

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
**ОЦЕНКИ
И ЭКСПЕРТИЗЫ**

**ОТЧЁТ
№ 063 – 26 / Н**

Об оценке рыночной стоимости жилого дома общей площадью 262,5 кв.м, расположенного на земельном участке общей площадью 1200 кв.м, по адресу: г. Москва, вн.тер.г. поселение Щаповское, деревня Песье, улица Прудная, дом 14

Исполнитель: ООО «Региональный центр оценки и экспертизы»

Заказчик: Мальков Александр Владимирович

Дата оценки: «09» июня 2026 г.

Дата составления отчета: «09» июня 2026 г.

Московская область, г. Хотьково, ул. Октябрьская, дом 10, кв.33

Г-ну Малькову А.В.

Исх. № 063 / 26 – 1От «09» июня 2026 г.**Уважаемый Александр Владимирович!**

В соответствии с договором № 063 – 26 / Н от «18» февраля 2026 г. была произведена работа по оценке рыночной стоимости жилого дома общей площадью 262,5 кв.м, расположенного на земельном участке общей площадью 1200 кв.м, по адресу: г. Москва, вн.тер.г. поселение Щаповское, деревня Песье, улица Прудная, дом 14.

Оценка произведена на основании анализа предоставленной документации с использованием информации с рынка недвижимости.

Полные характеристики объекта, подлежащего оценке, представлены в отчете.

Оценка Объекта произведена на основании предоставленной Заказчиком оценки документации, с использованием открытых источников ценовой и иной информации, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки – ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, Специальные ФСО № 7, утвержденными Приказами Минэкономразвития России; Стандартами и правилами СРОО СВОД.

В результате проведенного анализа установлено, что рыночная стоимость представленного к оценке недвижимого имущества, по состоянию на «09» июня 2026 г. округлённо составляет:

37 423 000**Тридцать семь миллионов четыреста двадцать три тысячи рублей 00 копеек**

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость объектов оценки (округленно), руб.
1	Земельный участок	9 823 000,00
2	Жилой дом	27 600 000,00

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по расчетам и методике проведения оценки, пожалуйста, обращайтесь к Исполнителю.

Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать услугу по оценке.

**С уважением,
Генеральный директор**

**Тананов А.И.**

СОДЕРЖАНИЕ

Информационное письмо	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	5
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ	6
4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	7
5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	8
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	8
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	12
9. АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	13
10. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	35
11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	66
13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	68
14. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ	69
ПРИЛОЖЕНИЯ	70

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основываясь на результатах анализа и расчетах проведенных в рамках настоящего исследования основными выводами и фактами являются следующие сведения:

Объект оценки:	Жилой дом общей площадью 262,5 кв.м, расположенный на земельном участке общей площадью 1200 кв.м по адресу: г. Москва, вн.тер.г. поселение Щаповское, деревня Песье, улица Прудная, дом 14
Дата оценки:	«09» июня 2026 г.
Результаты расчетов рыночной стоимости по трем подходам:	
Земельный участок	
<i>Затратный подход</i>	Не применялся
<i>Сравнительный подход</i>	9 823 116,00
<i>Доходный подход</i>	Не применялся
Жилой дом	
<i>Затратный подход</i>	27 190 348
<i>Сравнительный подход</i>	27 939 946
<i>Доходный подход</i>	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости составляет округлённо, на дату оценки	37 423 000 Тридцать семь миллионов четыреста двадцать три тысячи рублей 00 копеек
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат оценки будет использоваться Заказчиком для продажи. Отчет может использоваться только по указанному назначению.
Основание проведения оценки	Договор № 063 – 26 / от «18» февраля 2026 г.
Порядковый номер отчета	№ 063 – 26 / Н
Дата составления отчета	«09» июня 2026 г.

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

1	Объект оценки	
	Жилой дом общей площадью 262,5 кв.м, расположенный на земельном участке общей площадью 1200 кв.м по адресу: г. Москва, вн.тер.г. поселение Щаповское, деревня Песье, улица Прудная, дом 14	
2	Состав объекта оценки	1. Земельный участок общей площадью 1200 кв.м, категория земель - Земли населённых пунктов, разрешенное использование - Для индивидуального жилищного строительства; 2. Жилой дом общей площадью 262,5 кв.м.
3	Характеристики объекта оценки	Полные характеристики объекта оценки представлены в документах переданных Заказчиком п. 23 данного раздела
4	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность (без учета обременений)
5	Имущественные права на объект оценки	Собственность
6	Правообладатель	Нет данных
7	Дата оценки	«09» июня 2026 г.
8	Срок проведения оценки	с «18» февраля 2026 г. по «09» июня 2026 г.
9	Вид определяемой стоимости	В соответствии с настоящим заданием на оценку, оценщиком будет определяться рыночная стоимость объекта оценки. Рыночной стоимостью объекта оценки является наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: ■ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение ■ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах ■ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки ■ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было ■ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
10	Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости
11	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки будет использоваться Заказчиком для продажи. Отчет может использоваться только по указанному назначению.
12	Основание проведения оценки	Договор № 063 – 26 / Н от «18» февраля 2026 г.
13	Форма отчета об оценке	На бумажном носителе и в форме электронного документа
14	Осмотр объекта оценки	Осмотр не проводился, Заказчиком представлено полное описание объекта оценки, достаточное для проведения оценки
15	Порядок и срок предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации	Документы переданы «18» февраля 2026 г. заказчиком по электронной почте
16	Привлечение отраслевых экспертов	Не привлекались
17	Оценка производится в соответствии	Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ
18	Выполнение п. 30 ФСО-7	Не требуется
19	Допущения и ограничивающие условия	

	Допущения и ограничивающие условия перечислены в разделе 6 настоящего отчета.	
20	Специальные допущения	Отсутствуют
21	Иные существенные допущения	Отсутствуют
22	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют
23	Документы переданные заказчиком для проведения оценки	
23.1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2023-117259054 от 22.05.2023г.	

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

3.1. Оценщик

Полное имя	Квалификация, документы об образовании, стаж работы, реквизиты страховки, членство в саморегулируемой организации
Стародубова Алена Игоревна	1. Диплом о высшем профессиональном образовании № 106616 0016104 ФГАОУ ВО "УрФУ имени первого Президента России Б.Н. Ельцина" от 04.09.2015г.
	2. Диплом о профессиональной переподготовке № 642405183265 от 05.07.2018г.
	3. Стаж работы в области оценочной деятельности – с 2015 года.
	4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" № 046582-1 от 17.01.2025г.
	5. Действительный член Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков "Свободный Оценочный Департамент" (620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13), Свидетельство №1053 от 30.10.2019г.
	6. Профессиональная ответственность компании при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО "ИНГОССТРАХ", Страховой полис № 433-744-109371/25 от 24.06.2024г., период страхования с 05.07.2025г. по 04.07.2026г. (страховая сумма 10 000 000 руб.)
	7. Трудовой договор с ООО «Региональный центр оценки и экспертизы» № 3 от 15.12.2015г.
	8. Место нахождения оценщика / Почтовый адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Чернышевского, дом 16, офис 611
	9. Номер контактного телефона: (343) 382-36-23
	10. Адрес электронной почты: proregionocenka@mail.ru
Сведения обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Других лиц, кроме указанных выше, к проведению оценки не привлекалось

3.2. Реквизиты Заказчика

ФИО	Мальков Александр Владимирович
Прописка	Московская область, г. Хотьково, ул. Октябрьская, дом 10, кв.33

3.3. Реквизиты Исполнителя

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор:

Наименование и организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр оценки и экспертизы»
Юридический адрес	620100, г. Екатеринбург, ул. Мичурина, дом 231, кв. 64
Фактический/почтовый адрес	620014, г. Екатеринбург, ул. Чернышевского, дом 16, офис 611
ИНН	6 685 055 697
КПП	668 501 001
ОГРН	1146685011351 от 13.03.2014г.
Банковские реквизиты	р/сч 40702810002270002408,
	ООО "Банк Точка"
	к/сч 30101810745374525104 БИК 044525104
Страховой полис	Профессиональная ответственность компании при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО "ИНГОССТРАХ", Страховой полис № 433-744-109371/25 от 24.06.2024г., период страхования с 05.07.2025г. по 04.07.2026г. (страховая сумма 10 000 000 руб.)
Контакты	Телефон: (343) 382-36-23 Электронный адрес: proregionocenka@mail.ru Веб – сайт: www.proregionocenka.ru
Сведения о соответствии юридического лица требованиям Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»	В штат сотрудников ООО «Региональный центр оценки и экспертизы» входят три дипломированных специалиста, члены СРО, в соответствии с дополнениями и изменениями Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98 № 135-ФЗ (в действующей редакции).
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор являются независимыми по отношению к Заказчику и объектам оценки в полном соответствии со статьями 16 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ.
2. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
3. Специальный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 611 от 25.09.2014 года.
4. Стандарты и Правила Ассоциации СРОО «СВОД». Протокол №12/2019 от 11.03.2019 года.

Применение при оценке вышеуказанных стандартов обосновано тем, что данные Стандарты наиболее полно описывают термины и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке рассматриваемого имущества. Использование федеральных стандартов оценки является обязательным в соответствии с законодательством РФ.

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

1. Исполнитель не несёт ответственности за точность и достоверность информации, которая будет предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по основному договору и другими лицами, упоминаемыми в Отчёте об оценке, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя будет рассматриваться как достоверная.
2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Основному договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но в праве ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки.
3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчёта об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и считаться достоверными. Не смотря на это, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут даваться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
4. Исполнитель не занимается измерениями физических параметров Оцениваемых объектов (размеры и объемы будут браться из исходных документов, которые считаются достоверными) и не несёт ответственность за их достоверность.
5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре, соответственно Исполнитель не несёт ответственность при обнаружении таких фактов.
6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и правовых условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
7. Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщика, и, по желанию Оценщика, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему Договору.
8. Отчёт об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчёте, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от определённой стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для сделки.

9. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

10. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчёту не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчёта. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке отчета.

11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

12. Данная оценка действительна только для целей настоящего отчета.

13. Для расчётов в рамках настоящего Отчёта использовались программные средства Microsoft EXCEL. Все расчеты, вычисления, округление расчетных данных производилось по правилам математики и с использованием алгоритмов данных программных средств.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 1

№ п/п	Наименование документа
1.1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2023-117259054 от 22.05.2023г.

7.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 2

№ п/п	Характеристика объекта	Описание
1.	Сведения о правообладателях	
1.1	Вид права на земельный участок	Собственность № 50:27:0020211:17-77/017/2017-2 от 12.10.2017
1.2	Правообладатель	Самородский Илья Сергеевич
1.3	Обременения	Ипотека № 50:27:0020211:17-77/017/2019-3 от 03.07.2019 Запрещение регистрации № 50:27:0020211:17-77/017/2019-4 от 23.07.2019
1.4	Вид права на жилой дом	Собственность № 77:22:0020211:60-77/017/2017-2 от 12.10.2017
1.5	Правообладатель	Самородский Илья Сергеевич
1.6	Обременения	Запрещение регистрации № 77:22:0020211:60-77/017/2019-4 от 23.07.2019 Ипотека № 77:22:0020211:60-77/017/2019-3 от 03.07.2019
1.7	Сегмент рынка	Жилая недвижимость
2.	Местоположение объекта	
2.1	Субъект Федерации	город Москва
2.2	Район	вн.тер.г. поселение Щаповское
2.3	Населенный пункт	д Песье
2.4	Плотность застройки	Средняя
2.5	Тип окружения	Частные дома
2.6	Источники загрязнения окружающей среды	Автотранспорт
2.7	Состояние воздуха	Загазованность средняя
2.8	Транспортная доступность	Автобусные маршруты, коммерческий транспорт
2.9	Возможность круглогодичного доступа	Имеется

3. Характеристика земельного участка		
3.1	Адрес	г. Москва, вн.тер.г. поселение Щаповское, деревня Песье, улица Прудная, дом 14
3.2	Площадь оцениваемого участка, кв.м	1200
3.3	Кадастровый номер	50:27:0020211:17
3.4	Кадастровая стоимость, руб.	4 471 212,00
3.5	Категория земель	Земли населённых пунктов
-	Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
-	Сервитуты	Не зарегистрировано
-	Охранные зоны	Отсутствуют
-	Форма	Многоугольный
-	Топография	Ровный
3.6	Состояние участка	Расчищен, застроен
3.7	Качество и состояние дорог	Хорошее
3.8	Доступные инженерные коммуникации	
-	Электрические сети	Централизованные
-	Газопровод	Централизованный
-	Водопровод	Автономный
-	Канализация	Автономная
3.9	Дополнительное благоустройство участка	
-	Строения и сооружения	Нет данных
-	Деревья (кустарники)	Есть
4. Характеристика дома		
4.1	Адрес	г. Москва, вн.тер.г. поселение Щаповское, деревня Песье, улица Прудная, дом 14
4.2	Кадастровый номер	77:22:0020211:60
4.3	Кадастровая стоимость, руб.	7 076 375,25
4.4	Год завершения строительства	2010
4.5	Тип	Жилой дом
4.6	Износ, %*	13
4.7	Состояние дома	Хорошее
4.8	Количество этажей	2
4.9	Общая площадь, кв.м.	262,5
4.10	Строительный объем, куб.м.	Нет данных
4.11	Высота потолков, м	Нет данных
4.12	Тип отделки	Улучшенная внутренняя отделка
4.13	Возможность круглогодичного проживания	Есть
4.14	Конструктивная характеристика:	
-	Фундамент	Железобетонный
-	Стены и перегородки	Кирпич
-	Материал перекрытия	Железобетонный
-	Кровля	Металлочерепица по обрешетке
-	Проемы	Окна - стеклопакеты, двери - металлические, филеи
4.16	Санитарные и электротехнические устройства:	
-	Отопление	Автономное
-	Водопровод	Автономный
-	Канализация	Автономная
-	Электроосвещение	Скрытая проводка
-	Газоснабжение	Централизованное

* Согласно таблице 5

Определение величины накопленного износа объекта оценки

Таблица 3

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа объектов недвижимости

№ пп	Характеристика физического состояния	Состояние объекта	Физический износ, %
1	На момент сдачи объекта в эксплуатацию. Практически новый объект.	Отличное	0-5 5-15
2	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации.	Хорошее	15-35
3	Требующий ремонта объект со средними сроками.	Удовлетворительное	35-60
4	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации.	Неудовлетворительное	60-80
5	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости.	Аварийное	80-100

Таблица 4

Нормативный срок службы жилых зданий

Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы, лет
I	Каменные, особо капитальные; фундаменты - каменные и бетонные, стены - каменные (кирпичные) и крупноблочные, перекрытия - железобетонные	150
II	Каменные, обыкновенные; фундаменты - каменные и бетонные, стены - каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные, перекрытия - железобетонные или смешанные (деревянные и железобетонные), а также каменные своды по металлическим балкам	125
III	Каменные облегченные; фундаменты - каменные и бетонные, стены - облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника, перекрытия - деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	100
IV	Деревянные, рубленые и брусчатые, смешанные, сырцовые; фундаменты - ленточные бутовые, стены - рубленые, брусчатые и смешанные (кирпичные и деревянные), сырцовые, перекрытия - деревянные;	50
V	Сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные и фахверковые; фундаменты - на деревянных стульях или бутовых столбах, стены - каркасные, глинобитные и др., перекрытия - деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые и прочие облегченные	15

Источник информации: Приказ Госстроя СССР от 08.09.1964г. № 147 «О введении в действие положения о проведении плано-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий»

Таблица 5

Расчёт физического износа

Показатель	Значение
Группа капитальности	125
Нормативный срок службы жилых зданий, лет	125
Оставшийся срок службы, лет	109
Физический износ, %	13

7.3. Анализ юридических прав на объект

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения 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 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.

Государственная регистрация объекта

Согласно нормам ГК РФ и Закона о гос. регистрации, право собственности на недвижимое имущество возникает не с момента подписания договора купли-продажи или фактической передачи имущества, а исключительно с момента его государственной регистрации. Поэтому, если покупатель оплатил и даже принял по акту здание (помещение), но регистрацию не оформил, распоряжаться приобретенной недвижимостью он не имеет права. Любые сделки такого покупателя, заключенные с третьими лицами в отношении здания, будут незаконны.

Объект оценки, принадлежит на праве собственности на основании данных Росреестра (rosreestr.ru).

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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

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

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

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

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

Таким образом после анализа исходной информации и объекта оценки можно сделать вывод, что наименее затратное, допустимое с точки зрения законодательства использование способное обеспечить максимальную продуктивность - текущее использование (земельный участок - Для индивидуального жилищного строительства, постройки - жилой дом).

9. АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9.1. 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

Влияние общей политической обстановки на рынок недвижимости в РФ

Текущая политическая и экономическая обстановка оказывает разностороннее давление на рынок недвижимости России. Основными факторами выступают санкционное давление, высокая ключевая ставка, изменение бюджетных приоритетов государства, а также вызванная этим необходимость адаптации всех участников рынка к новым, долгосрочным условиям.

Строительная отрасль сталкивается с серьезными вызовами, которые напрямую влияют на объемы ввода нового жилья.

Угроза рекордным объемам: Достигнутый в 2025 году рекордный объем ввода жилья (почти 150 млн кв. м) будет крайне сложно удержать в 2026 году и далее. Вице-премьер Марат Хуснуллин признает, что поддерживать прежние темпы в текущих условиях практически невозможно из-за высокой ключевой ставки и санкций.

Финансовое давление на девелоперов: Ключевая ставка на уровне 14,8% в начале 2026 года и санкции привели к удорожанию проектного финансирования, строительных материалов и логистики. Девелоперы вынуждены сокращать инвестпрограммы и откладывать запуск новых проектов.

Новые риски: После отмены моратория с 1 января 2026 года вновь начали начисляться штрафы и неустойки за срыв сроков строительства. Потенциальные санкции для застройщиков оцениваются в колоссальные 331 млрд рублей, что создает прямой удар по их прибыли.

Перераспределение бюджета: Государство пересматривает бюджетные приоритеты на 2026-2028 гг., смещая фокус на оборону и социальные программы. Это может привести к сокращению финансирования инфраструктурных проектов в регионах, которые являются ключевыми для развития новых жилых микрорайонов.

Платёжеспособный спрос населения остается низким из-за дорогой ипотеки, что делает государственную поддержку главным инструментом для поддержания рынка.

Ключевая роль господдержки: Из-за рыночных ставок по ипотеке, превышающих 20%, более 80% всех выданных в прошлом году кредитов были льготными. Вице-премьер Хуснуллин прямо называет сохранение льготной ипотеки вынужденной мерой.

Перекося рынка: Основная поддержка направлена на первичный рынок, что создало огромный разрыв в ценах между новостройками и вторичным жильем (спред около 51%). Это делает квартиры на вторичном рынке более доступными по цене, но труднодоступными из-за кредита, а новостройки — доступными по кредиту, но с высокой ценой за квадратный метр.

Инициативы по расширению: В ответ на это звучат предложения от депутатов распространить льготные программы на вторичный рынок, особенно для многодетных и неполных семей, вплоть до введения нулевой ипотеки.

Сложившаяся ситуация ведет к долгосрочной трансформации рынка. Возврата к прежним "досанкционным" условиям не ожидается. Это означает, что девелоперы будут консолидироваться, покупая земельные участки у более слабых игроков, и все больше переходить на комплексное развитие территорий.

Для покупателя приоритетом становится тщательный выбор: либо переплата за новостройку с риском низкого качества (доля сданных с дефектами домов достигает 93%), либо более низкая цена на вторичном рынке, но с высокой кредитной ставкой.

