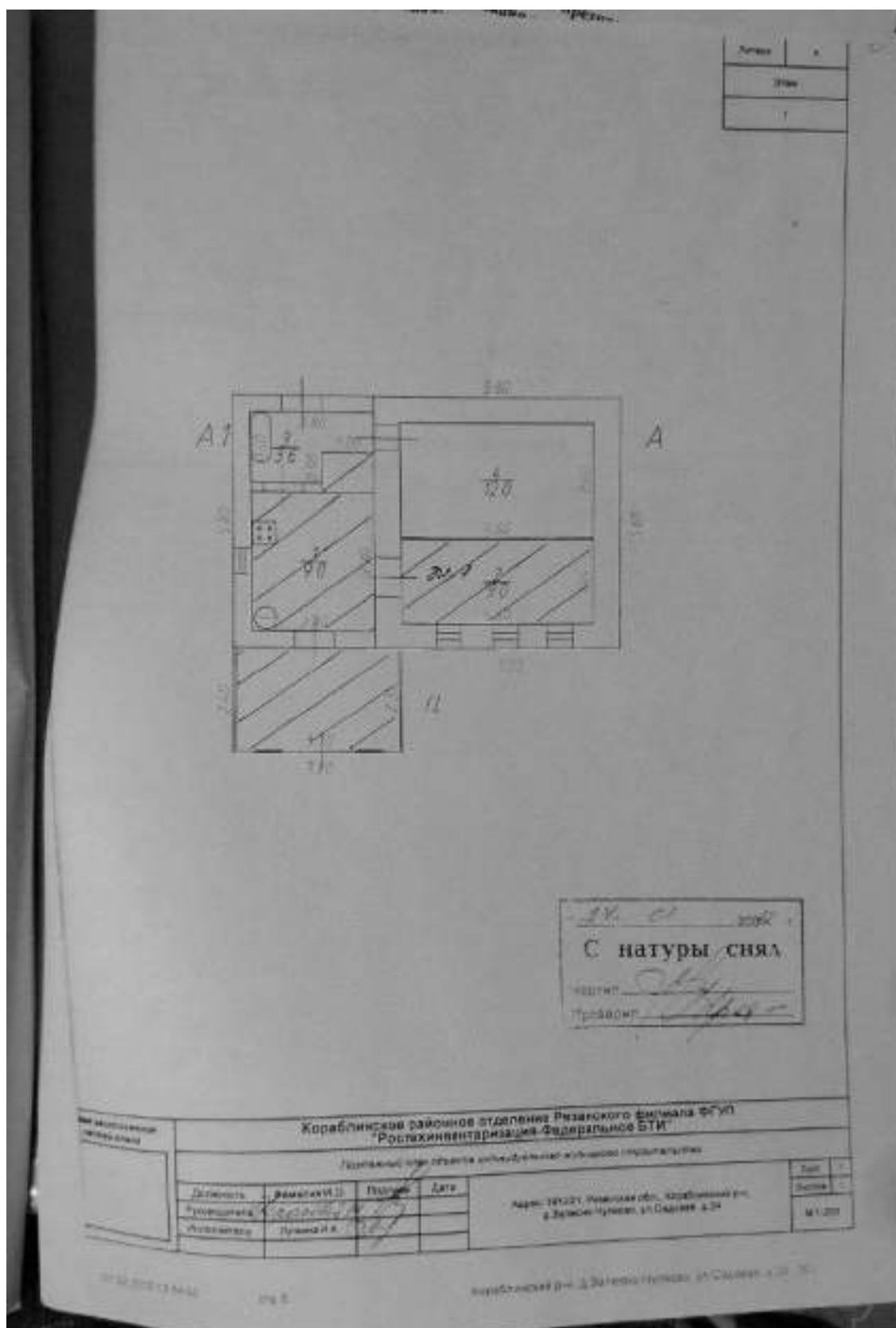
Адрес: 391221, Рязанская обл., Кораблинский район,
д. Заречье-Полное, ул. Садовая, д. 34

М 1:500

19.05.2022 11:11:18

19.05.2022

Кораблинское районное отделение Рязанского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"



7. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА

Этаж	Помещение	Площадь, кв. м	Назначение помещений (жизель, кухня и т.д.)	Площадь помещений, кв. м	в том числе, кв. м			Площадь помещений, кв. м	Всего, кв. м	Средняя площадь помещений, кв. м	Площадь помещений, кв. м
					Общая	Жилая	Помещений				
1	Ж1	1	кухня	9	9,0	9,0	1	9,0	9,0	9,0	9,0
2	Ж2	2	жилая	9	9,0	9,0	1	9,0	9,0	9,0	9,0
3	Ж3	3	жилая	9,7	9,7	9,7	1	9,7	9,7	9,7	9,7
Итого по этажу 1:				26,7	26,7	26,7	3	26,7	26,7	26,7	26,7
Итого:				26,7	26,7	26,7	3	26,7	26,7	26,7	26,7

8. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
08.02.2008	Пучкова И.А.		Пучкова И.А.	

АКТ
обследования помещения

№ 75

от 14 сентября 2012 г.

Рязанская область, Кораблинский район, д. Заресно-Пудово, ул. Садовая д. 34
(интерпретировать по возможности, в том числе наименованию земельного участка и другим данным, указанным в документах)

Межведомственная комиссия, назначенная Распоряжением главы администрации МО – Кораблинский муниципальный район - Дятлова М.П. № 477 от 26.07.2011 г.

(или наименование федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, дата, номер решения и т.п. о ее создании)

в составе председателя Говорушкина И.Л. - зам главы администрации МО – Кораблинский муниципальный район

(ф.и.о., занимаемая должность и место работы)

и членов комиссии:

Самарин В.А. - архитектор Кораблинского района;

Исфедкина Е.В. - председатель комитета по управлению муниципальным имуществом

Шаталов С.А. - начальник юридического отдела;

Глушенин Т.Д. - ведущий специалист отдела развития строительства;

Крыжко С.М. - консультант главы администрации района по ГО и ЧС;

Королев С.В. - начальник сектора по охране окружающей среды и экологии Кораблинского района

(ф.и.о., занимаемая должность и место работы)

при участии приглашенных экспертов не привлекались

(ф.и.о., занимаемая должность и место работы)

и приглашенного собственника помещения или уполномоченного им лица

не привлекались

(ф.и.о., занимаемая должность и место работы)

произвела обследование помещения по заявлению Шумсевой Марины Владимировны

(подпись заявителя: ф.и.о. и адрес: д.м.п. или наименование организации и занимаемая должность: д.м.п. и наименование лица)

и составила настоящий акт обследования дома № 34 по ул. Садовой в д. Заресно-Пудово Кораблинского района

(адрес: принадлежность помещения, кадастровый номер, год ввода в эксплуатацию)

Краткое описание жилого помещения, инженерных систем здания, оборудования и механизмов и прилегающей к зданию территории одноэтажный жилой дом постройки (год постройки) неизвестен с печным отоплением, энергоснабжением. Водоснабжение и водоотведение отсутствуют.

Состояние и соответствие установленным требованиям с указанием фактических значений показателя или описанием конкретного несоответствия

Фундаменты бутовые, цокольная отсутствует.

Стены кирпичные, кирпично-защитные. Имеются трещины.

Крыши скатная, шиферная. Имеются трещины. Обрешетка и стропильная конструкция подгнившие.

Полы в прихожей деформированы, в комнате полы отсутствуют.

Деревянные напольные деревянные перекошены, подгнившие.

Оконные блоки деревянные, частично сломаны.

Дом оборудован печным отоплением.

Электропроводка наружного назначения не соответствует требованиям пожарной безопасности.

Оценка результатов проведенного инструментального контроля и других видов контроля и обследований не проводится

(или перечень контролей (испытаний), по которым несоответствие, а также фактически полученные значения)

Рекомендации межведомственной комиссии и предлагаемые меры, которые необходимо принять для обеспечения безопасности или создания нормальных условий для постоянного проживания необходимо выполнить работы по ремонту крыши, заменить полные, заменить оконные и дверные блоки, заменить электропроводку.

15.08.2013.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о признании жилого помещения пригодным (непригодным)
для постоянного проживания

№75

14 сентября 2012 года

Рязанская область, Кораблинский район, д. Залесно-Чулкино ул. Садовая, д. 14
(информационные сведения, в т.ч. наименование издателя и издания, номер документа и картон)

Межведомственная комиссия, назначенная Распоряжением главы администрации
муниципального образования - Кораблинский муниципальный район -
Липатова М.П. № 477 от 26.07.2011 г.

(полное наименование федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, дата, номер решения и место издания)

в составе председателя Говорушкиной И.Л. - зам. главы администрации Кораблинского района
(ф.и.о., занимаемая должность и место работы)

и членов комиссии:

Самарин В.А. - архитектор Кораблинского района,

Нефедкина Е.В. - председатель комитета по управлению муниципальным имуществом

Шатислов С.А. - начальник кораблинского отдела,

Грумина Т.Д. - ведущий специалист отдела развития строительства,

Крылов С.М. - консультант главы администрации района по ГО и ЧС,

Королев С.В. - начальник сектора по охране окружающей среды и экологии

Кораблинского района

(ф.и.о., занимаемая должность и место работы)

при участии приглашенных экспертов не привлекались.

(ф.и.о., занимаемая должность и место работы)

и приглашенного собственника помещения или уполномоченного им лица

не привлекались.

(ф.и.о., занимаемая должность и место работы)

по результатам рассмотренных документов

(прилагается перечень документов)

и на основании акта межведомственной комиссии от 14.09.2012 г., составленного по
результатам обследования одноэтажного жилого дома № 14 по ул. Садовая в д. Залесно-
Чулкино Кораблинского района

(прилагается заключение, выданное из акта обследования в случае проведения обследования), как указывается, что

на основании решения межведомственной комиссии обследованное не признано

признать заключение о том, что одноэтажный жилой дом № 14 по ул. Садовая в д. Залесно-

Чулкино Кораблинского района пригоден для постоянного проживания при условии

выполнения рекомендаций межведомственной комиссии.

(прилагается обоснование принятого межведомственной комиссией заключения об оценке соответствия

существующих требований, предъявляемых к жилому помещению, к его пригодности (непригодности) для

постоянного проживания)

Приложение к заключению:

а) перечень рассмотренных документов;

б) акт обследования помещения (в случае проведения обследования);

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О РЕГИСТРАЦИИ ТС

CERTIFICAT D'IMMATRICULATION

Регистрационный знак **H079TM62**

Идентификационный номер (VIN)
ХТА11173090041509

Марка, модель LADA 111730 LADA KALINA
Тип ТС LADA 111730 LADA KALINA

Категория ТС (АВСD, прицеп) В/М1

Год выпуска ТС 2009

Шасси (рама) № ОТСУТСТВУЕТ

Кузов (кабина, прицеп) №

ХТА11173090041509

Цвет **ЯРКО-СИНИЙ**

Мощность двигателя, кВт/л. с. 59.5/80.