Анализ рынка подготовлен специалистами компании «Региональный центр оценки и экспертизы» на основании информации полученной из следующих источников:

https://nsk.tsargrad.tv/articles/udar-po-semjam-otkuda-ne-zhdali-chinovniki-snova-podstavili-verhovnogo_1615253

<https://www.restate.ru/material/rynok-nedvizhimosti-v-2026-shtrafy-zemlya-i-novye-pravila-igry-dlya-zastroystshikov-183951.html>

<https://www.restate.ru/material/slozhnosti-uderzhaniya-150-mln-m-stroyka-stalkivaetsya-s-novymi-barerami-185656.html>

<https://www.restate.ru/material/stroitelnyy-sektor-rossii-riskuet-poteryat-rekordnye-obemy-vvoda-zhilya-185651.html>

Влияние общей политической обстановки на рынок недвижимости в г. Москва

Минимальный бюджет покупки жилья в Москве вырос на 50% за год. Квартиры в московских новостройках подорожали на 70% за три года, причем наиболее заметным рост стоимости оказался по итогам 2025 года. В наступившем году список факторов, которые будут влиять на динамику цен, расширился за счет повышения налоговой нагрузки. Участники рынка ждут роста цен на жилье в этом году не менее чем на 15%, отмечая важность «многих переменных».

За прошедшие три года средняя цена квадратного метра на первичном рынке в старых границах Москвы выросла на 72%. По словам управляющего директора «Метриума» Руслана Сырцова, на динамику существенно повлияли изменения в структуре экспозиции. «Доля наиболее доступных массовых проектов на столичном рынке новостроек с декабря 2022 года по декабрь 2025 года сократилась с 48,5% до 26,3%. Но реальный рост цен тоже был существенным», — объясняет он. Так, в проектах комфорт-класса 1 кв. м за три года подорожал более чем в полтора раза — в среднем на 53,3%. «Это произошло под влиянием на рынок льготных ипотечных программ, из-за существенного увеличения стоимости материалов, услуг и юридических процедур в строительной отрасли, а также дефицита кадров, повышения налогов, изменения логистических цепочек (в том числе в связи с санкционным давлением)», — перечисляет он.

«Помимо все тех же изменений структуры предложения, повлияло распространение рассрочек», — рассуждает Руслан Сырцов. Этот инструмент удобен для покупателей тем, что не подразумевает переплат. Но строя продажи на рассрочках, девелоперы относительно медленно наполняют эскроу-счета. «В результате для выполнения условий проектного финансирования им требуется чаще увеличивать стоимость квартир. Параллельно на цену влияет то, что в непростых экономических условиях ликвидность первичной недвижимости растёт, так как ее инвестиционная ценность воспринимается иначе», — добавляет господин Сырцов.

Предпосылок для изменения динамики цен в 2026 году нет. «Высокий темп роста цен сохранится. Но основные причины будут другими», — считает Руслан Сырцов. Во-первых, ожидается коррекция цен вверх в связи с отложенным спросом на фоне смягчения монетарной политики Центробанка. Во-вторых, рост цен, вероятно, простимулирует дефицит предложения, особенно в массовом сегменте, возникший вследствие исчерпания предложения в связи с резким снижением темпов старта новых проектов и корпусов. «Также повышению цен поспособствует увеличение НДС с 20% до 22%. Но есть и «охлаждающие» факторы. Главным образом это ужесточение условий семейной ипотеки и успешное таргетирование инфляции ЦБ», — перечислил господин Сырцов.

По словам и. о. заместителя генерального директора по продажам и digital-маркетингу компании MR Артура Кулешова, строительные и отделочные материалы подорожали в прошлом году на 20–30%. «В основном импортные, которые не имеют аналогов на российском рынке: пигменты, пропитки, декоративные смеси, клеевые составы и красители, без которых невозможно обеспечить уровень качества, ожидаемый в проектах бизнес- и премиум-классов», — перечислил он. Дополнительными факторами стали рост цен на энергоносители и услуги подрядчиков, а также дефицит кадров в рабочих специальностях. «Особенно востребованными специалистами стали фасадчики. Число вакансий для них увеличилось в 3,7 раза год к году. Предложений о работе для плиточников стало больше втрое, для каменщиков — в 2,3 раза, почти вдвое увеличился спрос на плотников и бригадиров», — продолжает господин Кулешов.

В 2026 году эти факторы не исчезнут. Появится дополнительный — в виде выросшего НДС, из-за чего девелоперы могут столкнуться с ростом цен у подрядчиков и поставщиков материалов.

На этом фоне медленное снижение ключевой ставки, о котором предупредила глава Центробанка Эльвира Набиуллина, продолжит давить на стоимость кредитования. «Не последнюю роль для условий проектного финансирования играют инфляционные риски, которые девелоперы вынуждены закладывать в цену на весь период строительства. Кредиты стали откровенно дороже, как и инструменты поддержки покупательского спроса», — говорит генеральный директор девелоперской компании «Люди» Денис Жалнин.

«Ставка по семейной ипотеке для семей с одним ребенком может вырасти с 6% до 10–12%. Хотя даже она выгоднее текущих рыночных значений», — напоминает Руслан Сырцов. «Все может измениться во втором полугодии, если ставки по рыночной ипотеке снизятся до адекватных значений. В остальном ключевую роль в росте цен будут играть инфляция и проектное финансирование, которое фактически замораживает денежные средства от продажи на счетах эскроу до ввода дома в эксплуатацию», — говорит Денис Жалнин.

Анализ рынка подготовлен специалистами компании «Региональный центр оценки и экспертизы» на основании информации полученной из следующих источников:

<https://www.kommersant.ru/doc/8398544>

Анализ макроэкономической ситуации в России

На основании статистических данных Федеральной службы государственной статистики (сайт www.gks.ru), Центрального банка РФ (www.cbr.ru) представлен статистический обзор о социально-экономическом положении Российской Федерации по состоянию на апрель 2026 года, а также освещён ряд статистических данных текущего характера (по состоянию на январь-апрель 2026г.). Источник информации: www.gks.ru, www.cbr.ru.

Ниже представлены основные социально-экономические показатели России по состоянию на апрель 2026г.

	И квартал 2026 г.	В % к I кварталу 2025 г.	Справочно I квартал 2025 г. в % к I кварталу 2024 г.
Валовой внутренний продукт		99,8 ¹⁾	101,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6 634,6	85,7	106,5
Реальные располагаемые денежные доходы		101,5 ²⁾	107,1 ³⁾
1) Предварительная оценка. 2) Оценка. 3) Предварительные данные.			

	Апрель 2026 г.	В % к		Январь- апрель 2026 г. в % к январю- апрелю 2025 г.	Справочно		
		апрелю 2025 г.	марту 2026 г.		апрель 2025 г. в % к		январь- апрель 2025 г. в % к январю- апрелю 2024 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,7	98,1	99,9	101,8	94,5	102,3
Индекс промышленного производства		101,9	95,9	100,7	101,3	96,4	100,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	463,4	99,5	100,1	100,0	101,5	100,1	100,9
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	6,5	96,1	79,1	76,0	92,6	63,7	105,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	475,4	103,7	100,3	98,4	101,8	94,2	99,4
в том числе железнодорожного транспорта	213,0	104,1	97,5	96,9	96,8	94,5	99,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 476,2	106,5	97,8	104,3	102,9	97,5	102,8
Объём платных услуг населению, млрд рублей	1 853,6	103,4	99,1	103,5	102,9	100,2	102,5
Индекс потребительских цен		105,6	100,1	105,8	110,2	100,4	110,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		105,5	106,1	98,3	102,7	98,7	107,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	98,1	100,1	94,5	87,1	98,8	85,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	106,0	100,6	105,8	73,4	101,5	70,2

	Март 2026 г.	В % к марту 2025 г.	I квартал 2026 г. в % к I кварталу 2025 г.	Справочно	
				март 2025 г. в % к марту 2024 г.	I квартал 2025 г. в % к I кварталу 2024 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	112 654	114,4	115,1	110,5	113,8
реальная		108,1	108,7	100,1	103,4

Промышленное производство. Индекс промышленного производства в апреле 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,9%, в январе-апреле 2026 г. - 100,7%.



Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в апреле 2026 г. составил 1 374,2 млрд рублей, или 95,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2026 г. - 4 285,7 млрд рублей, или 91,6%.

В апреле 2026 г. возведено 733 многоквартирных дома. Населением построено 26,4 тыс. жилых домов. Всего построено 84,5 тыс. новых квартир. В январе-апреле 2026 г. возведено 3,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 136,9 тыс. жилых домов. Всего построено 349,3 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 18,9 млн кв. метров, или 64,1% от общего объема жилья, введенного в январе-апреле 2026 года.

В июне 2024 г. возведен 881 многоквартирный дом. Населением построено 51,3 тыс. жилых домов. Всего построено 102,4 тыс. новых квартир.



Транспорт. В январе-апреле 2026 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 1 840,7 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 813,6 млрд, автомобильного - 134,0 млрд, морского - 44,2 млрд, внутреннего водного - 4,9 млрд, воздушного - 0,5 млрд, трубопроводного - 843,5 млрд тонно-километров.



Оборот розничной торговли в апреле 2026 г. составил 5 476,2 млрд рублей, или 106,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-апреле 2026 г. - 20 824,1 млрд рублей, или 104,3%.

В апреле 2026 г. оборот розничной торговли на 97,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,9% (в апреле 2025 г. - 96,9% и 3,1% соответственно).



В апреле 2026 г. оборот розничной торговли на 97,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,9% (в апреле 2025 г. - 96,9% и 3,1% соответственно).

Финансы. В I квартале 2026 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 9 673,2 млрд рублей (93,5% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 370,5 млрд рублей (3,6%), местных - 59,6 млрд рублей (0,6%), налогов со специальным налоговым режимом - 240,8 млрд рублей (2,3%).

В I квартале 2026 г., по оперативным данным, доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 5,3 процентного пункта и составила 36,9%.

На конец марта 2026 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по России составила 288 501,3 млрд рублей, из нее просроченная - 7 218,6 млрд рублей, или 2,5% от общей суммы задолженности (на конец марта 2025 г. - 2,4%, на конец февраля 2026 г. - 2,4%).

Цены. В апреле 2026 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары - 99,8%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,5%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в апреле 2026 г. составил 100,3%, с начала года - 102,3% (в апреле 2025 г. - 100,3%, с начала года - 102,8%).

В апреле 2026 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,2% (в апреле 2025 г. - выросли на 0,7%). Цены на непродовольственные товары в апреле 2026 г. увеличились на 0,3% (в апреле 2025 г. - снизились на 0,1%). Цены и тарифы на услуги в апреле 2026 г. выросли на 0,5% (в апреле 2025 г. - на 0,5%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце апреля 2026 г. составила 26 581,9 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,4% (с начала года - на 3,4%).



Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2026.pdf>

Анализ макроэкономической ситуации в г. МосквеИтоги социально-экономического развития г. Москва 2026г.

Свежая статистика по экономике подтверждает, что за пределами Москвы экономика полным ходом идёт в рецессию за счет промышленного производства и инвестиций. При этом потребительский спрос остаётся уверенным и не зависит от ключевой ставки повсеместно. Москва даже выигрывает от высокой КС, концентрации доходов и сбережений, все дальше отрываясь в космос.

С инфляцией все в порядке уже год, если очистить сезонность, налоги и другие разовые факторы. Базовая инфляция была на цели 4%, а сейчас стремится к 0. Летом возможен отрицательный рост и достижение инфляции 4% г/г к августу.



Индекс потребительских цен второй месяц подряд может показать минимальные исторические значения (ранее 0,12% в мае 2022). По недельным данным ИПЦ за май +0,1% включал сезонный вклад услуг туризма +0,17% и плодоовощей -0,32%.

Последние данные +0,15% за неделю до 1 июня не войдут в статистику мая. Их можно считать случайным выбросом. Медиана цен осталась на историческом минимуме 0,02% н/н. Остальной взлет обязан снова туризму (вклад 0,05), неестественному росту цен на плодоовощи (вклад 0,05) и повышенной динамике цен на топливо (вклад 0,03). Дальше овощи традиционно будут дешеветь летом, туризм ещё подрастет в июне и будет снижаться всё II полугодие.

Базовая инфляция без услуг туризма и в мае, и в последние недели близка к 0. Низкий рост цен связан со снижением цен на продукты питания, даже за исключением овощей.

В ежемесячном обзоре Росстата заметно выделяется один регион - Москва. Столица как другая планета в 1 кв. 2026 г.

- Наибольший рост реальных денежных доходов населения +14,5% в Москве против +2,6% в среднем по РФ. Нет разумного объяснения такой разницы, кроме ускоренного роста сбережений и финансовых доходов, даже при снижении КС и ставок по депозитам.

- Высокий рост зарплат +20% против +15% по РФ связан с эффектом низкой базы - перенос премий из 1 кв. 2025 в дек. 2024 перед повышением НДФЛ. Этот эффект особенно был заметен в Москве. Без него темп роста зарплат снизился до ~10-12% г/г. Эффект уйдет только в статистике за май.

- Сбережения населения в 2 раза выше ~40% от доходов москвичей в 1 кв. против ~20% по РФ (в 3 раза выше без учета Москвы). Если доходы в Москве растут быстрее всех +19% против +9% по РФ, то потребительские расходы медленнее +7% против +10% по РФ.

- Сокращение прибыли предприятий -28% на среднем уровне по РФ -26%. Прибыль снижается достаточно равномерно по регионам. Получается, повышенный рост доходов населения в Москве из начисленных процентов, бюджетных расходов и дефицита.

- Инвестиции в Москве не падают 0% против обвала -14% в целом по РФ.

- Промышленное производство в Москве +12% в январе-апреле против +0,7% в среднем по РФ. Значит в остальной России (доля Москвы 18%) все в хорошем минусе. В апреле обрабатывающая промышленность Москвы (40%) +40% г/г.

Жесткая ДКП и высокая ставка концентрируют доходы, инвестиции, производство в одном месте и усугубляют дисбалансы в экономике. В итоге все это будет проинфляционным, если бизнес накопит финансовые проблемы и не сможет оперативно восполнять недостаток предложения.

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Выделяют следующие сегменты рынка недвижимости:*

1) жилая недвижимость:

- квартиры в многоквартирных жилых домах;
- индивидуальные жилые дома (старого типа - домовладения и нового типа - коттеджи);
- помещения постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах.

2) коммерческая недвижимость:

- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- бизнес-центры, офисные помещения;
- торговые центры, магазины;
- рестораны, общепит;
- пункты сервиса;

3) промышленная недвижимость:

- заводские помещения;
- паркинги, гаражи;
- офисы-склады;
- помещения научно-исследовательских организаций;
- производственно-складские помещения;

4) недвижимость социально-культурного назначения:

- больницы, поликлиники;
- школы;
- здания правительственных и административных учреждений;
- церкви, монастыри и др. культовые сооружения;

5) земля (земельные участки).

*Источник информации: <http://refoteka.ru/r-175216.html>

Объект оценки принадлежит к сегменту рынка жилой недвижимости (индивидуальные жилые дома).

9.3. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому относится оцениваемый объект

Анализ рынка предложений по продаже земельных участков в Троицком административном округе г. Москва (данные получены с сайта: avito.ru).

1		Участок 19 сот. (ИЖС)  23 000 000 Р 1 210 526 Р за сотку ☉ Москва, Троицкий административный округ, Краснопахорский р-н, пос. Шапово, ул. Садовый Квартал, 20 Варшавское шоссе, 21 км 17 дней назад
2		Участок 8,1 сот. (ИЖС)  5 600 000 Р 691 358 Р за сотку ☉ Москва, Троицкий административный округ, Краснопахорский р-н, пос. Шапово Варшавское шоссе 12 дней назад

3



Участок 9,1 сот. (ИЖС) 
4 230 000 Р
464 835 Р за сотку
☉ Москва, поселение
Щаповское, квартал № 2,
Центральная площадь
Варшавское шоссе
3 часа назад

4



Участок 13,5 сот. (ИЖС) 
12 000 000 Р
888 889 Р за сотку
☉ Москва, Троицкий
административный округ,
Краснопахорский район,
квартал № 200
Варшавское шоссе
25 дней назад

5



Участок 7,7 сот. (ИЖС) 
8 500 000 Р
1 103 896 Р за сотку
☉ Москва, Троицкий
административный округ,
Краснопахорский р-н,
квартал № 231
Калужское шоссе
4 дня назад

6



Участок 8,9 сот. (ИЖС) 
6 900 000 Р
775 281 Р за сотку
☉ Москва, Троицкий
административный округ,
Краснопахорский район,
деревня Шаганино, 1Д
Калужское шоссе
13 дней назад

7

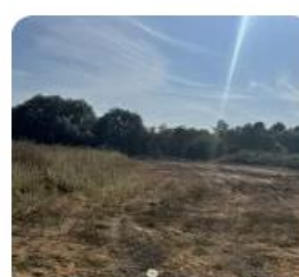


Участок 10 сот. (ИЖС) 
8 300 000 Р
830 000 Р за сотку
☉ Москва, Троицкий
административный округ,
Краснопахорский район,
квартал № 16, 124
Калужское шоссе
19 дней назад

8



Участок 12 сот. (ИЖС) 
8 400 000 Р
700 000 Р за сотку
☉ Москва, Троицкий
административный округ,
Краснопахорский район,
квартал № 16, 92
Калужское шоссе, 20 км
17 дней назад

- 9  Участок 7,7 сот. (ИЖС) 
6 100 000 Р
792 208 Р за сотку
© Москва, Троицкий
административный округ,
Краснопахорский район,
квартал № 16, 81
Калужское шоссе, 20 км
6 дней назад
- 10  Участок 8,4 сот. (ИЖС) 
8 150 000 Р
970 238 Р за сотку
© Москва, Троицкий
административный округ,
Краснопахорский район,
деревня Софьино, 17А
Калужское шоссе
7 дней назад
- 11  Участок 7 сот. (ИЖС) 
7 200 000 Р
1 028 571 Р за сотку
© Москва, Троицкий
административный округ,
поселение
Краснопахорское, д.
Подосинки, 26
Калужское шоссе, 22 км
11 дней назад
- 12  Участок 10 сот. (ИЖС) 
10 000 000 Р
1 000 000 Р за сотку
© Москва, Троицкий
административный округ,
Краснопахорский район,
деревня Подосинки
Калужское шоссе, 21 км
2 дня назад
- 13  Участок 10,5 сот. (ИЖС) 
9 900 000 Р
942 857 Р за сотку
© Москва, Троицкий
административный округ,
Краснопахорский район,
деревня Подосинки
Калужское шоссе, 21 км
15 дней назад
- 14  Участок 10,7 сот. (ИЖС) 
10 500 000 Р
981 308 Р за сотку
© Москва, Троицкий
административный округ,
Краснопахорский район, КП
Александровы пруды, 1-я
Рыбацкая улица, 7
Калужское шоссе, 23 км
24 дня назад

В качестве аналогов были выбраны объекты № 2,4,10,14, так как они наиболее сопоставимы и требуют наименьшего количества корректировок.

Земельные участки № 1,3,5-9,11-13 не выбран в качестве аналога, т.к. он частично застроен, отличаются от объекта оценки по двум и более характеристикам, что привело бы к большому количеству корректировок.

Анализ рынка предложений по продаже земельных участков с домами в Троицком административном округе г. Москва (данные получены с сайта: avito.ru).

- 1



Дом 195,3 м² на участке 7 сот. 

25 800 000 Р
132 104 Р за м²

☉ Москва, Троицкий административный округ, Краснопахорский район, деревня Песье, 106
Калужское шоссе, 23 км
2 часа назад
- 2



Дом 240 м² на участке 6 сот. 