Экологический класс **ТРЕТИЙ**

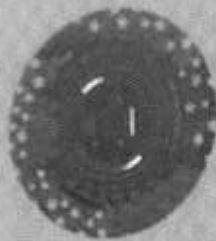
Технически допустимая шах масса, кг 1585

Масса в снаряженном состоянии, кг 1110

Срок временной регистрации

ПТС: 63MX193738

99 22 247997
99 22 247997



99 22 247997

СОБСТВЕННИК (владелец)

ШУМЕЕВА

SHUMEEVA

МАРИНА

MARINA

ВЛАДИМИРОВНА

Республика, край, область

Рязанская область

Район

Нас. пункт г Рязань

Улица ул Хлебная

Дом 55 корп. кв.

Особые отметки

СОБСТВЕННИК

Код подразделения ГИБДД 1161201

" 23 " сентября 20 20 г.

Информация из закрытых источников и интернет-источников, используемая для определения стоимости и анализа рынка

Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости земельного участка

Аналог №1

https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot._izhs_4564144867?context=H4slAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5IjtzOjA7FQseF2QlAAAA

Участок 38 сот. (ИЖС)

150 000 Р

3 947 Р за сотку

♡ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



8 930 328-92-58

Roman

Частное лицо
На Авито с 2019 года



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 38 сот.

Расстояние до центра города: 20 км

Расположение

Рязанская обл., Скопинский р-н, Шелемишевское сельское поселение, с. Городецкое

Скрыть карту



Описание

Продам участок чернозема, асфальтированный подъезд. Рядом леса, поля, в самом поселке река Верда. Инфраструктура. Документы готовы.

№ 4564144867 · 21 апреля в 11:25 · 363 просмотра (+6 сегодня)

Пожаловаться

Анализ №2

https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_izhs_33687609?context=H4sIAAA_AAAAA_wEFAOD_YT0xOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5Ij1uOjA7FQseF2QIAAAA

Главная / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселок (ИЖС)

Участок 100 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

400 000 Р

4 000 Р за сотку

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает около часа

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Подмила
Частное лицо
На Авито с 2011 года
Документы проверены

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Продажа от собственника
Документы проверены

Об участке

Площадь: 100 сот.

Расстояние до центра города: 18 км

Расположение

Рязанская обл., Скопинский муниципальный округ, с. Боровое, Садовая ул.

Скрыть карту



Описание

Продается земельный участок площадью 1 га в Рязанской области, Скопинский район, село Боровое. Категория земель — земли населенных пунктов, разрешенное использование — для ведения подсобного хозяйства (ЛПХ): можно строить дом, держать животных, разбивать сад и огород.

Кадастровый номер: 62-19-0060101-3. Участок оформлен, все документы в порядке, собственник. Удобный вариант для тех, кто ищет просторный участок в деревне под дом, хозяйство или дачу.

№ 33687609 · 4 апреля в 10:13 · 338 просмотров (+8 сегодня)

Пожаловаться

Аналог №3

https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_62_sot_izhs_2428218241?context=H4slAAA_AAAAA_wEIAOD_YToxOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5Ij1iOjA7fQseF2QfAAAA

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

Участок 62 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить ➕ Добавить заметку

270 000 Р

4 355 Р за сотку

8 958 493-06-55

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Наталья

Частное лицо
На Авито с 2021 года

Эквивалент: ~288 кг CO₂

17 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 62 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Рязанская обл., Скопинский р-н, д. Рановка

Скрыть карту



Описание

Продается земля в деревне - 62 сотки (земли населенных пунктов). Очень живописное место, деревня тихая и спокойная, газифицирована. В деревне есть речка, озеро, лес, грибные и ягодные места. От трассы, по деревне 2 км. Ближайший город Рязань (13 км). Можно под строительство или под ферм. хозяйство. Документы готовы, собственник.

№ 2428218241 - 21 апреля в 11:53 - 2197 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Анализ рынка земельных участков

https://www.avito.ru/skopin/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot._snt_dnp_1425257470?context=H4sIAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QIAAAA

Главная > > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 43 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить ➦ Добавить заметку



Об участке

Площадь: 43 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Рязанская обл., Скопинский р-н, с. Ермолово

Скрыть карту*



Описание

Продается участок земли 43 сотки со старой постройкой дома, под строительство нового дома и ведения домашнего хозяйства, по адресу Рязанская обл. Скопинский район, ул. церковная, д. 42. Находится в центре села, подъезд асфальтирован, возможно подведение газа и водоснабжения, рядом 2 частные торговые точки. В окрестностях протекает река верда, находится частный пруд и конный объект. (отличное место для прогулок и отдыха) Окрестные хвойные и лиственные леса, известны изобилием грибов и ягод, цена договорная, возможен торг

№ 1425257470 · 4 апреля в 12:00 · 2742 просмотра (+2 сегодня)

Покалывать

110 000 Р

2 558 Р за сотку

8 933 021-52-99

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Антон

Частное лицо
На Авито с 2017 года

Документы проверены

Экоклад: -6,1% тонн CO₂ - я помогаю

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot._izhs_4564144867?context=H4slAAA
AAAAA_wEFAOD_YTexOntzOJEzOijsb2NhbFByaW9yaXR5IjtoOJA7fQseF2QfAAAA

Участок 38 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

150 000 Р

3 947 Р за сотку

8 930 326-92-58

Роман

Частное лицо
На Авито с 2019 года



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 38 сот.

Расстояние до центра города: 20 км

Расположение

Рязанская обл., Скопинский р-н, Шелемишевское сельское поселение, с. Городецкое

Скрыть карту



Описание

Продам участок чернозема, асфальтированный подъезд. Рядом леса, поля, в самом поселке река Верда. Инфраструктура. Документы готовы.

№ 4564144867 / 21 апреля в 11:25 / 363 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._izhs_33687609?context-H4sIAAA
AAAAA_wEIAOD_YTaxOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5IjtoOJA7FQseF2QIAAAA

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

Участок 100 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





Продажа от собственника
Документы проверены

400 000 Р
4 000 Р за сотку

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает около часа

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Людмила
Частное лицо
На Авито с 2011 года



Документы проверены

В объявлении пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 100 сот.

Расстояние до центра города: 16 км

Расположение

Рязанская обл., Скопинский муниципальный округ, с. Боровое, Садовая ул.

Скрыть карту

Описание

Продается земельный участок площадью 1 га в Рязанской области, Скопинский район, село Боровое. Категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения подсобного хозяйства (ЛПХ): можно строить дом, держать животных, разбивать сад и огород.

Кадастровый номер: 62:19-0060101-3. Участок оформлен, все документы в порядке, собственник. Удобный вариант для тех, кто ищет просторный участок в деревне под дом, хозяйство или дачу.

№ 33687609 · 4 апреля в 10:13 · 338 просмотров (+8 сегодня)

Пожаловаться

Отчет №: 01-2304 26

Дата: 13.05.2026

Стр. 128

https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_62_sot._izhs_2428218241?context=H4slAAA
AAAAA_wEFAOD_YTaxOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5IjtoOJA7FQseF2QfAAAA

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

Участок 62 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



Об участке

Площадь: 62 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Рязанская обл., Скопинский р-н, д. Реновка

Скрыть карту



Описание

Продается земля в деревне - 62сотки (земли населенных пунктов). Очень живописное место, деревня тихая и спокойная, газифицирована. В деревне есть речка, озеро, лес, грибные и ягодные места. От трассы, по деревне 2км. Ближайший город Рязань (13км). Можно под строительство или под ферм. хозяйство. Документы готовы, собственник.

№ 2428218241 - 21 апреля в 11:53 - 2197 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

270 000 Р

4 355 Р за сотку

8 958 493-06-55

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Наталья

Частное лицо
На Авито с 2021 года

Звонок: ~288 кг CO₂

17 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._izhs_4167122216?context=H4slAAA
AAAAA_wEIAOD_YT0xOntzOJEzOjlsb2NhbmFBYnV9yaXR5IjtoJA7fQseF2QfAAAA

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

Участок 30 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить закладку

255 000 ₽

8 500 ₽ за сотку

8 958 717-96-41

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Гамзиева Дарья

Частное лицо
На Авито с 2013 года

Документы проверены

Эквивалент: -8,43 тонн CO₂

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 30 сот.

Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Рязанская обл., Скопинский р-н, Шелемишевское сельское поселение, д. Шелемишевские Хутора

Скрыть карту



Описание

Продается земельный участок, площадью в 30 соток.
Рязанская область, Скопинский район, д. Шелемишевские Хутора.

Есть доступ к газу, воде, свету. Асфальтированный подъезд на территорию участка. Плоды: яблоки, вишня, смородина, крыжовник, малина, ежевика.

Возможен торг. По вопросам прошу писать сначала в чате «Авито», а после звонить по номеру телефона, который я Вам вышлю — с 9:30 до 18:30 по московскому времени.

Спасибо.

№ 4167122216 · 21 апреля в 12:55 · 331 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_2410541685?context=H4slAAA
AAAAA_wEFAOD_YTqxOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5IjtoOJA7fQseF2QfAAAA

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

Участок 25 сот. (ИЖС)

♥ Добавить избранное 📏 Сравнить 📌 Добавить закладку



300 000 Р

12 000 Р за сотку

8 933 021-69-22

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Tatiana

Частное лицо
На Авито с 2021 года



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 25 сот.

Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Рязанская обл., Скопинский р-н, с. Шелемишево, ул. Красной Армии, 14

Скрыть карту



Описание

Продается земельный участок 25 соток. Земля чистая, без построек. На берегу слива двух рек Верда и Раново. Тихий живописный уголок. Рядом проходят линии электропередач и природного газа. Прекрасное место для отдыха, возможность рыбалки, сбора грибов и ягод, вокруг лесной массив, чистый сосновый воздух. Документы оформлены. Торг уместен. с. Шелемишево, ул. Красной Армии, д. 14 а

№ 2410541685 - 12 апреля в 09:49 - 731 просмотр (+1 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/skopln/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot._izhs_917461497?context-H4sIAAAA
AAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzbnBhbnBvaW9yaXR5IjE0OjA7IQseF2QIAAAA

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

Участок 32 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

➕ Добавить заметку

400 000 Р

12 500 Р за сотку

8 933 021-43-10

Написать сообщение

Отправлено в течение дня

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Ирина

Частное лицо

На Авито с 2017 года

И

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 32 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Рязанская обл., Скопинский р-н, с. Кушуново

Скрыть карту



Описание

Продается земельный участок для строительства дома и ведения подсобного хозяйства 32 сотки в с. Кушуново, Скопинского района, Рязанской обл. В селе газ, свет, вода, освещение, интернет. Хороший подъезд. По соседству также свободные участки. Лес (грибы, ягоды), пруды (рыбалка). 17 км до города. хорошее транспортное сообщение с г. Скопин. Земля чернозем.