34 000 000 Р
141 667 Р за м²

☉ Москва, Троицкий административный округ, Краснопахорский р-н, пос. подсобного хозяйства Минзаг
Калужское шоссе
12 мая 18:06
- 3



Коттедж 230 м² на участке 6 сот. 

30 060 000 Р
130 696 Р за м²

☉ Москва, Троицкий административный округ, Краснопахорский район, село Ознобишино, Родниковая улица
Варшавское шоссе, 22 км
28 дней назад
- 4



Дом 110 м² на участке 11 сот. 

16 300 000 Р
148 182 Р за м²

☉ Москва, Троицкий административный округ, Краснопахорский район, СНТ Берёзка, 56с1
Калужское шоссе
27 дней назад
- 5



Дом 300 м² на участке 14 сот. 

46 000 000 Р
153 333 Р за м²

☉ Москва, Троицкий административный округ, Краснопахорский район, село Красное, Дальняя улица, 16
Калужское шоссе
19 дней назад

- 6  Дом 305 м² на участке 15 сот. 
110 000 000 Р
360 656 Р за м²
☉ Москва, поселение Щаповское, деревня Ивановское
Варшавское шоссе
2 дня назад
- 7  Дом 180 м² на участке 10 сот. 
24 500 000 Р
136 111 Р за м²
☉ Москва, Троицкий административный округ, Краснопахорский район, деревня Троицкое, 17А
Варшавское шоссе
12 дней назад
- 8  Коттедж 355,9 м² на участке 16,4 сот. 
54 500 000 Р
153 133 Р за м²
☉ Москва, Троицкий административный округ, Краснопахорский район, деревня Страдань, Запрудная улица, 5
Калужское шоссе
12 дней назад
- 9  Дом 170 м² на участке 6,5 сот. 
27 900 000 Р
164 118 Р за м²
☉ Москва, Троицкий административный округ, Краснопахорский р-н, квартал № 212, 132
Калужское шоссе
9 дней назад
- 10  Дом 120,7 м² на участке 4,8 сот. 
23 900 000 Р
198 012 Р за м²
☉ Москва, Троицкий административный округ, Краснопахорский район, деревня Раёво, Ирландская улица
Калужское шоссе
- 11  Дом 160 м² на участке 13,7 сот. 
29 900 000 Р
186 875 Р за м²
☉ Москва, Троицкий административный округ, Краснопахорский р-н, пос. Красное, Первомайская ул., 10
Калужское шоссе
13 дней назад

В качестве аналогов были выбраны объекты № 1,3,5,11, так как они наиболее сопоставимы и требуют наименьшего количества корректировок.

Объекты № 2,4,6-10 не выбраны в качестве аналогов, так как отличаются от объекта оценки по пяти и более характеристикам.

9.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Оценщиком были проанализированы ценообразующие факторы земельного участка для жилищных нужд. В результате чего выявлены основные ценообразующие факторы:

- 1) Дата продажи/предложения;
- 2) Имущественные права;
- 3) Вид сделки;
- 4) Местоположение аналога;
- 5) Наличие улучшений и благоустройства на участке;
- 6) Площадь объекта;
- 7) Наличие коммуникаций;
- 8) Условия торга.

1. *Дата продажи/предложения.* Данный фактор учитывает изменение величины стоимости объекта аналога, по которому уже совершена сделка до момента сравнения с оцениваемым объектом. При сравнении даты оценки с датой продажи аналогов определяется изменение цен в соответствующем сегменте рынка за период между этими датами в результате сезонных и циклических колебаний.

2. *Имущественные права.* Данный фактор учитывает состав передаваемых имущественных прав объекта.

3. *Вид сделки.* Данный фактор существенно влияет на стоимость объекта. Выделяют два типа предложения: «обмен» - продавцы не будут продавать объект, пока не найдут для себя выгодный вариант покупки, «чистая продажа» - продажа возможна по готовности покупателя. Как правило покупатель готов заплатить большую сумму, чтобы не зависеть от ожиданий и предпочтений продавца, который подбирает «обмен».

4. *Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов.*

Основным фактором, определяющим рыночную стоимость объекта недвижимости в пределах крупного города, является его местонахождение. Каждый город имеет свои особенности, которые определяются его историей, особенностями размещения основных учреждений, уровнем развития разного рода функциональных связей между различными территориями города, уровнем доходов населения, инвестиционным климатом и т.п.

Согласно "Справочнику оценщика недвижимости-2026. Земельные участки. Часть 1" под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2026 г. (стр. 79, табл. 7) можно выделить типовые территориальные зоны (ТТЗ), характерные для большинства регионов России.

В качестве признаков, по которым может быть осуществлена классификация территорий города, используется совокупность факторов, определяющих функциональный профиль соответствующей территории. При этом решающую роль играют различные сочетания промышленно-производственных, организационно-культурных, транспортных, оздоровительных, научно-производственных и некоторых других функций. Эти факторы оказывают наибольшее значение на цены недвижимости территории. Поэтому основу для формирования ценовых зон составляет сходство территорий по функциональному профилю.

Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 6

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. человек (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

При различии в данном параметре величина корректировки, согласно "Справочника оценщика недвижимости-2026. Земельные участки. Часть 1" (стр.124, табл. 13) может составлять следующие значения:

Таблица 13. Окончание.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83	0,87
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,58	0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,54

5. **Наличие улучшений и благоустройства на участке.** Участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Согласно данным Ассоциации "СтатРиелт" по состоянию на 01.04.2026г. размер корректировки на снос ветхих зданий, строений и сооружений составляет:

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – на 01.04.2026 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 10.04.2026 г.\)](#)

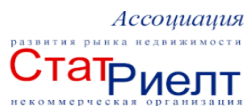
Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

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

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,76	0,93	0,89

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelykh-uchastkov/4129-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-04-2026-goda>

Согласно данным Ассоциации "СтатРиелт" по состоянию на 01.04.2026г. размер корректировки на наличие различных видов благоустройств на земельном участке составляет:



[Подать объявление](#) [Мои объявления](#) [База недвижимости](#) [Статистика рынка](#) [Для оценки](#) [Оформление прав](#) [Эксплуатация и ремонт](#) [Анализ рынка](#) [Компании на рынке](#) [Отзывы и предложения](#)

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - на 01.04.2026 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 10.04.2026 г.\)](#)

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.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами 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 ж/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: бутовым, бетонным 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, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,03	1,02

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelykh-uchastkov/4128-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelykh-uchastkov-na-01-04-2026-goda>

6. *Площадь объекта.* На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь, тем меньше удельная цена 1 кв.м. общей площади.

Согласно данным Ассоциации "СтатРиелт" по состоянию на 01.04.2026г. размер корректировки на масштаб, размер и общую площадь земельных участков составляет:

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - на 01.04.2026 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2026 г.)*



Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования), сельскохозяйственных земель и земель промышленности показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

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

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед. / кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов *СтатРиелт* на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,761	-0,14	$K s = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,708	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,665	-0,20	$K s = (So/Sa)^{-0,20}$
поселения до 50 тыс. человек	0,657	-0,25	$K s = (So/Sa)^{-0,25}$
Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,661	-0,27	$K s = (So/Sa)^{-0,27}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,650	-0,31	$K s = (So/Sa)^{-0,31}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4126-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2026-goda>

7. *Наличие и тип коммуникаций* влияет на стоимость земельного участка, поскольку затраты на проведение коммуникаций составляют достаточно большую долю в общей стоимости объекта. Самые дорогие в подведении коммуникации – это газ и электричество. Если основная сложность в подведении газа – это строительно-монтажные работы, то в подведении электричества – в получении технических согласований. Стоимость подведения коммуникаций в первую очередь зависит от удаленности сетей, к которым необходимо подключиться. Также имеет значение ландшафт участка, грунты, и его конфигурация. Кроме того, необходимо согласовать "прохождение" коммуникаций через земли других собственников, если таковые имеются. Но как правило вопрос о подведении коммуникаций к земельному участку встает во время проектирования улучшений на нем, и закладываются в стоимость самого возведения объектов недвижимости. Размер корректировки зависит от текущей экономической ситуации, а также от сегмента рынка земельных участков.

Корректировка на наличие и тип коммуникаций определена по данным статистики рынка Ассоциации «СтатРиелт» и составляет:

на Коммуникации земельных участков - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2026 г.)



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.

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,17	1,12
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,07	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,29	1,20
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,11	1,21	1,16

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4120-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2026-goda>

8. Уторгование. Рынок недвижимости, в т.ч. земельных участков, имеет специфику, при которой цена предложения и цена сделки могут отличаться. Это связано в первую очередь с возможностью торга между продавцом и покупателем. Для определения рыночной стоимости анализируемого участка были использованы как цены предложений, так и цены сделок, поэтому цены предложений необходимо скорректировать. Размер корректировки зависит от текущей экономической ситуации, а так же от сегмента рынка земельных участков. Например, при падающем рынке размер корректировки всегда выше, чем при растущем.

Согласно данным Ассоциации "СтатРиелт" по состоянию на 01.04.2026г. размер скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков составляет:

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2026 г.)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте StatRielt.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,99	0,96	0,96	0,96	0,95
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,98	0,94	0,95	0,94	0,93
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,74	0,92	0,88	0,89	0,88	0,85
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,73	0,90	0,84	0,85	0,84	0,80
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,73	0,98	0,92	0,93	0,92	0,90

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4119-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2026-goda>

Оценщиком были проанализированы ценообразующие факторы для индивидуальных домов. В результате чего выявлены основные ценообразующие факторы:

- 1) Наличие типовых хозяйственных построек;
- 2) Дата продажи/предложения;
- 3) Вид сделки;
- 4) Местоположение аналога;
- 5) Материал стен и конструкций;
- 6) Площадь объекта;
- 7) Наличие мебели и встроенной техники;
- 8) Наличие коммуникаций;
- 9) Условия торга;
- 10) Физическое состояние дома;
- 11) Качество отделки.

1. *Наличие типовых хозяйственных построек* оказывает непосредственное влияние на его стоимость. Хозяйственные постройки представляют собой дополнительные строения и сооружения, расположенные на земельном участке домовладения, как правило они увеличивают стоимость единого объекта недвижимости. Величина корректировки получена из "Справочника оценщика недвижимости-2026. Жилые дома" (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2026 г., стр. 222, табл. 158).

Таблица 8

Таблица 158. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 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	0,87	0,90

2. *Дата продажи/предложения*. Данный фактор учитывает изменение величины стоимости объекта аналога, по которому уже совершена сделка до момента сравнения с оцениваемым объектом. При сравнении даты оценки с датой продажи аналогов определяется изменение цен в соответствующем сегменте рынка за период между этими датами в результате сезонных и циклических колебаний.

3. *Вид сделки*. Данный фактор существенно влияет на стоимость дома. Выделяют два типа предложения: «обмен» - продавцы не будут продавать объект, пока не найдут для себя выгодный вариант покупки жилья, «чистая продажа» - продажа возможна по готовности покупателя. Как правило покупатель готов заплатить большую сумму, чтобы не зависеть от ожиданий и предпочтений продавца, который подбирает «обмен».

4. *Местоположение аналога*. Если объект оценки и объекты аналоги отличаются по расположению (разные районы, города), то необходимо применить корректировку.

Согласно "Справочнику оценщика недвижимости-2026. Жилая недвижимость. Жилые дома" под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2026 г. (стр. 66, табл. 6) можно выделить типовые территориальные зоны (ТТЗ), характерные для большинства регионов России.

Виды типовых территориальных зон

Таблица 9

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. человек (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

При различии в данном параметре величина корректировки, согласно "Справочника оценщика недвижимости-2026. Жилая недвижимость. Жилые дома" (стр.104, табл. 11) может составлять следующие значения:

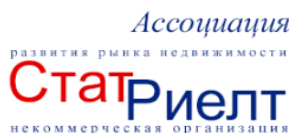
Таблица 10

Таблица 11. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району (областному центру)	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,89	0,87	0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,78	0,72	0,81
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,66	0,60	0,71
Прочие населенные пункты	0,55	0,48	0,61
3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,91	0,89	0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,73	0,81
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,62	0,72
Прочие населенные пункты	0,56	0,51	0,62

5. *Материал стен и конструкций.* Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Согласно данным Ассоциации "СтатРиелт" по состоянию на 01.04.2026г. размер корректировка на материал стен, конструкцию индивидуального дома составляет:



Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка
Компании на рынке Отзывы и предложения

на Материал стен, конструкцию дома - на 01.04.2026 года

Категория: **Корректировки индивидуальных домов** (опубликовано 10.04.2026 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на тип, конструкцию, материал стен дома - отношения удельной рыночной стоимости аналогичных домов, отличающихся конструкцией.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Монолитные и сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, связи, перекрытия и покрытия - из монолитного или сборного железобетона. Стены наружные - монолитные, кирпичные или блочные, утепленные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,02	1,07	1,04
2	Каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные каменные с облицовкой или оштукатуренные			1,00
3	Облегченные каменные здания	Фундамент — каменный. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,89	0,97	0,92
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные	0,64	0,87	0,73
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,58	0,79	0,63

Источник информации: <https://statrilet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/380-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-04-2026-g/4111-na-material-sten-konstruktsiyu-doma-na-01-04-2026-goda>

6. *Площадь объекта.* На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь дома, тем меньше удельная цена 1 кв.м. общей площади.

Согласно данным Ассоциации "СтатРиелт" по состоянию на 01.04.2026г. размер корректировки на общую площадь индивидуального дома составляет:



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт
Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Общую площадь и капитальность индивидуального дома - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 10.04.2026 г.)

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

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

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

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

S – общая площадь дома, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,640$) выявило коэффициент торможения $n = -0,14$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$Ks = (So/Sa)^{-0,14}$$

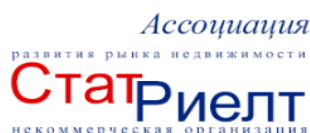
So – общая площадь оцениваемого дома, ед.

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

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/380-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-04-2026-g/4106-na-obschchuyu-ploshchad-i-kapitalnost-individualnogo-doma-na-01-04-2026-goda>

7. *Наличие мебели и встроенной техники.* Этот фактор влияет на стоимость дома, наличие мебели и встроенной техники увеличивает стоимость дома.

Согласно данным Ассоциации "СтатРиелт" по состоянию на 01.04.2026г. размер корректировки на наличие/отсутствие мебели, бытовой техники в индивидуальном доме составляет:



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка
Компании на рынке Отзывы и предложения

на Мебель и бытовую технику - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 10.04.2026 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений индивидуальных домов, аналогичных по параметрам (местоположение и транспортная доступность, тип и этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,02	1,04	1,03
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,02	1,01

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/380-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-04-2026-g/4102-na-mebel-i-bytovuyu-tekhniku-na-01-04-2026-goda>

8. *Наличие коммуникаций.* Этот фактор влияет на стоимость дома, наличие коммуникаций увеличивает стоимость дома.

Согласно данным Ассоциации "СтатРиелт" по состоянию на 01.04.2026г. размер корректировки на коммуникации индивидуального дома составляет:



Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке

Отзывы и предложения

на Коммуникации индивидуального дома - на 01.04.2026 года

Категория: *Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 10.04.2026 г.)*

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Коммуникации - отношение удельных рыночных цен домов, различных по наличию коммуникаций. К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки), отличающихся обеспеченностью инженерными коммуникациями.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 7 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 7 квт" (отсутствие / наличие)	0,96	0,98	0,97
2	Электроснабжение до 15 квт (трехфазное)	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,90	0,97	0,94
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподдачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,89	0,96	0,94
4	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,77	0,89	0,86
5	Твердотопливное или пропановое отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,88	0,96	0,94
6	Электрическое отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,89	0,96	0,93
7	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98
8	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,87	0,93	0,90

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/380-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-04-2026-g/4105-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-na-01-04-2026-goda>

9. *Уторгование.* Рынок недвижимости имеет специфику, при которой цена предложения и цена сделки могут отличаться. Это связано в первую очередь с возможностью торга между продавцом и покупателем. Поскольку для определения рыночной стоимости анализируемого объекта чаще всего используются цены предложений, то эти цены необходимо скорректировать. Размер корректировки зависит от текущей экономической ситуации, а так же от сегмента рынка недвижимости, а также учитывается специфика различных классов (групп) "внутри" квартир и жилых домов.

Согласно данным Ассоциации "СтатРиелт" по состоянию на 01.04.2026г. размер скидки на торг, уторгование при продаже составляет:

Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 10.04.2026 г.)



Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных¹, садовых) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта.

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

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,82	0,98	0,92	0,93	0,92	0,90
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,70	0,91	0,83	0,84	0,83	0,79
5	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,78	0,89	0,85	0,86	0,85	0,81
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,87	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,81	0,92	0,87	0,89	0,87	0,85

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/380-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-04-2026-g/4110-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-04-2026-goda>

10. *Физическое состояние дома* оказывает непосредственное влияние на её стоимость. Стоимость дома в хорошем состоянии (новый дом) выше, чем в доме в удовлетворительном состоянии. Выбор конкретного значения корректировки отражают следующие факторы: год постройки жилого дома, дата последнего ремонта, материал несущих конструкций, качество строительных материалов, состояние конструктивных элементов, среда эксплуатации (регион РФ, климатические условия).

Согласно данным Ассоциации "СтатРиелт" по состоянию на 01.04.2026г. размер корректировки на износ (состояние элементов, функциональное и моральное соответствие рынку) дома, отделки и инженерных коммуникаций составляет:

на Износ (состояние элементов, функциональное и моральное соответствие рынку) дома, отделки и инженерных коммуникаций - на 01.04.2026 года

Категория: **Корректировки индивидуальных домов** (опубликовано 10.04.2026 г.)

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

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

№	Оценка состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,91	0,97	0,94
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,63	0,92	0,81
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,42	0,67	0,58
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,07	0,43	0,18

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/380-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-04-2026-g/4112-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktsionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynku-doma-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-na-01-04-2026-goda>

11. Качество отделки. Объекты жилой недвижимости с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов или требует ремонта.

Согласно данным Ассоциации "СтатРиелт" по состоянию на 01.04.2026г. размер корректировки на качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома составляет:

на Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома - на 01.04.2026 года

Категория: **Корректировки индивидуальных домов** (опубликовано 10.04.2026 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома			
1	Фасады без отделки	Здание с наружными стенами из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус, ОСБ, ДСП) без наружной отделки, без отделки карнизов и без водосточной системы			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Здание с наружными стенами из простых материалов, внешне покрытыми высококачественным кирпичом, сайдингом или оштукатуренными, или покрытыми шлифованным лагом (вагонка, фальцовка, блокхаус), покрашенными фасадной краской, с отделанными карнизами и водосточной системой	1,06	1,10	1,08
3	Высококачественные фасады и покрытия	Здание с наружными стенами, цоколем и карнизами, облицованными высококачественными материалами (облицовочным камнем, керамогранитом и т.п.), с высококачественными карнизами и водосточной системой	1,11	1,19	1,15
		На внутреннюю отделку помещений и оборудование			
4	Без внутренней отделки	Здание со стенами, оконными блоками и наружными дверными блоками, с выровненными стяжкой полами, крышей и кровлей, при наличии систем коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, вентиляция), без инженерного оборудования (котлов, кухонных плит, сантех. приборов, светильников, кондиционеров), без внутренних дверных блоков, без шпательки и финишной отделки			1,00
5	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпательваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование, отделочные материалы - эконом-класса качества	1,13	1,28	1,23
6	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,26	1,33	1,29
7	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,31	1,47	1,36

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/380-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-04-2026-g/4104-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-na-01-04-2026-goda>

9.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы

Анализ рынка загородной недвижимости Московского региона в 2026 году демонстрирует разнонаправленные тенденции: массовый сегмент смещается в глубину области, отдавая предпочтение земле, в то время как элитный сегмент показывает рекордный рост предложения.