№ 917461497 / 14 апреля в 09:40 / 203 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

Аналоги, принятые для расчета транспортного средства

Аналог №1

<https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/kalina/1129538013-1a1666d9/>

Lada (BA3) Kalina I, 2009

150 000 ₽

Нижне оценки на 4% ▾

Рейтинг модели 3.8 ★ (803) · 9 сентября 2025 · © 5480 (7 сегодня) · № 1129538013

[Подробнее про оценку стоимости](#)



Али-Асхаб

Ставрополь, посёлок Свистуха



Написать



+7 965 307-94-24

Круглосуточно



История авто бесплатно

Свяжитесь с продавцом,
и Авто.ру пришлёт отчёт бесплатно

Владение

Год выпуска	2009
Пробег	180 000 км
Владельцы	3 владельца
Налог	560 ₽ в год ⓘ
Состояние	Не требует ремонта
ПТС	Оригинал/Электронный
Таможня	Растаможен
Обмен	Рассмотрю варианты
Госномер	*****158

Характеристики

Комплектация	Норма
Двигатель	1.6 л, 81 л.с., бензин
Коробка	Механическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Кузов	Универсал 5 дв.
Цвет	Белый



Комментарий продавца

Машина в нормальном состоянии
Мото коробка в идеальном состоянии
Подвеска обслужена
Есть кондиционер. Нужно поменять шланги

Lada (BA3) Kalina I, 2009

155 000 ₽

Рейтинг модели 3.8 ★ (803) 25 декабря 2025 © 1158 (9 сегодня) № 1130898412

[Подробнее про оценку стоимости](#)

Михаил Прохоров

Санкт-Петербург, Московское шоссе, 262к1



Написать

+7 961 807-55-26
Круглосуточно

История авто бесплатно

Свяжитесь с продавцом,
и Авто.ру пришлёт отчёт бесплатно

Владение

Год выпуска	2009
Пробег	178 000 км
Владельцы	3 владельца
Налог	1920 ₽ в год ⓘ
Состояние	Не требует ремонта
ПТС	Оригинал/Электронный
Таможня	Растаможен
Обмен	Рассмотрю варианты
Госномер	*****68

Характеристики

-  Комплектация
Норма
-  Двигатель
1.6 л, 81 л.с., бензин
-  Коробка
Механическая
-  Привод
Передний
-  Руль
Левый
-  Кузов
Универсал 5 дв.
-  Цвет
Белый

[Все характеристики](#)

Комментарий продавца

Машина обслужена попеняны прокладки двигателя устранны течи замывало вкладыш сделал переборку ! Поменяно масло и грм в комплекте ! Новый датчик коленвала ! Новые шестерни ! Посадочное место для датчика коленвала тоже новое ! Обслуженные тормоза! Частично подвеска ! Система жидкостей охлаждения тоже обслужена! Продаю так как машиной не пользуюсь!! ОБРАЩЕНИЕ КО ВСЕМ СОИСКАТЕЛЯМ!!!! Свои цены оставьте при себе !!! За 100 тыс купите себе электро самокат и радуйтесь жизни !!!! Торг на полный бак бензина !! КОНДЕЯ НЕТ ! Резина зима на штампах

Аналог №3

<https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/kalina/1131942975-4a414d19/>

Lada (BA3) Kalina I, 2009

129 000 ₽

Рейтинг модели 3.8 (803) 31 марта © 1383 (20 сегодня) № 1131942975

[Подробнее про оценку стоимости](#)



Андрей Александрович **pro** Нет отзывов
Нижний Новгород - 14 в продаже



Написать



+7 931 598-77-60
Круглосуточно



История авто бесплатно

Свяжитесь с продавцом,
и Авто.ру пришлёт отчёт бесплатно

Владение

Год выпуска 2009
Пробег 165 000 км
Владельцы 1 владелец
Налог 1800 ₽ в год ⓘ
Состояние Не требует ремонта
ПТС Оригинал/Электронный
Таможня Растаможен
Обмен Рассмотрю варианты
Госномер *****152

Характеристики



Комплектация
Норма



Двигатель
1.6 л, 81 л.с., бензин



Коробка
Механическая



Привод
Передний



Руль
Левый



Кузов
Универсал 5 дв.



Цвет
Красный

[Все характеристики](#)



Комментарий продавца

ПРАКТИЧНЫЙ УНИВЕРСАЛ 👍
Для дома, и работы
На полном ходу
Мотор работает хорошо
КПП без проблем
Косяки по кузову, на скорость не влияют
ТОРГ НА БЕНЗИН 🚧

Аналог №4

<https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/kalina/1132340703-23b7a63a/>

Lada (BA3) Kalina I, 2009

175 000 ₽

Рейтинг модели 3.8 (803) 26 апреля © 40 (5 сегодня) № 1132340703

[Подробнее про оценку стоимости](#)



Хайбулло

Рязань, 205-й квартал



Написать



+7 930 457-23-37

Круглосуточно



История авто бесплатно

Свяжитесь с продавцом, и Авто.ру пришлёт отчёт бесплатно

Владение

Год выпуска 2009

Пробег 195 145 км

Владельцы 3 владельца

Налог 1200 ₽ в год ⓘ

Состояние Не требует ремонта

ПТС Оригинал/Электронный

Таможня Растаможен

Госномер *****62

Характеристики



Комплектация

Норма



Двигатель

1.6 л, 81 л.с., бензин



Коробка

Механическая



Привод

Передний



Руль

Левый



Кузов

Универсал 5 дв.



Цвет

Красный

[Все характеристики](#)



Ещё 1 фото

Комментарий продавца

Срочно 🚗🚗🚗 Продаю калину универсал 2009 г. Автомобиль в хорошем состоянии,дно пороги ,стаканы отличные. Комплектация:электро усилитель руля ,передние стеклоподъёмники. Мотор работает ровно ,не дымит. Оригинальный пробег, 3 владельца по ПТС . Два комплекта резины.

<https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/kalina/1120709677-61b67725/>

90 000 ₺

[Подробнее про оценку стоимости](#)



+7 929 554-32-40
8(800) 200-30-30



Год выпуска	2009
Пробег	170 000 км
Эксплуатация	4 и более
Милage	1320.4 в год. ☺
Состояние	Не требует ремонта
ПТС	Дубликат
Тампон	Растаможен
Объем	Рассмотрю варианты
Госномер	*****178

- Комплектация: Норма
- Доплатить: 1,6 т. 89 руб. Бонус
- Коробка: Механическая
- Привод: Передний
- Речь: Детский
- Кузов: Универсал 5 дв.
- Цвет: Синий

Все характеристичным



Рубрика состоится! Курсе трябва внимание.

Здравствуйте, как продвигается?

Ещё новости?

События в мире

Topic sentence?

Где и когда можно посмотреть?



[Free trial download](#) | [Download now](#) | [Last Update](#) | [Rating](#) | [Developer's Site](#) | [Feedback & Comments](#)

119 777 ₽ [Сравнить цены](#) и т.д.

Рейтинг моралі 3,8 (500) 15 грудня 2023 @456472 сайтом N°130001223

99 J77 2 de coudes 2008



Avecanone NP1

Нижний Новгород, Авто... - 395 автомобилей



Обратный тезис

+7 999 356-47-80
с 10:00 до 20:00



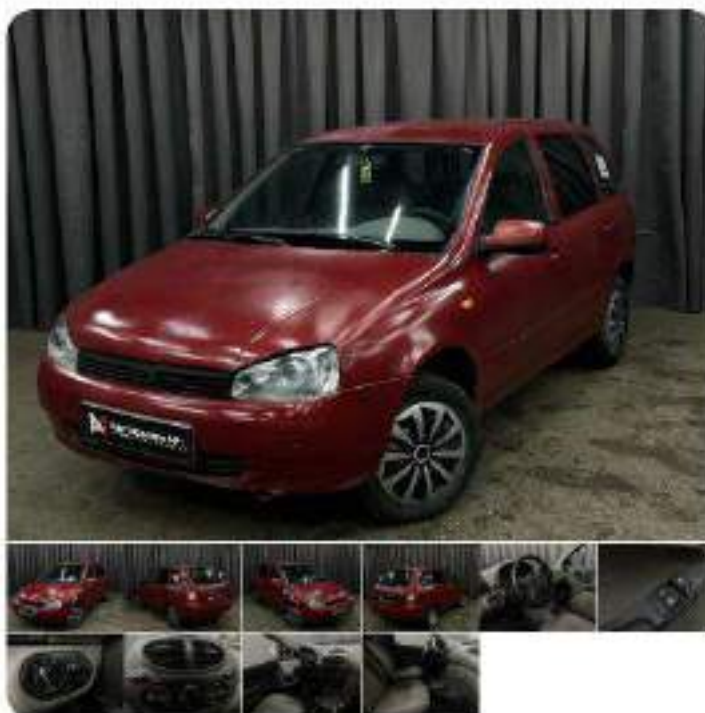
История авто бесплатно

Получите, а Asta.ru представит отчет бесплатно

Год выпуска	2009
Пробег	175 000 км
Владельцев	4 и более
Наход	1800 \$ в год (1)
Состояние	Не требует ремонта
ПТС	Дубликат
Техосле	Растаможка
ОСН	Рассмотрю варианты

- Комплектация: Нержавеющая
- Длина: 1,6 м, 81 л.с., бензин
- Коробка: Механическая
- Привод: Передний
- Руль: Левый
- Кузов: Универсал 5 д.
- Цвет: Красный

Все характеристики



- КРЕДИТ без первоначального взноса — от 0%
- Более 15 банков-партнёров — получим лучшие условия!
- 90% одобрений! С нами возможно всё!

Леген Келіңіз 2009 ж. 1.6 МТ 8 кл (Еуро-4) (81 н.с.)

- передняя электростеклоподъемник;
- электроусилитель руля;
- электроподогрев заднего стекла;

[Читайте дальше](#)

<https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/kalina/1129538013-1a1666d9/>

Последнее обновление: 13.05.2026 14:26 | 1129538013 | 1a1666d9 | 1129538013

Lada (BA3) Kalina I, 2009

150 000 ₽ Низкая оценка на 4%

Рейтинг модели 3.8 (808) | 9 июля 2025 | 5480 (7 человек) | №1129538013

Подробнее про цену и стоимость



Али-Асхаб

Специалист, продавец Селестус



Написать



+7 965 307-94-24

Копировать



История авто бесплатно

Свяжитесь с продавцом
и Auto.ru пришлёт отчет бесплатно

Владение

Год выпуска	2009
Пробег	180 000 км
Владельцев	3 владельца
Налог	560 ₽ в год
Состояние	Не требует ремонта
ПТС	Оригинал/Электронный
Техник	Раскомплектован
Обман	Рассмотрены варианты
Госномер	1129538013

Характеристики

Комплектация	Норма
Двигатель	1.6 л, 81 л.с., Бензин
Коробка	Механическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Класс	Универсал 5 дв.
Цвет	Белый

Все характеристики



Комментарий продавца

Машина в нормальном состоянии
Мото коробка в идеальном состоянии
Подвеска обслужена
Есть кондиционер. Нужно поменять шланги

Спросите у продавца

Здравствуйте, ещё продаётся?

Ещё продаётся?

Обмен возможен?

Торг возможен?