Ниже представлены ключевые выводы на основе данных аналитических агентств и банков за первое полугодие 2026 года.

Рынок продолжает смещаться в сторону самого доступного актива — земли. Покупатели экономят на первоначальном взносе, даже если итоговые затраты на строительство будут выше.

- Земля вне конкуренции: Участки без подряда (УБП) занимают 87% от общего числа сделок на первичном рынке.
- Рост ипотеки: Загородный сегмент стал лидером по темпам прироста ипотечных выдач. В апреле 2026 года выдачи на ИЖС выросли на 39% (до 16,6 млрд руб.), а на готовые дома — на 20% по сравнению с мартом.
- Экономия vs Качество: В структуре спроса массового сегмента (до 20 км от МКАД) наблюдается дефицит, так как качественные объекты там вымыты, а цены высоки. Это вынуждает покупателей уезжать дальше.

Рынок поляризован: покупатели эконом-класса уходят в «дальнюю» зону (40+ км), а элитный сегмент консолидируется на престижных шоссе.

Покупатели уходят от Москвы в поисках доступных метров. Лишь 3% сделок заключается ближе 20 км от МКАД (там средний чек составляет ~46,9 млн руб.).

- Зона массового спроса (40-60+ км от МКАД): Здесь сосредоточено 73% сделок. Средняя стоимость лота - 4,7 млн руб..
- Лидеры по спросу (Январь-Апрель 2026): Каширское шоссе - 21,5% сделок, Симферопольское шоссе - 10,5%, Волоколамское, Новорижское, Дмитровское шоссе (8-9%).
- Самое дорогое направление: Рублево-Успенское шоссе. Здесь совершается лишь 0,5% сделок от общего числа (из-за экстремально высокого ценника), но именно тут сконцентрирована основная масса элитного предложения.

Таунхаусы обгоняют коттеджи: Впервые в истории в приоритетах покупателей формат блокированной застройки (таунхаусы, 8% сделок) оказался выше классических отдельно стоящих коттеджей (6% сделок).

Городские виллы (Урбан-виллы): Новый тренд в Москве. 91 объект представлен на рынке (в основном в ЦАО). Средняя цена — 2,2 млн руб. за кв. м.

Снижение предложения на дачи: Количество выставленных на продажу дач упало на 40% за год, что создает дефицит качественных объектов (с газом, современным ремонтом) в часе езды от города.

Рынок загородной недвижимости Московского региона в 2026 году живет по принципу "чем дальше, тем доступнее". Основной спрос (более 70%) приходится на зону свыше 40 км от МКАД, где ключевым товаром выступают участки без подряда.

В то время как массовый сегмент чувствителен к ставкам по ипотеке (несмотря на их снижение до 15,7%), элитный сегмент растет за счет вывода новых проектов на Рублевке, формируя рекордный за 8 лет объем предложения. Покупатели все чаще выбирают готовые решения ("въезжай и живи") и обращают внимание на альтернативные форматы, такие как таунхаусы.

<https://www.interfax-russia.ru/realty/news/tolko-3-sdelok-s-zagorodnoy-nedvizhimostyu-v-podmoskove-zaklyuchaetsya-blizhe-20-km-ot-mkad-issledovanie>

10. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Для оценки объектов недвижимости используются такие подходы оценки как: затратный, сравнительный, доходный.

Каждый подход подчеркивает определенные характеристики объекта. Сведение результатов оценки, полученных тремя подходами, позволяет приблизить стоимость оцениваемого объекта к рыночной.

Процесс оценки:

- инспекция объекта оценки;
- анализ предоставленных документов, беседы с собственником объекта оценки;
- анализ рынка недвижимости, к которому относится объект оценки;
- выбор методологии проведения оценки;
- согласование вида стоимости, в содержании которого реализуются назначение и методы оценки;
- осуществление расчетов в рамках выбранных подходов и методов оценки;
- обобщение результатов и определение итоговой величины стоимости.
- составление настоящего Отчёта.

10.1. Основные определения и понятия

Аналог - объект сходный или подобный оцениваемому имуществу.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Возврат капитала - возврат начальных инвестиций за счет дохода или перепродажи.

Восстановительная стоимость – сумма затрат на создание объекта, аналогичного (или идентичного) объекту оценки, определенная методом воспроизводства или замещения в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, без учета износа объекта оценки (Специальный вид стоимости).

Внешний износ имущества - износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Внешняя граница земельного участка — не должна иметь разрывов (например, земельный участок не может состоять из двух частей, которые расположены через дорогу).

Внутренняя граница земельного участка — возникает, когда на земельном участке имеются посторонние землепользователи. Допустимо на земельном участке существование нескольких посторонних пользователей.

Геодезическая площадь земельного участка — определяется по координатам углов поворотов его границы. Геодезическая площадь участка — это площадь проекции границы участка на плоскость, в которой установлена геодезическая система координат. Земельный кадастр составляется в городской системе координат, так как в этой системе минимальны поправки при переходе на геодезическую плоскость в длины измеренных линий.

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

Затраты на воспроизводство – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки (Стандарты оценки).

Затраты на замещение – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки (Стандарты оценки).

Здания - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям).

Земельный участок города — часть земель города, имеющая определённый юридический статус, границу и конкретное целевое назначение, и которая должна использоваться в интересах города. Земельный участок в городской среде — понятие трёхмерное. Описание границ участка даётся в Поземельной книге города и в кадастровом деле соответствующего земельного участка. Над одной точкой земной поверхности может быть несколько земельных участков на разных уровнях и различных пользователей: наземных, надземных, подземных. Границы участка определяются списком координат углов поворота; границы могут быть закреплены в натуре на земной поверхности.

Земельный участок может иметь несколько функциональных целей использования — если в кадастровом деле и в таблице «объект» государственного реестра прав имеются несколько целей его использования, необходимо указывать долю участка или площадь доли по каждой цели использования.

Износ - уменьшение стоимости с течением времени под действием различных факторов. В теории оценки выделяются три вида износа: физический, функциональный и внешний.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Операционные расходы - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства дохода от имущества.

Осмотр здания - сфера деятельности специалистов, имеющих соответствующие знания. Для оценщиков необходимо знание основных положений по обследованию конструкций, методов анализа их состояния, правильное использование результатов технической экспертизы при определении стоимости оцениваемого объекта.

Оценка собственности - определение ценности объекта в конкретный момент времени в соответствии с выбранным стандартом стоимости.

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

Потенциальный валовой доход - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Приобретение (установление) прав на земельный участок — влечёт за собой одновременное приобретение юридическим или физическим лицом прав на надземное и подземное пространство земельного участка. Конкретные ограничения по высоте и глубине определяются уполномоченным органом в каждом конкретном случае на основе Действующего законодательства.

Предмет оценки - вид стоимости объекта, а также имущественные и прочие права, связанные с его оценкой.

Размер земельного участка — характеризуется физической и геодезической площадями.

Риски - обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их текущую стоимость.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Собственность - отношения между различными субъектами (физическими или юридическими лицами) по поводу принадлежности средств и результатов производства; проявляются через правомочия владения, распоряжения и пользования.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ставка дисконта (discount rate) — ставка дохода, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости.

Физическая площадь земельного участка — это площадь земной поверхности в границах участка с учётом неровностей физической поверхности земли (склонов, оврагов, обрывов и т.д.), т.е. то, что можно обмерить в натуре.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Чистый операционный доход - действительный валовой доход за исключением операционных расходов и эксплуатационных расходов.

10.2. Подходы и методы оценки рыночной стоимости

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании.

10.2.1. Подходы и методы оценки рыночной стоимости земельных участков

Затратный подход

Суть затратного подхода как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки означает, что для оценки земельных участков - объектов не воспроизводимых - данный подход в чистом виде не применим. При этом в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка элементы затратного подхода используются в методе остатка и методе выделения.

Методы применяемые в рамках затратного подхода:

- метод исходящий из затрат на воспроизводство инфраструктуры;

В большинстве случаев метод применяется для земель поселений, характеризуется не высокой степенью точности при оценке участков в условиях развитого рынка.

- метод анализа инвестиционных контрактов;

Сравнительный подход

Суть сравнительного подхода состоит в определении рыночной стоимости земельного участка исходя из сравнения объекта оценки с аналогичными земельными участками, имущественными правами на земельные участки и (или) едиными объектами недвижимости, по которым известны их цены и внесении в эти цены поправок, устраняющих влияние на цены аналогов отличий от объекта оценки.

Методы применяемые в рамках сравнительного подхода:

- метод сравнения продаж;

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и не застроенных земельных участков. Условия 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 выделения;

Метод применяется для определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости - земельного участка с находящимися на нем улучшениями. Поэтому расчет рыночной стоимости участка земли методом выделения применяется для оценки рыночной стоимости застроенных земельных участков.

- метод распределения;

Метод применяется при наличии 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). Так же необходима информация о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Улучшения земельного участка должны соответствовать его наиболее эффективному использованию.

Доходный подход

Суть доходного подхода при оценке земельного участка состоит в том, какой величины, в течение какого периода времени и с какой вероятностью может быть получена рента от земельного участка. В доходном подходе используются следующие методы:

Методы применяемые в рамках доходного подхода:

- метод капитализации земельной ренты;

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

- метод остатка;

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

- метод предполагаемого использования;

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

10.2.2. Подходы и методы оценки рыночной стоимости объектов недвижимости

Затратный подход

Затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому или сопоставимому с оцениваемым.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна восстановительной стоимости за вычетом накопленного износа, к результату добавляется стоимость земельного участка.

В стоимость затрат входят прибыль строительной организации и инвестора.

Износ понимается как общая потеря стоимости объектом недвижимости на момент оценки под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет суммы затрат на возведение новых аналогичных объектов для определения восстановительной стоимости.
2. Определение величины накопленного износа строения.
3. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости строения.

Расчёт стоимости затратным подходом рассматривается как стоимость воспроизводства в современных условиях точно такого же объекта или стоимость замещения нового аналогичного объекта, максимально близкого к рассматриваемому по своим характеристикам и функциональному назначению.

Так же необходимо учитывать прибыль девелопера. Прибыль девелопера отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с девелопментом риск.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или выставлены на продажу.

В сопоставимую величину стоимости помещений вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При оценке недвижимости сравнительным подходом необходимо сформировать информационную базу о сделках по объектам, близким по назначению и техническим характеристикам к объекту оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости объекта недвижимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений по продаже объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту по величине стоимости, форме оплаты сделки, физическим характеристикам, местоположению и другим условиям сделки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и расчет величины стоимости оцениваемого объекта.

Доходный подход

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования объектов недвижимости и их текущее выражение в определенной денежной сумме.

Таким образом, настоящий метод оценки подразумевает, что стоимость объектов недвижимости на дату оценки - есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет. Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде (т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи здания в аренду).

10.3. Выбор подходов и методов

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.

10.3.1. Выбор подходов и методов оценки земельного участка

Затратный подход

В отношении земельного участка затратный подход не применим, так как земельный участок - объект не воспроизводимый.

Сравнительный подход

Анализ показал, что на рынке достаточно сопоставимых аналогов для сравнения с объектом оценки, предложение структурировано и имеется вся необходимая информация. При достаточной развитости рынка недвижимости данный подход позволяет рассчитать наиболее точное значение рыночной стоимости. Поэтому в данном Отчёте был применен метода прямого сравнения предложений в рамках сравнительного подхода.

Доходный подход

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

10.3.2. Выбор подходов и методов оценки жилого дома

Затратный подход

Имеется информация о техническом и конструктивном исполнении объекта, изменении стоимости строительства с базисного периода по дату оценки. Информация о физическом старении предоставлена. Так же необходимо учесть, что на рынке жилой недвижимости, как правило, потенциальный покупатель анализирует альтернативу покупке готового объекта - строительство аналогичного объекта. Таким образом, имеются все предпосылки для применения метода определения затрат на замещение в рамках затратного подхода к оценке объекта недвижимости.

Сравнительный подход

Анализ показал, что на рынке достаточно сопоставимых аналогов для сравнения с объектом оценки, предложение структурировано и имеется вся необходимая информация. При достаточной развитости рынка недвижимости данный подход позволяет рассчитать наиболее точное значение рыночной стоимости. Поэтому в данном Отчёте был применен метода прямого сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. Для оценки земельного участка в рамках определения рыночной стоимости жилого дома, был использован метод прямого сравнения предложений.

Доходный подход

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

11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1 Определение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка сравнительным подходом (метод сравнения продаж)

Для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка в данном отчете применим сравнительный подход (метод сравнения продаж).

Сравнительный подход опирается на принцип спроса и предложения и принцип замещения. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами, которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению, произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). Другими словами такой предпосылкой является наличие развитого рынка.

Область применения метода : оценка застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и не застроенных земельных участков. Условия 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;
- 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;

К наиболее важным факторам стоимости, как правило, относятся:

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

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделки; условия платежа при совершении сделки; обстоятельства совершения сделки; изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка отражается качественными и количественными характеристиками.

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

Источниками информации об аналогах послужили следующие ресурсы: avito.ru.

Правила отбора объектов аналогов:

1. Единая категория земельного участка;
2. Сопоставимое разрешенное использование земельного участка;
3. Единое время продажи/предложения;
4. Сопоставимые имущественные права;
5. Сопоставимый вид сделки;

Расчёт стоимости земельного участка сравнительным подходом представлен в *Таблице 11*.

Таблица 11

Расчет стоимости одной сотки земельного участка

№ пп	Характеристики	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Местоположение	г. Москва, вн.тер.г. поселение Шаповское, деревня Песье, улица Прудная, дом 14	Москва, Троицкий административный округ, Краснопахорский р-н, 1-я Рыбацкая ул., 7	Москва, Троицкий административный округ, Краснопахорский р-н, квартал № 200	Москва, Троицкий административный округ, Краснопахорский р-н, д. Софьино, 17А	Москва, Троицкий административный округ, Краснопахорский р-н, пос. Шапово
2	Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
3	Кадастровый номер	50:27:0020211:17	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
4	Источник информации		https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_107_sot.izhs_4622792284	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_135_sot.izhs_8053280811	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/zemelnye_uchastki/uchastok_84_sot.izhs_8008004706	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot.izhs_8008070565
5	Время продажи/предложения		июн.26	июн.26	июн.26	июн.26
6	Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
7	Условия сделки		Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
8	Категория земельного участка / вид разрешенного использования	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов / ИЖС	Земли населенных пунктов / ИЖС	Земли населенных пунктов / ИЖС	Земли населенных пунктов / ИЖС
9	Степень застройки	Условно свободен	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен
10	Доступные коммуникации	Электричество - централизованное, газоснабжение - централизованное	Электричество, газ - по границе участка	Электричество, газ - по границе участка	Электричество, газ - по границе участка	Электричество, газ - по границе участка
11	Площадь земельного участка, кв.м*	1200,00	1070,00	1350,00	840,00	810,00
12	Стоимость объекта, руб.		10 500 000	12 000 000	8 150 000	5 600 000
13	Стоимость 1 кв.м, руб.		9 813,08	8 888,89	9 702,38	6 913,58
14	Корректировка на время продажи/предложения, % (1).		0%	0%	0%	0%
15	Скорректированная стоимость, руб./кв.м		9 813,08	8 888,89	9 702,38	6 913,58
16	Корректировка на имущественные права, % (2).		0%	0%	0%	0%

17	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		9 813,08	8 888,89	9 702,38	6 913,58
18	Корректировка на вид сделки, % (3).		0%	0%	0%	0%
19	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		9 813,08	8 888,89	9 702,38	6 913,58
20	Корректировка на местоположение, % (4).		0%	0%	0%	0%
21	Скорректированная стоимость, руб./кв.м		9 813,08	8 888,89	9 702,38	6 913,58
22	Корректировка на наличие улучшений и благоустройства на участке, %. (5).		0%	0%	0%	0%
23	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		9 813,08	8 888,89	9 702,38	6 913,58
24	Корректировка на площадь, % (6).		-2%	2%	-5%	-5%
25	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		9 657,05	9 036,45	9 229,87	6 543,70
26	Корректировка на наличие коммуникаций, % (7).		0%	0%	0%	0%
27	Скорректированная стоимость, руб./кв.м		9 657,05	9 036,45	9 229,87	6 543,70
28	Корректировка на уторговывание, % (8).		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
29	Скорректированная стоимость, руб./кв.м		9 174,20	8 584,63	8 768,38	6 216,52
30	Коэффициент вариации**	14,13%	<i>Величина коэффициента вариации соответствует требуемому значению - до 33%</i>			
31	Стоимость, принятая для расчётов, руб./кв.м.		8 185,93			

* Площадь уточнена согласно данным Росреестра (<https://pkk.rosreestr.ru/>).

** Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. (Источник: <http://www.financial-analysis.ru/methodses/metFKStat.html>)

Обоснование корректировок

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

1. Корректировка на время продажи/предложения. Данная поправка учитывает изменение стоимости объекта аналога, по которому уже совершена сделка до момента сравнения с оцениваемым объектом. В случае если для сравнения используется предложение о продаже объекта аналога, то корректировка не применяется.

2. Корректировка на имущественные права. Объект оценки принадлежит на праве собственности, объекты Аналоги продаются на праве собственности. Корректировка не применялась.

3. Корректировка на вид сделки. Вид сделки существенно влияет на стоимость земельного участка. Выделяют два типа предложения: «обмен» - продавцы не будут продавать объект, пока не найдут для себя выгодный вариант покупки жилья, «чистая продажа» - продажа возможна по готовности покупателя. Как правило покупатель готов заплатить большую сумму, чтобы не зависеть от ожиданий и предпочтений продавца, который подбирает «обмен». Корректировка не применялась.

4. Корректировка на местоположение. Местоположение объектов значительно влияет на их стоимость, поскольку в данном случае играют роль множество факторов, таких как транспортная доступность, наличие по близости остановок общественного транспорта, удобство автоподъезда, и т.д. Объект оценки и Аналоги сопоставимы по данному критерию, корректировка не применялась.

5. Корректировка на наличие улучшений и благоустройства на участке. Участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Согласно данным Ассоциации "СтатРиелт" по состоянию на 01.04.2026г. размер корректировки на снос ветхих зданий, строений и сооружений составляет:

Таблица 12

На снос ветхих зданий, строений и сооружений

№	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

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4129-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-04-2026-goda>

Согласно данным Ассоциации "СтатРиелт" по состоянию на 01.04.2026г. размер корректировки на наличие различных видов благоустройств на земельном участке составляет:

Таблица 13

На благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами 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 ж/д 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: бутовым, бетонным 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, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,03	1,02

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4128-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2026-goda>

Расчет поправочного коэффициента на наличие улучшений и благоустройства

Таблица 14

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Ветхие здания, улучшения и благоустройство на участке	Условно свободен	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Поправочный коэффициент на наличие улучшений и благоустройства, %		0%	0%	0%	0%

6. Корректировка на величину площади (на масштаб)

На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь земельного участка, тем меньше удельная цена 1 кв.м. общей площади.

Расчет корректировки производится согласно данным Ассоциации "СтатРиелт" по состоянию на 01.04.2026 г. о величине коэффициента торможения. Для расчета принят в размере (-0,14).

Таблица 15

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,771	-0,14	$K s = (S_o/S_a)^{-0,14}$

где:

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.;

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4126-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2026-goda>

Все поправки отнесены к цене единицы сравнения. Для рассматриваемых объектов такой единицей является 1 кв.м. общей площади оцениваемого объекта.