Где и когда можно посмотреть?



[illegible]

Вся характеристика

Y

<https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/kalina/1131942975-4a414d19/>

Базовые автомобили → Chevrolet → Lada (BA3) → Kalina → Lada Kalina 1.6 → Lada Kalina 1.6 MT 81 л.с. в наличии



Lada (BA3) Kalina I, 2009

129 000 Р

Рейтинг модели 3.8 (303) 31 марта (6 1385 20 отзывов) IP1131942975

[Подробнее про цену и стоимость](#)



Андрей Александрович Не спам
Новгород, 14 в продаже

Написать

+7 931 598-77-60
Круглосуточно



История авто бесплатно

Сейчас, сразу же,
в Авто.ru или Бонус бесплатно

Владение

Год выпуска: 2009
Пробег: 165 000 км
Владельцы: 1 владелец
Налог: 1 900 Р в год
Состояние: Не требует ремонта
ПТС: Оригинал/Электронный
Танко: Растаможен
Объем: Рассмотреть варианты
Госномер: xxxxx152

Характеристики

- Комплектация: Норма
- Двигатель: 1.6 л, 81 л.с., Бензин
- Коробка: Механическая
- Привод: Передний
- Руль: Левый
- Кузов: Универсал 5 дв.
- Цвет: Красный

[Все характеристики](#)



Комментарий продавца

ПРАКТИЧНЫЙ УНИВЕРСАЛ 🍷

Для дома, и работы
Наполно и лоду
Мотор работает хорошо
КПП без проблем
Косвен по кузову, на охорость, на алякут
ТОРГ НА БЕНЗИН 🍷

<https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/kalina/1132340703-23b7a63a/>

предоставлено



Lada (BA3) Kalina I, 2009

175 000 Р

Рейтинг модели 3.8 (308) 26 отзывов (40) 15 отзывов № 1132340703

[Подробнее про оценку стоимости](#)



Хайбулла

Белая, 205-й комплект



Написать



+7 930 457-23-37

Круглосуточно



История авто бесплатно

Смотреть с продавцом
и историю продаж отчужденно

Владение

Год выпуска	2009
Пробег	195 145 км
Владельцев	3 владельца
Налоги	1200 Р в год
Состояние	Не требует ремонта
ПТС	Оригинал/Электронный
Тампон	Растаможка
Госномер	*****952

Характеристики

- Комплектация: **Норма**
- Двигатель: 1.6 л, 81 л.с., бензин
- Коробка: Механическая
- Привод: Передний
- Руль: Левый
- Кузов: Универсал 5 дв.
- Цвет: Красный

[Все характеристики](#)



Комментарий продавца

Срочно !!! Продаю калину универсал 2009 г. Автомобиль в хорошем состоянии,дно пороги, установка отличные. Комплектация:электро усилитель руля, передние стеклоподъемники. Мотор работает ровно, не дымит. Оригинальный пробег. 3 владельца, ПТС. Два комплекта резины.

Спросите у продавца

Здравствуйте, еще продается?

<https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/kalina/1130740728-624c4b5f/>

Поделись объявлением · Спроси про · Lada (BA3) Kalina · ВАЗ · 1.6 л. 81 л.с. · 12 л. 101 л.с. в Тависсе



Lada (BA3) Kalina I, 2009

259 000 Р Ваша оценка на 35%

Рейтинг мораль: 3.8 ★ (935) 22 апреля 09:26 (8 секунд) №1130740728

[Подробнее про оценку стоимости](#)



mlana2014 PRO 11 лет опыта

Телефон - 2 в продаже



Написать



+7 936 005-36-99

Круглосуточно



История авто бесплатно
Своими, сторонними
и Авто.ru сервисами отчит бесплатно

Владение

Подкуплена: 2009
Пробег: 167 807 км
Владельцы: 3 владельца
Налог: 1 620 Р в год
Состояние: Не требует ремонта
ПТС: Оригинал/Электронный
Таможня: Растаможен
Госномер:

Характеристики

- Комплектация: Норма
- Двигатель: 1.6 л. 81 л.с., бензин
- Коробка: Механическая
- Привод: Передний
- Руль: Левый
- Кузов: Универсал 5 дв.
- Цвет: Белый

[Все характеристики](#)



Комплектация Норма

Lada (BA3) Kalina, 2009

Комфорт

Салон

Мультимедиа

Внешние аксессуары

Защита от угона

[Все опции](#)

<https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/kalina/1132170700-80c4633f/>

Российские автомобили > Chevrolet > Lada (BA3) > Kalina > > > New Model 2 др. > LADA (BA3) в Калинин



Lada (BA3) Kalina I, 2009

295 000 ₽

Рейтинг модели 3.8 ★ (803) 17 апреля 2014 (4 года) №1132170700

[Подробнее про оценку стоимости](#)



Тамара Максим
Козинков, Северная улица

Написать

+7 968 443-14-54

Калужская



История авто бесплатно
Скачайте с профилем
или Авто.ru придет вам бесплатно

Владение

Год выпуска 2009
Пробег 167 800 км
Владельцев 3 владельца
Навес 1200 Р ж год
Безопасность Не требует ремонта
ПТС Оригинал/Электронный
Таможен Растаможен
Госномер *****62

Характеристики

- Комплектация Стандарт
- Двигатель 1.6 л, 81 лс, Бензин
- Коробка Механическая
- Привод Передний
- Руль Левый
- Кузов Универсал 5 др.
- Цвет Серебристый

[Все характеристики](#)



Комментарий продавца

Здравствуйте, отличная машинка без вложений сал попал, было сделано: замена шаровых, тормозных дисков и колодок, салынные приводе и масло в коробку, помпа, антифриз, ремни ГРМ и генератора, масло в двигателе правеного 100000 км. Привезайте смотреть, есть небольшой торг с продажей не паролась, поможники в продаже не нужны.