Расчет поправочного коэффициента на величину площади

Таблица 16

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв.м.	1 200,00	1 070	1 350	840	810
KS		0,98408	1,01663	0,95129	0,94646
Поправочный коэффициент на величину площади, %		-2%	2%	-5%	-5%

7. Корректировка на наличие и тип коммуникаций. Учитывает наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним. Данная поправка применяется в случае различного количества подведённых к участку централизованных инженерных коммуникаций у оцениваемого земельного участка и участков аналогов.

Согласно данным Ассоциации "СтатРиелт" по состоянию на 01.04.2026г. размер корректировок на наличие и тип коммуникаций на земельном участке составляет:

Таблица 17

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,17	1,12
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,07	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,29	1,20
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,11	1,21	1,16

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4120-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2026-goda>

Таким образом, наличие подключенных мощностей, безусловно, должно повышать ценность земельного участка по сравнению с участком без подведенных коммуникаций. При этом, по мнению оценщика, водоснабжение, канализация и теплоснабжение может быть автономными, а, следовательно, внутренними улучшениями земельного участка, и в таком случае эти улучшения не увеличивают стоимость непосредственно земельного участка.

Если же водоснабжение, канализация и отопление являются централизованными, необходимо внесение корректировки. Электроснабжение и газоснабжение – это всегда наружные улучшения участка (если указанные мощности не генерируются на самом участке).

Поправка на коммуникации, по мнению эксперта, должна учитывать факт наличия разрешения на подключение к инженерным сетям, а не стоимость строительных работ по прокладке и запуску этих сетей в работу и которые могут самостоятельно отражаться на балансе собственника земельного участка (в т. ч. отражаться в стоимости зданий). Наличие технических условий на подключение к инженерным сетям, как правило, отражает только физическую возможность такого подключения, а не сам факт наличия мощностей. Но отсутствие технических условий на подключение к инженерным сетям (в основном по электричеству) вносит очень большой фактор неопределенности по возможности эксплуатации земельного участка. Оценка стоимости земельного участка, включающая и стоимость работ по подведению и запуску сетей, не является целью настоящей работы и исследования.

Просчитать конкретное значение поправки для аналогов без наличия согласованных технических условий и наличия смет на проекты не представляется возможным. Каждый покупатель земельного участка без сетей руководствуется своими субъективными предположениями.

По мнению оценщика, в условиях плотной застройки, в границах населенного пункта, коммуникации, как правило, находятся рядом, подведены к участку или находятся в непосредственной близости, вследствие чего подключение к центральным сетям не требует значительных материальных затрат. В случае если же земельный участок находится на окраине города, в отсутствии плотной застройки вблизи участка, величина материальных затрат возрастает. И наконец, если участок значительно удален от города, к примеру находится вблизи крупной автомагистрали, связывающей два населенных пункта, то стоимость подведения центральных коммуникаций (полного набора) может достигать (в некоторых случаях превышать) рыночную стоимость самого земельного участка.

Учитывая выше сказанное, для земельных участков, расположенных в черте города, в условиях плотной застройки, применимы коэффициенты на минимальном уровне.

Величина поправочного коэффициента на наличие/отсутствие коммуникаций к стоимости объектов-аналогов рассчитывается мультипликативно, путем перемножения относительных поправок по всем учитываемым видам коммуникаций.

Расчет поправочного коэффициента на наличие коммуникаций

Таблица 18

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Развитие инфраструктуры	Электричество - централизованное, газоснабжение - централизованное	Электричество, газ - по границе участка	Электричество, газ - по границе участка	Электричество, газ - по границе участка	Электричество, газ - по границе участка
Электричество		1,00	1,00	1,00	1,00
Водоснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00
Канализация		1,00	1,00	1,00	1,00
Теплоснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00
Газоснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент корректировки (произведение корректировок)		1,00	1,00	1,00	1,00
Поправочный коэффициент на наличие и тип коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%

8. Поправочный коэффициент на торг. Рынок недвижимости, в т.ч. земельных участков, имеет специфику, при которой цена предложения и цена сделки могут отличаться. Это связано в первую очередь с возможностью торга между продавцом и покупателем. Для определения рыночной стоимости анализируемого участка были использованы как цены предложений, так и цены сделок, поэтому цены предложений необходимо скорректировать. Размер корректировки зависит от текущей экономической ситуации, а так же от сегмента рынка земельных участков. Например, при падающем рынке размер корректировки всегда выше, чем при растущем.

Согласно данным Ассоциации "СтатРиелт" по состоянию на 01.04.2026г. размер скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков составляет:

Таблица 19

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,99	0,96	0,96	0,96	0,95
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4119-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2026-goda>

По состоянию на дату оценки размер данной корректировки для анализируемого сегмента рынка - **земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ составляет -5%** $((0,95-1)*100\%)$.

Таким образом, в результате проведенных расчётов в рамках сравнительного подхода стоимость земельного участка входящего в состав объекта недвижимости составляет:

Таблица 20

Наименование	Значение
Площадь оцениваемого объекта, соток	1200,00
Стоимость 1 кв.м, руб.	8 185,93
Итого, руб.	9 823 116,00

12.1.2 Определение рыночной стоимости оцениваемых построек затратным подходом (расчет восстановительной стоимости)

В настоящем Отчете оценщиком рассчитывалась восстановительная стоимость объектов недвижимости методом сравнительной единицы с использованием укрупненных показателей стоимости строительства.

Для расчета полной восстановительной стоимости объекта были использован справочник КО-ИНВЕСТ.

Процедура определения восстановительной стоимости зданий с применением методической литературы подразделяется на следующие этапы:

1. Устанавливается строительный объем (площадь, протяженность) оцениваемого объекта.
2. Из соответствующего сборника КО-ИНВЕСТ выбирается аналог оцениваемому объекту.
3. Определяется стоимость 1 куб.м. строительного объема (1 кв.м площади, 1 пог.м протяженности) с учетом строительного объема (площади, протяженности) оцениваемого объекта.
4. Проводятся корректировки, приводящие качественные характеристики аналога к качественным характеристикам оцениваемого объекта.
5. Для перевода скорректированной стоимости аналога из уровня цен 2020 года в цены даты оценки применяются индексы изменения сметных цен на строительно-монтажные работы.
6. Стоимость 1 куб.м. строительного объема (1 кв.м площади, 1 пог.м протяженности) аналога в ценах на действительную дату оценки перемножается на строительный объем (площадь, протяженность) оцениваемого объекта.

Таблица 21

№ п/п	Наименование объекта	Количественные характеристики, кв.м
1	Жилой дом	262,50

Выбор аналогов для оцениваемых объектов**1. Жилой дом**

Таблица 22

Сборник ООО «КО-ИНВЕСТ» 2020 г. Укрупненные показатели стоимости строительства, «Жилые дома»			
№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Объект оценки	Объект-аналог
1.			код. ЖЗ.02.001.0252
2.	Назначение здания	Жилой дом	Индивидуальный жилой дом с гаражом
3.	Объемно-планировочные и функциональные параметры		
-	строительный объем, куб.м.	Нет данных	1200,0
-	общая площадь объекта, кв.м.	262,5	282,0
-	количество этажей	2	2
-	преобладающая высота этажа	Нет данных	2,5
-	наличие подземной части	Нет	Нет
-	со сколько сторон здание имеет наружные стены	4	4
4.	Преобладающий материал:		
-	фундамент	Железобетонный	+
-	стен	Кирпич	+
-	перекрытия	Железобетонный	+
-	кровли	Металлочерепица по обрешетке	+
5.	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
6.	Состояние грунтов	Мокрые грунты	Мокрые грунты
7.	Расчетное сопротивление грунта (кГс/кв.см.)	2,5	2,5
8.	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
9.	Наличие и особенности инженерного оборудования	-	-
-	специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т.п.)	-	-
-	отопление, вентиляция и кондиционирование	+	+
-	водоснабжение и канализация	+	+
-	электроснабжение и освещение	+	+
-	слаботочные системы	+	+
-	прочие системы и специальное оборудование	+	+
10.	Класс качества объекта (de luxe, premium, standard, econom, standard)	Premium	Premium

Поправки к сборнику Ко-ИНВЕСТ**Поправки, выраженные в тыс. рублей на ед. измерения***1. Поправка на различие в конструктивных элементах*

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения то стоимость оцениваемого элемента рассчитывается по следующей формуле:

$$C_0 = C_c \times \frac{\Phi_0}{\Phi_c} \quad (1)$$

где:

C_0 и C_c - стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного здания или сооружения;

Φ_0 и Φ_c - стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

2. Поправка на отсутствие наружной стены (C_{ст})

Данная поправка применяется в случаях, когда оцениваемое здание является пристроенным и определяется по формуле:

$$C_{ст} = -a \times C_{ст_аналог} \quad (2)$$

где:

a - доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания;

$C_{ст_аналог}$ - справочная стоимость стен, приводимая в графе «Стены» таблиц стоимостных показателей.

3. Поправка на различие в высоте этажа (C_h)

Поправка на различие в высоте этажа для жилых зданий (руб./кв. м на здание в целом) определяется по формуле:

$$C_h = K_h \times C_{общ} \quad (3)$$

где:

$C_{общ}$ - удельный справочный показатель стоимости здания;

K_h - корректирующий коэффициент, принимаемый в зависимости от высоты этажа оцениваемого здания по таблице:

высота этажа	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1
корректирующий коэффициент	0,974	0,987	1,000	1,013	1,026	1,039	1,052

высота этажа	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8
корректирующий коэффициент	1,065	1,078	1,091	1,104	1,117	1,130	1,143

высота этажа	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3
корректирующий коэффициент	1,156	1,169	1,182	1,195	1,208

4. Поправки на фундамент

С учетом цели оценки выражается в исключении одних или добавлении других видов работ. Например: уменьшить или увеличить величину справочной стоимости здания на величину стоимости специальных видов работ или специальных видов работ или специальных конструкций, являющихся его неотъемлемой частью.

Определяются на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см²).

В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты, следует умножить на коэффициенты, приведенные ниже.

Расчетное давление на основание, МПа (кгс/см ²)	0,2 (2)	0,25 (2,5)	0,3 (3)	0,35 (3,5)	0,4 (4,5)	0,45 (4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1,2	1	0,95	0,88	0,82	0,75

В справочных показателях затраты на фундаменты определены для условий строительства в мокрых грунтах.

При строительстве в сухих грунтах к показателям затрат на фундаменты следует применять понижающий коэффициент 0,8.

Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий с использованием показателей приведенных в приложении к КО-ИНВЕСТ.

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта.

1. Поправка на разницу в объеме (V , куб.м.) или площади (S , кв.м.) между оцениваемым зданием (V_o , S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью нижеприведенной таблицы.

Таблица 23

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,29 - 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2
0,49 - 0,30	1,2	0,86 - 0,50	1,1
0,71 - 0,50	1,16	0,85 - 1,15	1
0,70 - 1,30	1	1,16 - 1,50	0,95
1,31 - 2,00	0,87	> 1,50	0,93

2. Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$)

Вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

$$K_{терр-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк}$$

Сейсмичность в баллах	α
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

3. Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли ($K_{изм}$) вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Определяется по формуле:

$$K_{изм} = \frac{\Pi}{\Pi_{спр}} \quad (5)$$

где:

Π - сложившееся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы.

$\Pi_{спр}$ - охарактеризованное выше соотношение, учтенное в КО ИНВЕСТ. Регионально экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости сооружений/зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально экономическому коэффициенту.

4. Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент $K_{(терр-эк)}$ к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{терр-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк} \quad (6)$$

где:

$K_{рег-эк}$ - регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области.

$K_{зон-эк}$ - зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных.

5. Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после 1 января 2020 г. ($K_{инфл}$) рассчитывается, как значение коэффициента инфляции, по формуле:

$$K_{корр} = \frac{I_{оц}}{I_{баз}} \quad (7)$$

где:

$I_{оц}$ - индекс цен для даты оценки.

$I_{баз}$ - индекс цен на дату составления сборника.

Индексы рассчитываются к одной и той же базе.

Таблица 24

Расчёт корректирующего коэффициента на изменение цен в строительстве после 1 января 2020 г. (с коэффициентом НДС)	
Индекс изменения сметной стоимости в строительстве на 1 января 2020 (дата издания справочника КО ИНВЕСТ)*	7,53
Индекс изменения сметной стоимости в строительстве на IV кв. 2025 года**	10,08
Налог на добавленную стоимость	1,22
$K_{корр}$	1,63

* Письмо Минстроя России от 25.02.2020 № 6369-ИФ/09 (в дополнение к письму от 19.02.2020 № 5414-ИФ/09)

** Приказ Минстроя России от 22.12.2025 № 1064/пр (с изменениями от 16.02.2026 № 77/пр)

Итоговый расчёт стоимости затрат на замещение оцениваемых объектов представлен в *Таблице* ниже.

1. Жилой дом

Таблица 25

Итоговый расчёт стоимости затрат на замещение

	Наименование показателей и поправок	Здание аналог
		код. ЖЗ.02.001.0252
1.	Справочный показатель стоимости рублей за 1 кв.м	73 043,00
2.	Первая группа поправок, выраженная в тыс. рублей на 1 кв.м здания	
	- на отсутствие части наружных стен	0
	- на различие в высоте этажа	0
	- на наличие подвалов	0
	- на учет специальных работ и оборудования	0
	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0
	- на различие в конструктивных решениях:	-
	- кровли	0
	- наружных стен	0
	- перегородок	0
	- полов	0
	- перекрытий	0
	- заполнение проемов	0
	- отделки	0
	- на отсутствие конструктивных элементов:	-
	- кровли	0
	- наружных стен	0
	- перегородок	0
	- полов	0
	- перекрытий	0
	- заполнение проемов	0
	- лестниц, балконов, лоджий	0
	- отделки	0
	- прочие	0
	- на отсутствие инженерного оборудования:	-
	- лифты	0
	- отопление и вентиляция	0
	- водоснабжение и канализация	
	- электроосвещение	0
	- слаботочные устройство	0
	- прочее	0
	ИТОГО ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ПОПРАВОК	0,000
3.	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
	- на различие в площади здания	1,00
	- на сейсмичность	1,00
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	1,00
	- на региональное различие в уровне цен	1,00
	- на зональное различие в уровне цен	1,00
	- на изменение цен после издания справочника	1,630
	ИТОГО ОБЩИЙ КОРРЕКТИРУЮЩИЙ КОЭФФИЦИЕНТ	1,630
4.	Скорректированный показатель стоимости	119 060,09
5.	Площадь объекта оценки	262,50
	Итоговая стоимость строительства объекта оценки на дату	31 253 273,63

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя не учитывается, так как строительство ведется для личного использования и не предполагает получение прибыли.

11.1.3. Расчет накопленного износа недвижимого имущества

Объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные свойства и разрушаются. Кроме этого, на рыночной стоимости сказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменение рыночной среды.

Под износом понимают потерю стоимости под действием различных факторов, т.е. накопленный износ составляет разницу между издержками по воспроизводству нового объекта на дату оценки и его текущей рыночной стоимостью.

Совокупный износ определяется по формуле (8):

$$СИ = 1 - \left(\frac{1 - I_{\text{физ}}}{100} \right) \times \left(\frac{1 - I_{\text{функц}}}{100} \right) \times \left(\frac{1 - I_{\text{вн}}}{100} \right) \quad (8)$$

где:

- СИ** – совокупный износ, в долях;
 $I_{\text{физ}}$ – физический износ в долях;
 $I_{\text{функц}}$ – функциональный износ в долях;
 $I_{\text{вн}}$ – внешний износ в долях.

Определение физического износа

Физический износ – это потеря стоимости в результате утраты первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта от воздействия природно-климатических и временных факторов, а также жизнедеятельности человека.

Физический износ, или физическое разрушение, вызывается разрушением конструкций и материалов под действием различных физических факторов (физическое и химическое выветривание, усталость материалов, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.).

Расчет степени готовности объекта и накопленного физического износа

Таблица 26

№ пп	Объект оценки	Конструктивные элементы																	
		Строительные конструкции											Инженерное оборудование						
		Фундаменты (подземная часть)	Каркас	Стены наружные, возможна отделка	Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	Перекрытия и покрытия	Кровля	Лестницы, балконы, лоджии	Проемы	Полы	Внутренняя отделка	Прочие конструкции	Особостроитель- ные работы, лифты	Отопление и вентиляция	Водоснабжение и канализация	Электроосвеще- ние	Слаботочные устройства	Прочие	Итого
1	Жилой дом																		
	Справочная стоимость 1 кв.м. общего объема здания, руб.	13775,4	-	25049,1	1170,8	4475,4	4777,5	1595,6	5334,5	6977,4	3568,9	1418,3	-	2483,2	982,0	736,5	415,4	#####	73043,3
	Удельный вес конструктивного элемента согласно сборника Ко- Инвест, %	18,86	-	34,29	1,60	6,13	6,54	2,18	7,30	9,55	4,89	1,94	-	3,40	1,34	1,01	0,57	0,39	100
	Износ конструктивного элемента, %*	13	-	13	13	13	13	13	13	13	13	13	-	13	13	13	13	13	
	Износ к зданию, %	2,45	-	4,46	0,21	0,80	0,85	0,28	0,95	1,24	0,64	0,25	-	0,44	0,17	0,13	0,07	0,05	13,00

*Износ принят согласно Таблице 3.

Определение функционального износа

Функциональный износ может возникать из-за того, что планировка здания или функциональное назначение его частей перестают в полной мере соответствовать современным требованиям.

По результатам анализа и обследования объектов оценки, функциональный износ выявлен не был, и равен нулю.

Определение экономического (внешнего) износа

Внешний износ вызывается уменьшением полезности здания в результате изменения внешних условий. Под внешними условиями подразумевается экономическое местоположение, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и так далее.

Внешний износ вызывается уменьшением полезности здания в результате изменения внешних условий. Под внешними условиями подразумевается экономическое местоположение, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и так далее. В результате проведенного анализа экономический износ выявлен не был.

Определение совокупного износа

Общий накопленный (совокупный) износ определяется по формуле (8):

Таблица 27

№ п/п	Наименование объекта	Ифиз, %	Ифунк, %	Иэк, %	Совокупный износ, %
1	Жилой дом	13,00%	0,00%	0,00%	13,00%

Таблица 28

Определение итоговой рыночной стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта	ПВС(ПСЗ) с НДС, руб.	Совокупный износ, %	Стоимость, с НДС по затратному подходу, руб.
1	Жилой дом	31 253 273,63	13,00%	27 190 348,06

11.2. Определение рыночной стоимости жилого дома сравнительным подходом (метод сравнения продаж)

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или выставлены на продажу.

В сопоставимую величину стоимости помещений вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При оценке недвижимости сравнительным подходом необходимо сформировать информационную базу о сделках по объектам, близким по назначению и техническим характеристикам к объекту оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости объекта недвижимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений по продаже объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту по величине стоимости, форме оплаты сделки, физическим характеристикам, местоположению и другим условиям сделки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и расчет величины стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике, как отечественной, так и зарубежной, принято использовать девять основных элементов сравнения, которые должны быть проанализированы в процессе оценки:

1. Права собственности на недвижимость.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи, сдачи в аренду.
4. Состояние рынка.
5. Местоположение.
6. Физические характеристики.
7. Экономические характеристики.
8. Использование.
9. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

К вышеперечисленным элементам можно отнести доступ к объекту недвижимости, права на прилегающую территорию (например, парковка), экологические условия и т.п.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Рыночная стоимость объекта недвижимости представляет собой величину, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной, за которую типичный покупатель согласился бы приобрести это имущество в собственность, а типичный продавец согласился бы продать это имущество.

Источниками информации об аналогах послужили следующие ресурсы: avito.ru, ekb.cian.ru.

Правила отбора объектов аналогов:

1. Одинаковый тип дома;
2. Единое время продажи/предложения;
3. Сопоставимые имущественные права;
4. Сопоставимая площадь;
5. Сопоставимый материал стен;
6. Сопоставимый тип и состояние отделки.

Расчёт стоимости жилого дома, сравнительным подходом представлен в *Таблице 29*

Таблица 29

Расчет стоимости одного квадратного метра дома

№ пп	Характеристики	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Местоположение	г. Москва, вн.тер.г. поселение Шаповское, деревня Песье, улица Прудная, дом 14	Москва, Троицкий административный округ, Краснопахорский р-н, д. Песье, 106	Москва, Троицкий административный округ, Краснопахорский р-н, с. Ознобишино, Родниковая ул.	Москва, Троицкий административный округ, Краснопахорский р-н, пос. Красное, Первомайская ул., 10	Москва, Троицкий административный округ, Краснопахорский р-н, с. Красное, Дальняя ул., 16
2	Объект	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
3	Источник информации		https://www.avito.ru/podolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_1953_m_na_uchastke_7_sot.7592_303049	https://www.avito.ru/podolsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_230_m_na_uchastke_6_sot.76_98075503	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_160_m_na_uchastke_137_sot.8092681713	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_300_m_na_uchastke_14_sot.7242719856
4	Время продажи/предложения		июн.26	июн.26	июн.26	июн.26
5	Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
6	Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
7	Физическое состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
8	Тип отделки	Улучшенная внутренняя отделка	Без отделки	Без отделки	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка
9	Дополнительные постройки на участке		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Есть
10	Коммуникации	Электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
11	Наличие мебели и встроенной техники		Нет	Нет	Нет	Нет
12	Общая площадь дома, кв.м.	262,5	195,3	230,0	160,0	300,0
13	Площадь земельного участка, кв.м	1200,0	700,0	600,0	1370,0	1400,0
14	Стоимость объекта, руб.		25 800 000	30 060 000	29 900 000	46 000 000
15	Стоимость земли, руб.		5 730 151	4 911 558	11 214 724	11 460 302
16	Стоимость улучшений (построек)		20 069 849	25 148 442	18 685 276	34 539 698
17	Корректировка на стоимость дополнительных построек, руб (1).		0%	0%	0%	0%
18	Стоимость жилого дома, руб.		20 069 849,00	25 148 442,00	18 685 276,00	34 539 698,00

19	Стоимость жилого дома 1 кв.м., руб.		102 764,20	109 341,05	116 782,98	115 132,33
20	Корректировка на время продажи/предложения, % (2).		0%	0%	0%	-12%
21	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		102 764,20	109 341,05	116 782,98	101 316,45
22	Корректировка на имущественные права, % (3).		0%	0%	0%	0%
23	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		102 764,20	109 341,05	116 782,98	101 316,45
24	Корректировка на местоположение, % (4).		0%	0%	0%	0%
25	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		102 764,20	109 341,05	116 782,98	101 316,45
26	Корректировка на материал стен, % (5).		0%	0%	0%	0%
27	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		102 764,20	109 341,05	116 782,98	101 316,45
28	Корректировка на площадь, % (6).		-4%	-2%	-7%	2%
29	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		98 653,63	107 154,23	108 608,17	103 342,78
30	Корректировка на наличие мебели % (7).		0%	0%	0%	0%
31	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		98 653,63	107 154,23	108 608,17	103 342,78
32	Корректировка на наличие коммуникаций, % (8).		0%	0%	0%	0%
33	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		98 653,63	107 154,23	108 608,17	103 342,78
34	Корректировка на торг, % (9).		-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
35	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		91 747,88	99 653,43	101 005,60	96 108,79
36	Корректировка на физическое состояние, % (10).		0%	0%	0%	0%
37	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		91 747,88	99 653,43	101 005,60	96 108,79
38	Корректировка на качество отделки, руб. (11).		29%	29%	0%	0%
39	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		118 354,77	128 552,92	101 005,60	96 108,79
40	Коэффициент вариации*	13,60%	Величина коэффициента вариации соответствует требуемому значению - до 33%			
37	Абсолютное значение поправочного коэффициента по аналогу, %		40,00%	38,00%	14,00%	21,00%
38	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		2,50	2,63	7,14	4,76

39	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		0,14680	0,15443	0,41926	0,27951
40	Взвешенное значение, руб.		17 374,48	19 852,43	42 347,61	26 863,37
41	Средневзвешенная стоимость, принятая для расчётов, руб./кв.м.		106 437,89			

* Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. (Источник: <http://www.financial-analysis.ru/methodses/metFKStat.html>)

Обоснование корректировок

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

1. Корректировка на наличие типовых хозяйственных построек оказывает непосредственное влияние на его стоимость. Хозяйственные постройки представляют собой дополнительные строения и сооружения, расположенные на земельном участке домовладения, как правило они увеличивают стоимость единого объекта недвижимости. Величина корректировки получена из "Справочника оценщика недвижимости-2026. Жилая недвижимость. Жилые дома" (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2026 г., страница 222, таблица 158).

Таблица 30

Таблица 158. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 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	0,87	0,90

Расчет поправочного коэффициента на дополнительные постройки

Таблица 31

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Типовые постройки	Условно нет	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Есть
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00	0,88
Поправочный коэффициент на дополнительные типовые постройки, %		0%	0%	0%	-12%

2. Корректировка на время продажи/предложения. Данная поправка учитывает изменение стоимости объекта аналога, по которому уже совершена сделка до момента сравнения с оцениваемым объектом. В случае если для сравнения используется предложение о продаже объекта аналога, то корректировка не применяется.

3. Корректировка на имущественные права. Данная корректировка не требуется, так как все аналоги передаются на праве собственности.

4. Корректировка на местоположение. Местоположение объектов значительно влияет на их стоимость, объект оценки и объекты аналоги расположены в разных районах города. Объект оценки и Аналоги сопоставимы, корректировка не применялась.

5. Корректировка на материал стен. Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Согласно данным Ассоциации "Статриелт" по состоянию на 01.04.2026г. размер корректировка на материал стен, конструкцию индивидуального дома составляет:

Таблица 32

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Монолитные и сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, связи, перекрытия и покрытия - из монолитного или сборного железобетона. Стены наружные - монолитные, кирпичные или блочные, утепленные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,02	1,07	1,04
2	Каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные каменные с облицовкой или оштукатуренные			1,00
3	Облегченные каменные здания	Фундамент — каменный. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,89	0,97	0,92
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные	0,64	0,87	0,73
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,58	0,79	0,63

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/337-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2024-g/3502-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

Расчет поправочного коэффициента на материал стен жилого дома

Таблица 33

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00
Поправочный коэффициент на материал стен, %		0%	0%	0%	0%

6. Корректировка на общую площадь. На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь дома, тем меньше удельная цена 1 кв.м. общей площади.

Величина корректировки получена согласно данным Ассоциации "СтатРиелт" по состоянию на 01.07.2024г.

Исследование рынка домов за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади дома от общей площади дома выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n \quad (1)$$

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

S– общая площадь дома, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,640$) выявило коэффициент торможения $n = -0,14$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,14} \quad (2)$$

где:

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.

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

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/380-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-04-2026-g/4106-na-obshchuyu-ploshchad-i-kapitalnost-individualnogo-doma-na-01-04-2026-goda>

Расчет поправочного коэффициента на величину площади

Таблица 34

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв.м.	262,5	195,3	230,0	160,0	300,0
Коэффициент корректировки (K_s)		0,96	0,98	0,93	1,02
Поправочный коэффициент на величину площади, %		-4%	-2%	-7%	2%

7. Корректировка на наличие мебели и встроенной техники. Наличие мебели существенно влияет на стоимость дома.

Согласно данным Ассоциации "СтатРиелт" по состоянию на 01.04.2026г. размер корректировки на наличие/отсутствие мебели, бытовой техники в индивидуальном доме составляет:

Таблица 35

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,02	1,04	1,03
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,02	1,01

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/380-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-04-2026-g/4102-na-mebel-i-bytovuyu-tehniku-na-01-04-2026-goda>

Расчет поправочного коэффициента на наличие мебели и встроенной техники

Таблица 36

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие мебели		Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00
Поправочный коэффициент на наличие мебели, %		0%	0%	0%	0%

8. Корректировка на наличие коммуникаций. Этот фактор влияет на стоимость дома, наличие коммуникаций увеличивает стоимость дома.

Согласно данным Ассоциации "СтатРиелт" по состоянию на 01.04.2026г. размер корректировки на коммуникации индивидуального дома составляет:

Таблица 37

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт" (отсутствие / наличие)	0,98	0,99	0,98
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,93	0,96	0,95
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в доме/подвладении, локальные системы водоподдачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,94	0,97	0,96
4	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в доме/подвладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,85	0,91	0,89
5	Угольное, пропановое или пеллетное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в доме/подвладении, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
6	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в доме/подвладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,90	0,93	0,91
7	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в доме/подвладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,99	1,00	0,992
8	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в доме/подвладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,87	0,92	0,89

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/380-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-04-2026-g/4105-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-na-01-04-2026-goda>

Расчет поправочного коэффициента на наличие коммуникаций

Таблица 38

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие коммуникаций	Электричество, газоснабжение водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, газоснабжение водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, газоснабжение водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, газоснабжение водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, газоснабжение водоснабжение, канализация, отопление
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00
Поправочный коэффициент на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%

9. Корректировка на торг. Рынок недвижимости имеет специфику, при которой цена предложения и цена сделки могут отличаться. Это связано в первую очередь с возможностью торга между продавцом и покупателем. Поскольку для определения рыночной стоимости анализируемого объекта чаще всего используются цены предложений, то эти цены необходимо скорректировать. Размер корректировки зависит от текущей экономической ситуации, а так же от сегмента рынка недвижимости, а также учитывается специфика различных классов (групп) "внутри" квартир и жилых домов.

Согласно данным Ассоциации "СтатРиелт" по состоянию на 01.04.2026г. размер скидки на торг, уторгование при продаже составляет:

Таблица 39

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,82	0,98	0,92	0,93	0,92	0,90
4	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,70	0,91	0,83	0,84	0,83	0,79
5	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89
7	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,78	0,89	0,85	0,86	0,85	0,81
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,87	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,81	0,92	0,87	0,89	0,87	0,85

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/380-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-04-2026-g/4110-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-04-2026-goda>

Скидка на торг составила -8,0% ((0,92-1)*100%).

10. Корректировка на физическое состояние дома оказывает непосредственное влияние на стоимость. Стоимость дома в хорошем состоянии (новый дом) выше, чем в доме в удовлетворительном состоянии. Выбор конкретного значения корректировки отражают следующие факторы: год постройки жилого дома, дата последнего ремонта, материал несущих конструкций, качество строительных материалов, состояние конструктивных элементов, среда эксплуатации (регион РФ, климатические условия).

Согласно данным Ассоциации "СтатРиелт" по состоянию на 01.04.2026 г. размер корректировки на износ (состояние элементов, функциональное и моральное соответствие рынку) дома, отделки и инженерных коммуникаций составляет:

Таблица 40

№	Оценка состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,91	0,97	0,94
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,63	0,92	0,81
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,42	0,67	0,58
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,07	0,43	0,18

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/380-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-04-2026-g/4112-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktsionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynku-doma-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-na-01-04-2026-goda>

Расчет поправочного коэффициента на физическое состояние дома

Таблица 41

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00
Поправочный коэффициент на физическое состояние дома, %		0%	0%	0%	0%

11. Корректировка на качество отделки. Объекты жилой недвижимости с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов или требует ремонта. Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

Согласно данным Ассоциации "СтатРиелт" по состоянию на 01.04.2026 г. размер корректировки на качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома составляет:

Таблица 42

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома					
1	Фасады без отделки	Здание с наружными стенами из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус, ОСБ, ДСП) без наружной отделки, без отделки карнизов и без водосточной системы			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Здание с наружными стенами из простых материалов, внешне покрытыми высококачественным кирпичом, сайдингом или оштукатуренными, или покрытыми шлифованным лагонажем (вагонка, фальцовка, блокхаус), покрашенными фасадной краской, с отделанными карнизами и водосточной системой	1,06	1,10	1,08
3	Высококачественные фасады и покрытия	Здание с наружными стенами, цоколем и карнизами, облицованными высококачественными материалами (облицовочным камнем, керамогранитом и т.п.), с высококачественными карнизами и водосточной системой	1,11	1,19	1,15
На внутреннюю отделку помещений и оборудование					
4	Без внутренней отделки	Здание со стенами, оконными блоками и наружными дверными блоками, с выровненными стяжкой полами, крышей и кровлей, при наличии систем коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, вентиляция), без инженерного оборудования (котлов, кухонных плит, сантех. приборов, светильников, кондиционеров), без внутренних дверных блоков, без шпательки и финишной отделки			1,00
5	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпательваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование, отделочные материалы - эконом-класса качества	1,13	1,28	1,23
6	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГЛП (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,26	1,33	1,29
7	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,31	1,47	1,36

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/380-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-04-2026-g/4104-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-na-01-04-2026-goda>

Расчет корректировки на качество отделки

Таблица 43

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Качество отделки	Улучшенная внутренняя отделка	Без отделки	Без отделки	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка
Коэффициент корректировки		1,29	1,29	1,00	1,00
Корректировка на качество отделки, %		29%	29%	0%	0%

После проведения корректировок различия между объектом оценки и представленными аналогами незначительны, поэтому рыночную стоимость принимаем равную средней между аналогами.

Эта стоимость сложившаяся на дату оценки, составляет: 106 437,89 руб. / кв.м.

Таблица 44

Рыночная стоимость руб./кв.м.	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость дома, руб.
106 437,89	262,50	27 939 946,1

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В настоящем отчете для определения рыночной стоимости дома применен сравнительный подход, для определения рыночной стоимости земельного участка сравнительный подход, отказ от использования других подходов обоснован в соответствующих разделах.

Таблица 45

Наименование подхода	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок	Не применялся	9 823 116,00	Не применялся
Жилой дом	27 190 348,06	27 939 946,13	Не применялся

Рыночная стоимость дома оценки (V) определяется по формуле:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 \quad (9)$$

где:

V_1, V_2 – стоимость объекта, определенная соответственно сравнительным и доходным подходами, руб.

Q_1, Q_2 – средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

Определение достоверности подходов в данной оценке представлено в Таблице 46

Таблица 46

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход
Достоверность информации	50%	50%
Полнота информации	50%	50%
Способность учитывать действительные намерения	20%	80%
Способность учитывать конъюнктуру рынка	20%	80%
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	50%	50%
Допущения, принятые в расчётах	50%	50%
Весовые показатели достоверности метода	40,0%	60,0%

Таким образом, после согласования результатов рыночная стоимость жилых домов представленных к оценке, составит:

Таблица 47

Наименование подхода	Стоимость по подходу, руб.	Весовая доля	Стоимость в соответствии с весовой долей, руб.
Жилой дом			
Затратный подход	27 190 348	0,400	10 876 139,22
Сравнительный подход	27 939 946	0,600	16 763 967,68
Итоговая стоимость объекта оценки, руб.			27 640 106,90

Разница в подходах обусловлена тем, что затратный подход в меньшей степени учитывает особенности вторичного рынка. Сравнительный же подход показывает текущую ситуацию открытого рынка.

Итоговые рыночные стоимости объектов оценки, округленно составляют:

Таблица 48

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок	9 823 000,00
Жилой дом	27 600 000,00
Итого	37 423 000,00

Полученная стоимость оцениваемого объекта входит в общий рыночный диапазон цен по анализу рынка проведенному в разделе 10 настоящего отчета. Качественные и количественные характеристики объектов-аналогов сопоставимы с характеристиками объекта оценки, различия скорректированы при помощи поправочных коэффициентов. Таким образом, после применения сравнительного и затратного подходов, оценщик делает вывод, что полученный результат соответствует рыночным тенденциям, а отклонение его от среднерыночного значения есть следствия влияния уникальных характеристик объекта оценки.

В соответствии с требованиями п. 30 ФСО-7, «после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Исходя, из задания на оценку, в настоящем отчете суждение Оценщика об итоговом результате стоимости недвижимости в составе объекта оценки приводится в виде единой величины в рублях. Следовательно, оценщик в рамках настоящего отчета не приводит границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате расчетов, основываясь на имеющейся информации, рыночная стоимость жилого дома общей площадью 262,5 кв.м, расположенного на земельном участке общей площадью 1200 кв.м по адресу: г. Москва, вн.тер.г. поселение Щаповское, деревня Песье, улица Прудная, дом 14, по состоянию на «09» июня 2026 г., составляет (округленно):

37 423 000**Тридцать семь миллионов четыреста двадцать три тысячи рублей 00 копеек**

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость объектов оценки (округленно), руб.
1	Земельный участок	9 823 000,00
2	Жилой дом	27 600 000,00

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, (ст. 12 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. (в действующей редакции)).

Исполнитель:**ООО «Региональный центр оценки и экспертизы»**Генеральный директор

Тананов А.И.

Оценщик

Стародубова А.И.

«09» июня 2026 г.

14. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Данные, предоставленные Заказчиком:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2023-117259054 от 22.05.2023г.

Нормативные акты:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 200 от 14.04.2022 г., Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 200 от 14.04.2022 г., Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №200 от 14.04.2022 г., Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 200 от 14.04.2022 года., Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 200 от 14.04.2022 года., Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 200 от 14.04.2022 года, Специальный федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 200 от 14.04.2022 года.
2. Федеральный закон от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Научная литература:

1. Стандарты и правила СРОО СВОД
2. А.Г.Грязнова, М.А.Федотова «Оценка недвижимости». М.:«Финансы и статистика» 2007.
3. Е.И.Тарасевич, «Оценка недвижимости» – СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997.