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ
ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПЕРЕМЕНЕ ИМЕНИ**

Волкова
(фамилия)

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

11 октября 1992 г.
(дата рождения)

русский
(национальность)

С. Свещенно Ленинского р-на Ленинградской обл.
(место рождения)

персонал (дата, фамилия, имя, отчество при рождении на
Анастасия
Докучаева

о чем 2024 года октября месяца 22 числа
составлена запись акта о перемене имени № 1602-49-80002900330007

Место государственной регистрации 94800028 Отдел регистрации актов
(код и наименование органа, который
гражданского состояния по г. Ленинску управления ЗАГС и архивной Ленинградской
проведения государственной регистрации акта гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства 94800028 Отдел регистрации актов
(код и наименование органа, который выдал
гражданского состояния по г. Ленинску управления ЗАГС и архивной Ленинградской
свидетельство о государственной регистрации акта гражданского состояния)

Дата выдачи 22 октября 2024 г.

Руководитель
(подпись и печать)

В. Ю. Шабалова

И-РД № 513866

**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**
srosouet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. № К-0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 2913

28.10.2024 г.

Докучаева (Волкова)
Анастасия Александровна

Включен(а) в реестр членов от 23.07.2021 г.
Регистрационный 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

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



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

интернет-
председатель

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 15/5, 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



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

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.

Смена фамилии подтверждается свидетельством о перемене имени И-РД №513066 от 22.10.2024г.



Дата направления Подписи-оферты Страхователем: 15 августа 2025 г.

Страхотник

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, актер 1, муниципальный округ Давыдовский, пр-кт Лехенеев, д. 15, помещ. 2/15
ИФН 7713056834 КПП 77020101
Расчетный счет: 4070181090306000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000503 БИК: 044525583
Подписано СМ №2296 от "16" сентября 2024 г.

Страхователи

Дручева Анастасия Александровна
Дата рождения 11.10.1980
ИНН: 482424055010
Паспорт серия 4224 номер 685727
Выдан УФМД РОССИИ ПО ЛЕНИНСКОЙ ОБЛАСТИ 25.10.2022

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, содержащихся в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности «Индустриал», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г., которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет: <https://www.aifedev.ru/ru/road/4000/34/34048b3c18f111e0b01c52e0d0604d0a2>

Договор заключается путем направления Страхованием Страхователю настоящего Полоса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полоса-оферте, или доставки на почтовый адрес Страхователя. Сополном Страхователем является Договор на предложенных Страхователем условиях, подтвержденный акцептом Страхователя Полоса-оферты. При этом акцептом настоящего Полоса-оферты (составом на заключение договора страхования) является и/или Страхователем страховой премии в течение срока, указанного в настоящем Полоса-оферте. При наступлении страховой премии в установленный срок, настоящий оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается не заключенным, а уплаченные денежные средства подлежат возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Органистический синтез органических соединений. Стройматериалы.

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и значимых событий в соответствии с «Открытой об отсутствии известных и значимых событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями приложения «Полиса-офис», Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страхующего; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на обработку персональных данных в соответствии с Уставными положениями на Полиса-офисе;

Период страхования:

С «16» августа 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для августа настоящего Полгода-аффили, по «15» августа 2026 г. (Период страхования)

Страховая сумма

3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по всем строкам и столбцам

ЛИМЫТ ОТНОСИТЕЛЬНОСТИ

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страхового условия 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 «18» августа 2025 г.

CONTINUED

The Educational

Страховой случай

В соответствии с Указом о предоставлении по Полит-оферте

Территория страхования

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

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Застрахователь: генеральный директор Директор по корпоративному страхованию
Александр Юрьевич Антономов



Контакты и справочная информация
8000 – бесплатно для абонентов Белкал, МТС, Мегафон, Tele2, Тинькофф мобиль
 8 (800) 333 0 888 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 746 00 00 – для абонентов из Москвы и МО
 112280 г. Москва, интернет-мультимедийный Центр Давыдовский, пр-т Лихачевский, д. 15, пом. 201



Примери стратезија оцена ризика



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

Настоящим Полном Актинерное общество «Страховая компания «ПАРИ» (Лицензия СИ № 0015 от «05» июля 2015 г.) подтверждает заключение со Страхователем договора страхования на условиях, указанных в Договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 72-У/2026(А) от «10» марта 2026 г., далее – «Договор».

1. Страховщик	Актинерное общество «Страховая компания «ПАРИ»
2. Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «ВС 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 № 125-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 Выгудоприобретением 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 предусмотрена 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 №125-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 2026г. по «04» апреля 2027г., включительно.
8. Особые условия	Условия Договора имеют преимущественную силу перед условиями настоящего Полиса.

СТРАХОВЩИК

Начальник Департамента андеррайтинга
имущественных рисков, Заместитель директора
Департамента страхования имущества и
ответственности

Дугарев С.А.
Полном. Предст. № 181/26 от 30.12.2025

**СТРАХОВАТЕЛЬ**

Настоящий Полис получен.
Директор

Шевяков В.В.
Гендиректор



Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВС КОНСАЛТ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	2	0	4	3	0	0	0	0	2	1	8	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации

28.02.2020

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой
службы по городу Кирову**

4	3	4	5
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

4	3	4	5	5	0	0	1	4	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

4	3	4	5	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 14 по
Кировской области

Р. В. Суслов

МП