Информационно-аналитические материалы:

1. Официальный сайт Министерства Экономики Свердловской области www.economy.midural.ru
2. Информационный портал «Уральская палата недвижимости» (www.upn.ru).
3. Сайт федеральной службы государственной статистики www.gks.ru

Приложение № 1 Карта месторасположения объекта оценки

Приложение № 2 Фотографии объекта оценки

Приложение № 3 Копии документов, предоставленных заказчиком

Приложение № 4 Информация об аналогах

Приложение № 5 Копии документов оценщика



Рис. 2. Расположение объекта оценки на карте г. Москва (Источник yandex.ru/maps)

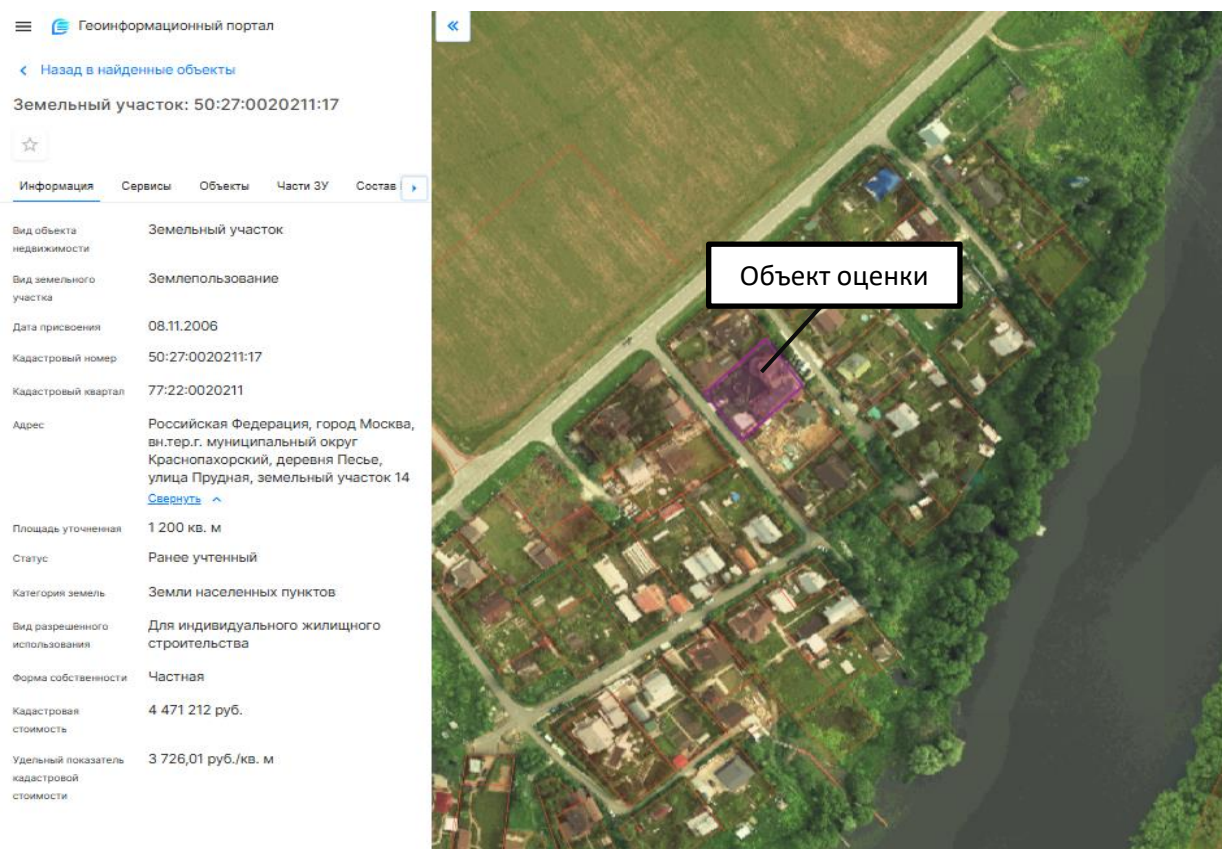
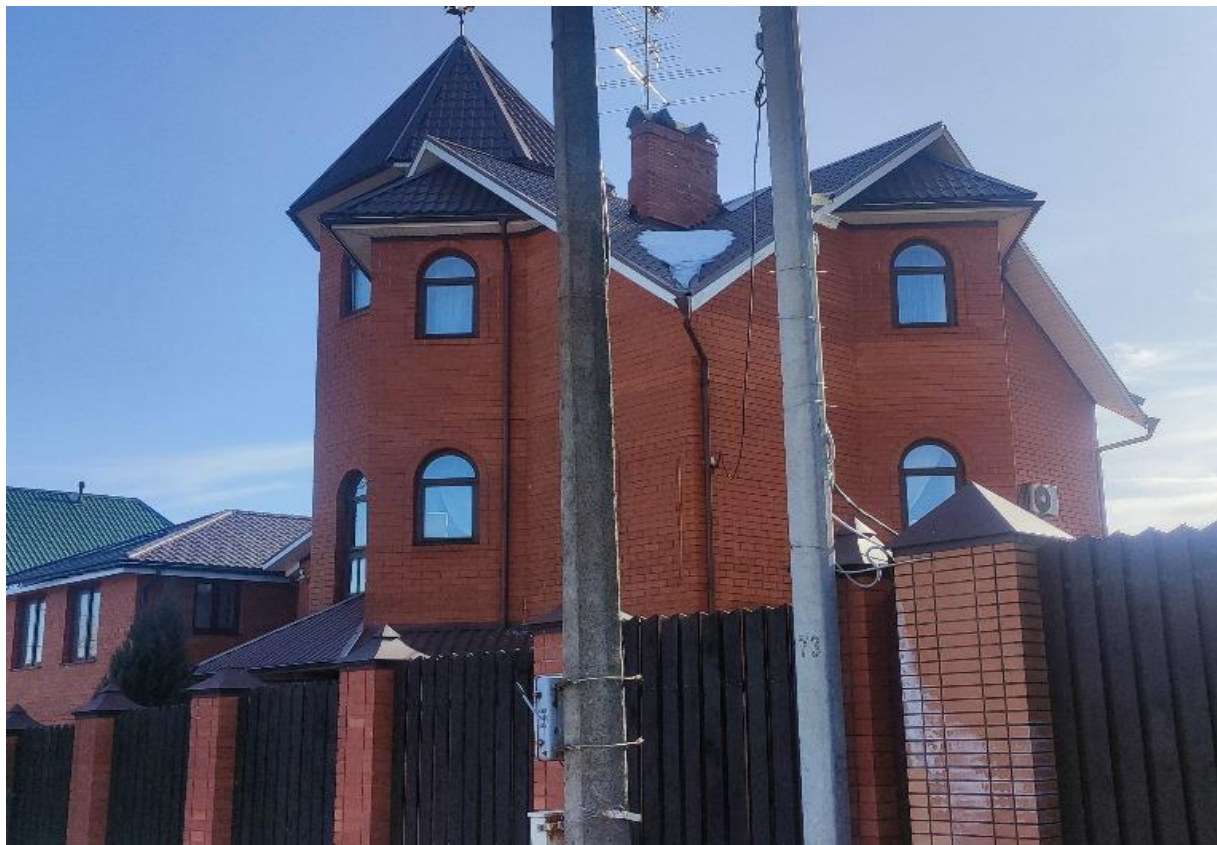
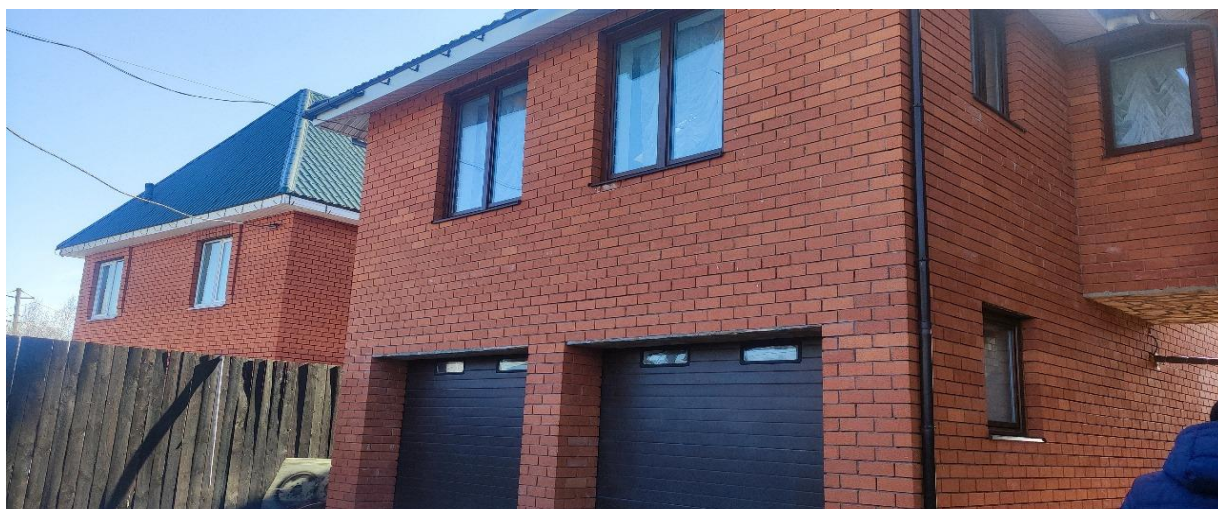


Рис. 3. Расположение объекта оценки на снимке со спутника (источник: <https://nspd.gov.ru/map>)

Фотографии, предоставленные Заказчиком



Фотография 1. Фасад дома



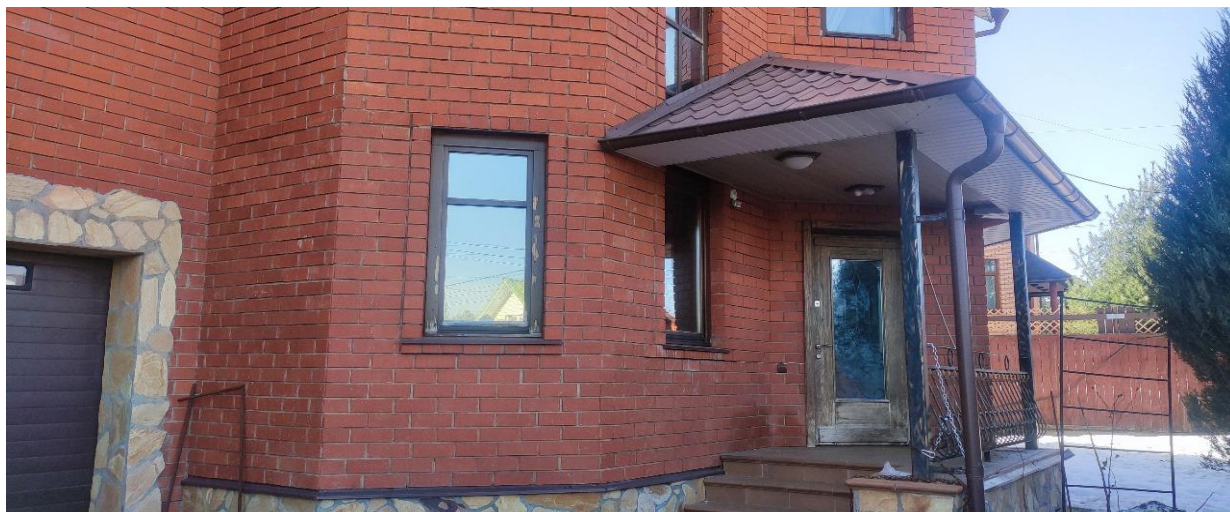
Фотография 2. Фасад дома



Фотография 3. Фасад дома



Фотография 4. Фасад дома



Фотография 5. Фасад дома



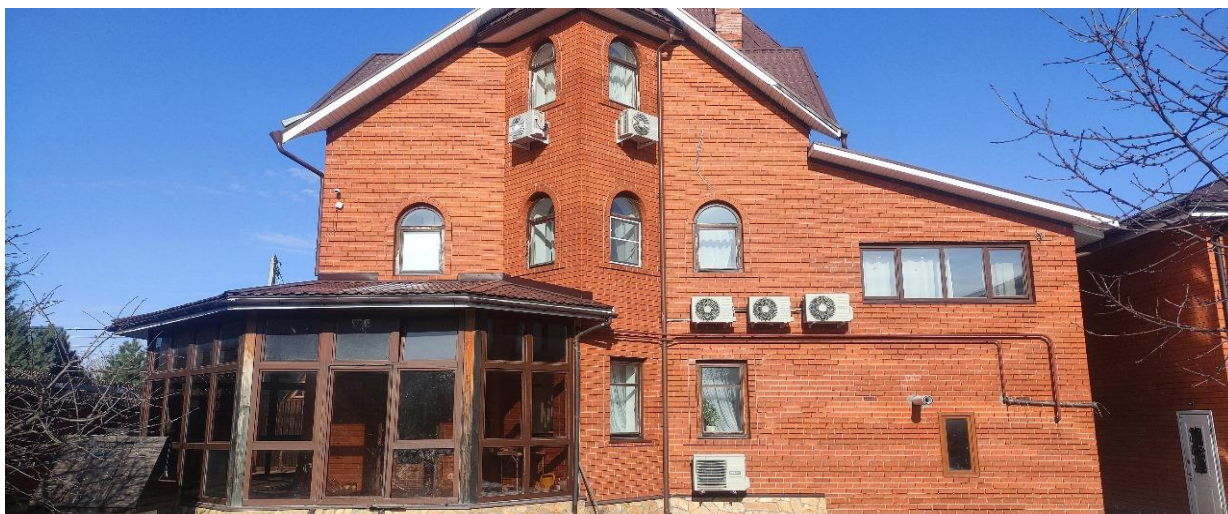
Фотография 6. Земельный участок



Фотография 7. Земельный участок



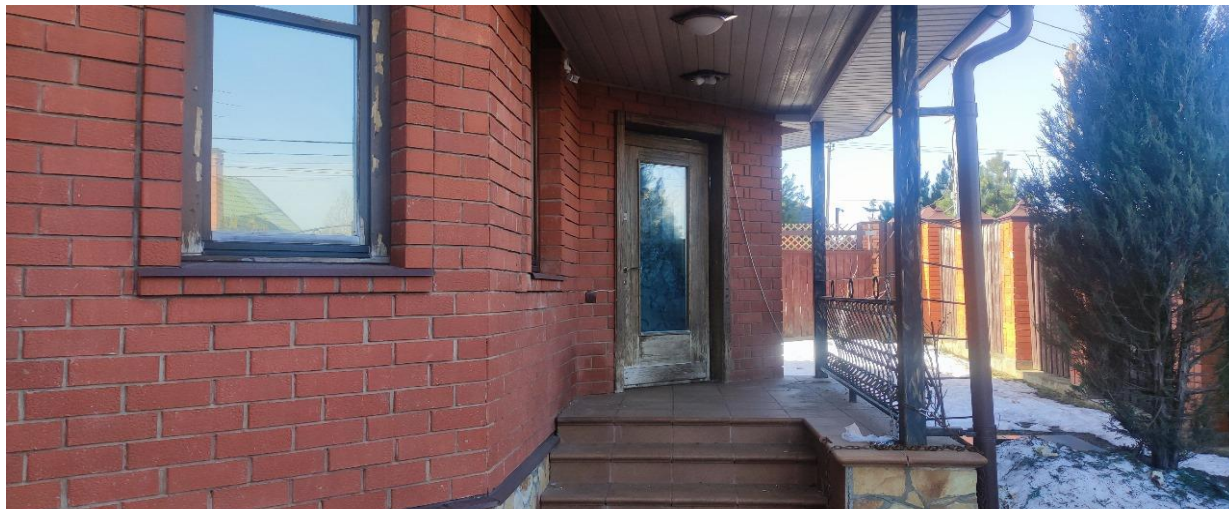
Фотография 8. Внутреннее помещение дома



Фотография 9. Фасад дома



Фотография 10. Фасад дома



Фотография 11. Фасад дома, вход в дом



Фотография 12. Вход

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав

22.05.2023г.

№ КУВИ-001/2023-117259054

На основании запроса от 22.05.2023, поступившего на рассмотрение 22.05.2023, сообщаем, что правообладателю Самородский Илья Сергеевич; дата рождения: 20.02.1993; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 45 13 № 084894 от 23.04.2013 выдан: отделением УФМС России по гор. Москве по району Северное Бутово; адрес места жительства или места пребывания: 108825, Москва, п. Щаповское, д. Песье, ул. Прудная, д. 14., в период с 10.05.2020 по 22.05.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок	
		Кадастровый номер:		50:27:0020211:17	
		Назначение объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Для индивидуального жилищного строительства	
		Адрес:		город Москва, поселение Щаповское, д. Песье	
		Площадь:		1200 +/- 12	
	1.2	вид права, доля в праве:		Собственность	
		дата государственной регистрации:		12.10.2017	
		номер государственной регистрации:		50:27:0020211:17-77/017/2017-2	
		основание государственной регистрации:		Договор дарения земельного участка с жилым домом, выдан 29.09.2017	
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	50:27:0020211:17-77/055/2023-11	
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	50:27:0020211:17-77/055/2022-10	
		1.3.3	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	50:27:0020211:17-77/055/2021-9	
		1.3.4	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	50:27:0020211:17-77/055/2021-8	
		1.3.5	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	50:27:0020211:17-77/055/2021-7	
		1.3.6	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	50:27:0020211:17-77/055/2021-6	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023			

2	2.1	1.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:27:0020211:17-77/055/2021-5
		1.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:27:0020211:17-77/017/2019-4
		1.3.9	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50:27:0020211:17-77/017/2019-3
2	2.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		77:22:0020211:60
		Назначение объекта недвижимости:		Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Адрес:		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Щаповское, деревня Песье, улица Прудная, дом 14
		Площадь:		262.5
	2.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		12.10.2017
		номер государственной регистрации:		77:22:0020211:60-77/017/2017-2
		основание государственной регистрации:		Договор дарения земельного участка с жилым домом, выдан 29.09.2017
	2.3	дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	77:22:0020211:60-77/055/2023-11
		2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	77:22:0020211:60-77/055/2022-10
		2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	77:22:0020211:60-77/055/2021-9
		2.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	77:22:0020211:60-77/055/2021-8
		2.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	77:22:0020211:60-77/055/2021-7

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

		2.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	77:22:0020211:60-77/055/2021-6
		2.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	77:22:0020211:60-77/055/2021-5
		2.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	77:22:0020211:60-77/017/2019-4
		2.3.9	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	77:22:0020211:60-77/017/2019-3
3	Получатель выписки			Шаранов Александр Николаевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023			

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

Участок 10,7 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить



10 500 000 Р

981 308 Р за сотку

В ипотеку от 77 670 Р/мес.

Посмотреть сходот



8 966 386-07-61

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Игорь

Частное лицо

На Avito с 2014 года



Знакомств: ~60 из 100

Самозанятый

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10,7 сот.

Расстояние от МКАД: 23 км

Расположение

Москва, Троицкий административный округ, Краснопахорский р-н, КП Александровы пруды, 1-я Рыбацкая ул., 7

Калужское шоссе, 23 км

Показать карту

Описание

Ровный, прямоугольный участок под ДНП, Московская прописка, ЕГРН и ГПЗУ в наличии, в КП Александровы пруды в отличном месте, около 100 метров от КПП с охраной. Адрес: г. Москва, вн.тер.г. поселения Краснопахорское, улица 1-я Рыбацкая, участок 7. В собственности 10 лет. Обременений нет, быстрый выход на сделку. Соседи вокруг построились, остался только мой участок, выезд на участок можно организовать с двух сторон, (на схеме подробно видно размеры и расположение дорог). Дороги на территории асфальтированные, газ магистральный по границе участка, есть центральная ливневка, куда можно организовать слив от септика (при установке септика полной очистки). Рядом административное здание, магазин, собственная зона отдыха с пляжем, лес и каскад прудов. Отличное место для загородного дома.

Объявление №774

https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_107_sot_izhs_4622792284

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

Участок 13,5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

12 000 000 ₽

888 888 ₽ за сотку

В ипотеку от 85 186 ₽/мес.

Посмотреть скидки



8 958 464-55-74

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Юлия

Частное лицо

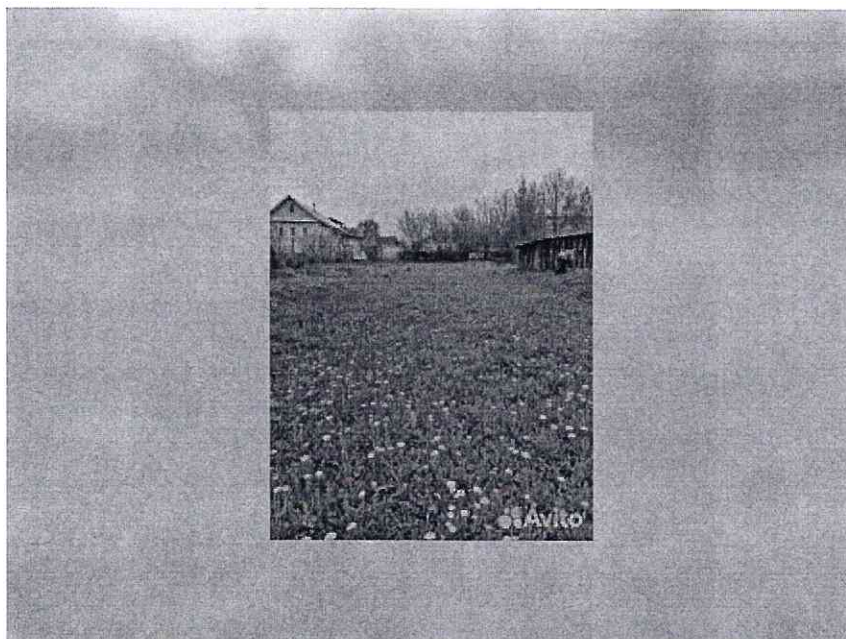
На Avito с 2025 года

Документы проверены

Экоклад: -202 кг CO₂

31 объявление пользователя

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 13,5 сот.

Расстояние от МКАД: 21 км

Расположение

Москва, Троицкий административный округ, Краснопахомский р-н, квартал № 200
Варшавское шоссе, 21 км

Показать карту

Описание

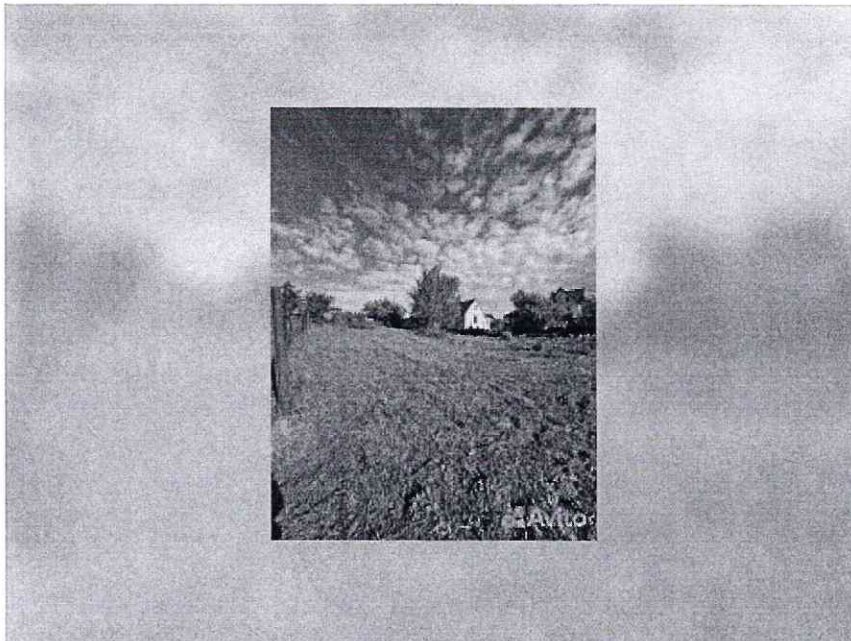
Участок в поселении „ЛПХ, ПРОДАЕТ“-собственник. Документы на два участка 5 соток и 7,28 соток
„прописка Москва, газ, свет по границе.“
https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_135_sot._izhs_8053280811

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

Участок 8,4 сот. (ИЖС)

Добавить изображение

Сравнить



8 150 000 ₽

970 238 ₽ за сотку

В ипотеку от 65 894 ₽ мес.
Посмотреть условия

8 905 737-84-04

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Мария (юрист в сфере
недвижимости) >Агентство
9 объявлений
ПодписатьсяДокументы
проверены1 год
на Avito

Мария

Контактное лицо

Об участке

Площадь: 8,4 сот.

Расстояние от МКАД: 22 км

Расположение

Москва, Троицкий административный округ, Краснопахорский р-н, д. Софьино, 17А
Калужское шоссе, 22 км

Показать карту

Описание

Продается земельный участок 8,4 сот (ЛПХ) в деревне Софьино, пос. Краснопахорское, Новая Москва.

На участке возможно строительство жилого дома, в котором можно оформить регистрацию по месту жительства.

Можно докупить 2 сот у города для увеличения площади земельного участка.

Конфигурация:

- участок расположен в центре деревни
- имеет прямоугольную форму (38х22 м)
- есть возможность организовать въезд с разных улиц

Коммуникация:

- есть возможность подключения электричества и газа

Сообщения

Мария (юрист в сф
Участок 8,4 сот. (ИЖ
Кажется, вы собирае

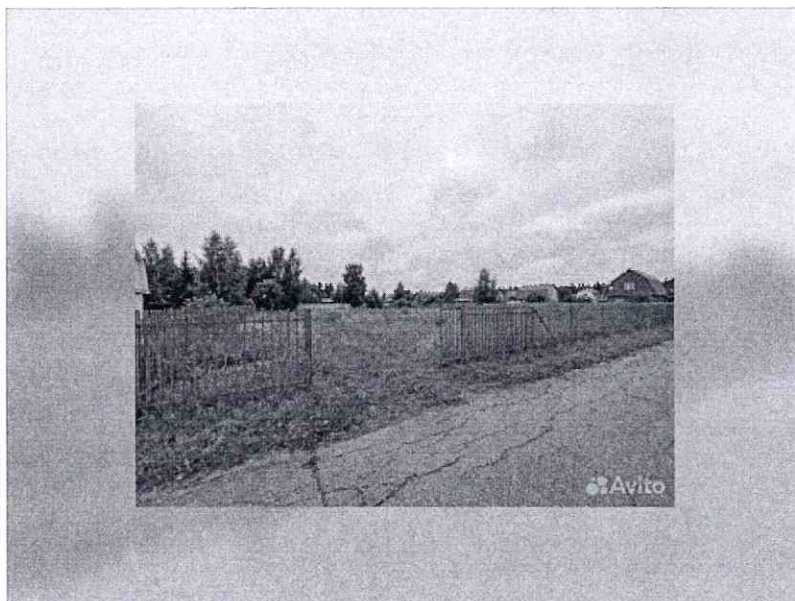
https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/zemelnye_uchastki/uchastok_84_sot_izhs_8008004
706

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

Участок 8,1 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить



5 600 000 ₽

691 358 ₽ за сотку

В ипотеку от 53 116 ₽/мес.

Посмотреть скидки



8 980 255-93-43

Рассчитать ипотеку

Точка на Карте >

Агентство

Подписаться



Надежный партнер



75 объектов в работе



2 года на Avito

Об участке

Площадь: 8,1 сот.

Расстояние от МКАД: 21 км

Расположение

Москва, Троицкий административный округ, Краснопахорский р-н, пос. Щапово
Варшавское шоссе, 21 км

Показать карту *

Описание

Участок 20 км от столицы, ИЖС. Я хозяин!

Снимки сделал вчера!

Земля: 8,1 сот.

Характеристики:

Направление: Варшавское или Симферопольское шоссе

Свет есть (15 кВт)

Возможность врезки в газ (труба рядом)

Цивилизация: сетевые магазины, школа, сад, ПВД

Круглогодичный подъезд (асфальт)

Время в пути до МКАД — 20-25 минут

Условия покупки:

Рассрочка 0%

Перевод на карту

Наличные

Сообщения



Точка на Карте

Участок 8,1 сот. (ИЖС)

Кажется, вы собирались...

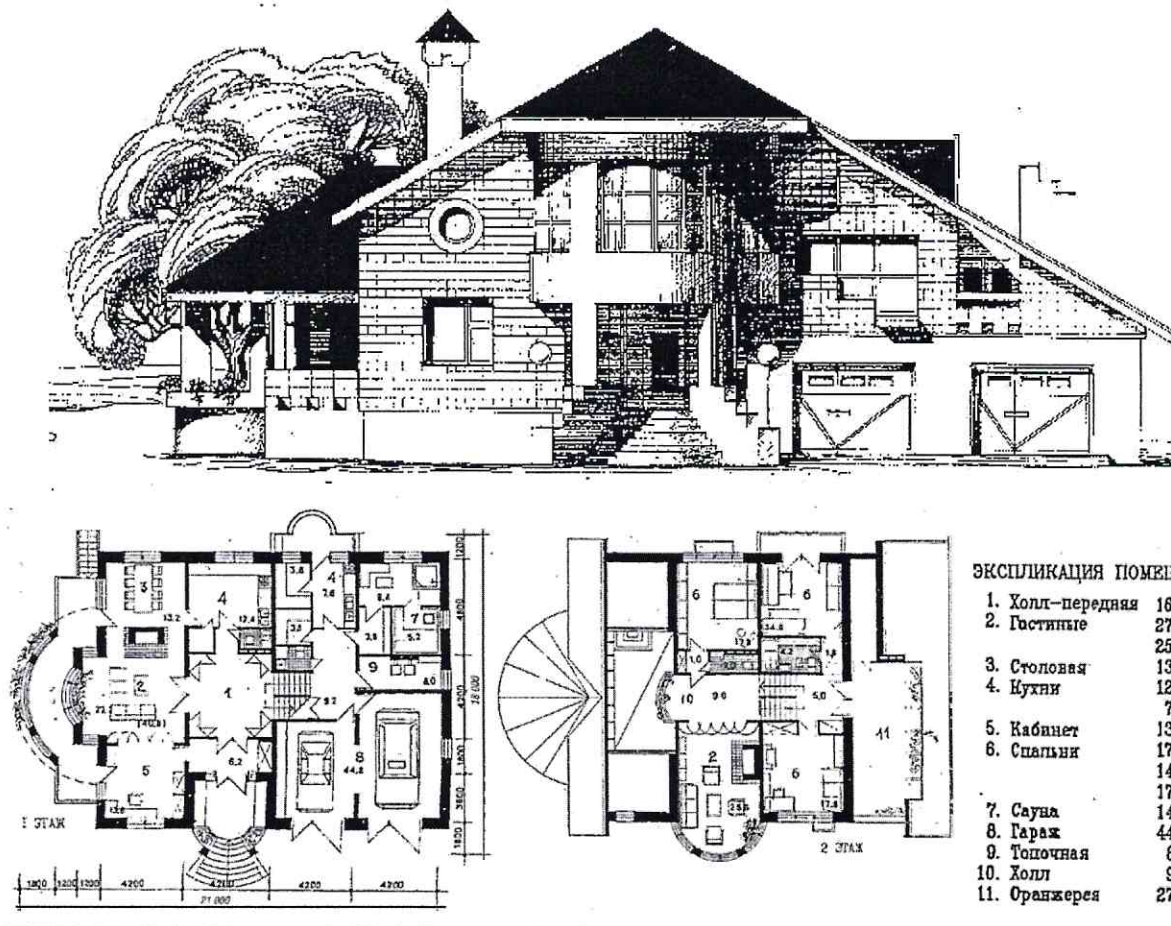
Возможности для организации выездных мероприятий и пикников на природе делают жизнь разнообразной и насыщенной. Местные парки и зоны отдыха предлагают идеальные условия для встреч с друзьями и семьей. Это создает атмосферу радости и веселья. Жители могут наслаждаться свежим воздухом и красивыми пейзажами. Таким образом, каждый может найти время для отдыха и развлечений.

Продается участок у реки и озера, окруженный лесом. Участок сухой, ровный, с деревьями, включая ели и елки. Занимаюсь продажей в рассрочку или оформлением ипотеки по государственной программе. Сделка осуществляется по прямому договору купли-продажи с юридическим сопровождением. Участок имеет обременение, поэтому строительство на нем невозможно. Это место идеально подходит для тех, кто ищет уединение и гармонию с природой.

https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot._izhs_8008070565

Жилой дом со встроенным гаражом и сауной (без подвала)										Этажность: 2, Высота, м: 2,5				КС-1				
ОПИСАНИЕ: Количество квартир: 1 в том числе по типам бк., 1 шт - 210.20 м2 Средняя общая площадь, м2: 282.00 Средняя площадь кухни, м2: 12.40 Площадь балконов и лоджий, м2: 18.00										КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпич керамический - 380 мм. Перегородки - кирпич / гипсобетонные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы								
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruЖЗ.02.001.0252										1200	282	*Premium	РУБ. на 1 м2	73 043				
ruЖЗ.02.001.0253										1200	282	*Standard	РУБ. на 1 м2	70 956				
ПРОЕМЫ - Окна - раздельные переплеты. Двери - щитовые остекленные / глухие ПОЛЫ - Паркет щитовой ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Высококачественная штукатурка / клеевая окраска / керамическая плитка ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Керамическая плитка «кабанчик» / лицевой кирпич																		
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ. БАЧИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruЖЗ.02.001.0252	13775,4 18,86%		25049,1 34,29%	1170,8 1,60%	4475,4 6,13%	4777,5 6,54%	1595,6 2,18%	5334,5 7,30%	6977,4 9,55%	3568,9 4,89%	1418,3 1,94%		2483,2 3,40%	982,0 1,34%	736,5 1,01%	415,4 0,57%	283,3 0,39%	73043,0 100,00%
ruЖЗ.02.001.0253	13775,8 19,41%		25049,9 35,30%	1170,8 1,65%	4475,5 6,31%	4777,6 6,73%	1595,7 2,25%	5117,5 7,21%	6977,6 9,83%	1737,3 2,45%	1378,0 1,94%		2483,2 3,50%	982,0 1,38%	736,5 1,04%	415,4 0,59%	283,3 0,40%	70956,0 100,00%

147

Жилые дома
крупнейшие показатели стоимости строительства

3.

Недвижимость

[Все категории](#)

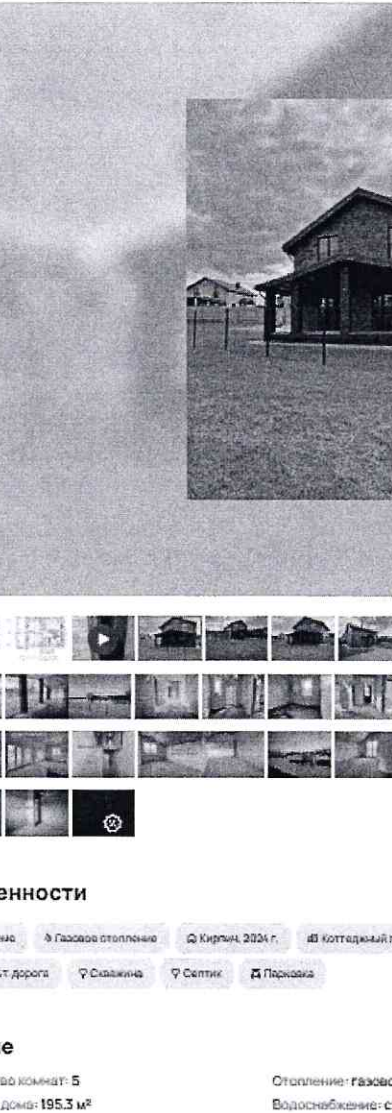
[Найти](#)

Екатеринбург,
район, метро

[Главная](#) > [Недвижимость](#) > [Дома, дачи, коттеджи](#) > [Купить](#) > Дома

Дом 195,3 м² на участке 7 сот.

[Добавить избранное](#)
[Сравнить](#)



25 800 000 ₽

132 104 ₽ за м²

В ипотеку от 282 898 ₽ мес.

Посмотреть скидки

8 905 737-84-04

Написать сообщение

Отвечает в течение нескольких часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Мария (юрист в сфере недвижимости)

Агентство

9 объявлений

Подписаться

Документы проверены

1 год на Avito

Мария

Контактное лицо

Особенности

Газовое отопление

Газовое отопление

Кирпич, 2024 г.

Индивидуальный поселок

Асфальт дороги

Скважина

Септик

Парковка

О доме

Количество комнат: 5	Отопление: газовое
Площадь дома: 195,3 м²	Водоснабжение: скважина
Площадь участка: 7 сот.	Газ: в доме
Этажей в доме: 2	Канализация: септик
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Парковка: парковочное место
Год постройки: 2024	Транспортная доступность: асфальтированная дорога
Материал стен: кирпич	Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Санузел: в доме	Условия продажи: Возможна ипотека
Ремонт: косметический	Расстояние от МКАД: 23 км
Электричество: есть	

Сообщения

Мария (юрист в сфере недвижимости)
 Дом 195,3 м² на участ... 25 800 000
 Показать подробности

Расположение

Москва, Троицкий административный округ, Краснопахорский р-н, д. Песье, 105
Калужское шоссе, 23 км

Показать карту

25 800 000 ₽

132 104 Р за м²

В ипотеку от 282 898 Р/мес.
Посмотреть онлайн



А вы продаёте или покупаете?

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

Продать

Купить

Продать и купить

Описание

Общая информация о доме:

- Год постройки: 2024
- Материал стен: двойной щелевой кирпич + облицовочный кирпич
- Перекрытия: монолит
- Фундамент: монолитная плита
- Лестница: железобетонная
- Окна: ПВХ (тройные)
- Крыша: металлочерепица
- Отопительное, газовое и водное оборудование введены в дом
- Стены оштукатурены и оштукатурены

- Отсыпано парковочное место

- Установлены откатные ворота

Планировка дома:

1 этаж: Просторная прихожая, кухня-гостиная с выходом на террасу, где создана зона барбекю, техническое помещение, кладовая под лестницей, гостиная спальня, санузел

2 этаж: Мастер-спальня со своим санузлом и гардеробной нишей, большая детская, кабинет (или вторая детская), санузел общий

Технические условия:

- Введены 15 кВт
- Газ в доме
- Сделана скважина на дом
- Установлен септик Топаз (Вкуб/ч)
- Постелено дренажное поле

Расположение и инфраструктура:

- Земельный участок (7 соток), на котором посажен газон
- Дом на берегу реки Лубянка со своим выходом к реке и персональным пляжем
- Восхитительный вид из панорамных окон, тишина, уединение и гармония
- Участок находится в деревне Песье в Новой Москве
- Рядом благоустроенная набережная с пляжем КП Александровские пруды
- Большая жилая деревня
- Рядом инфраструктура г. Троицка, п. Красное и п. Щапово: ТЦ и магазины, больница РАМН, школа искусств, муниципальные и частные школы и детские сады, спортивные комплексы, рестораны и др.
- Отличные подъездные пути к поселку, высокое качество дорог
- Удобная транспортная доступность: общественный транспорт до Москвы (м. Теплый Стан и м. Олховая), г. Троицк, г. Подольск

Информация для сделки:

- 1 собственник
- Свободная продажа
- Возможна ипотека/семейная ипотека
- Торгуется

8 905 737-84-04

Написать сообщение

Отправит за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Мария (юрист в сфере недвижимости)

Агентство
9 объявлений
Подписаться

Документы
проверены

1 год
на Авито

Мария
Контактное лицо

Сообщения



Мария (юрист в сфере недви...
Дом 195.3 м² на участ... 25 800 000 Р
Кажется, вы собирались позвонит...

15.57

https://www.avito.ru/podolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_1953_m_na_uchastke_7_sot.7592303049

Avito Недвижимость

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Екатеринбург, район, метро

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

Коттедж 230 м² на участке 6 сот.

Добавить избранное

Сравнить

30 060 000 Р

130 696 Р за м²

В ипотеку от 527 985 Р в мес.

Посмотреть скидки

8 956 467-65-31

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ВЫБИРАЙТЕ ДОМ!

Рейтинг

На Avito с 2025 года

Документы проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Особенности

Центр коммуникации

Кирпич, 2023 г.

ИД Коттеджный поселок

Wi-Fi

Асфальт дороги

Забор

Остановка рядом

О коттедже

Количество комнат: 5

Площадь дома: 230 м²

Площадь участка: 6 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2023

Материал стен: кирпич

Санузел в доме

Ремонт: требует ремонта

Электричество: есть

Отопление: центральное

Водоснабжение: центральное

Газ в доме

Канализация: центральная

Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение

Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Условия продажи: возможна ипотека

Расстояние от МКАД: 22 км

Расположение

Москва, Троицкий административный округ, Краснопахорский р-н, с. Озонищино, Родниковая ул.
Варшавское шоссе, 22 км

Скрыть карту ^



А вы продаёте или покупаете?

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

Продаю

Покупаю

Продаю и покупаю

Описание

Продается 2-этажный коттедж в КП бизнес-класса, построен с использованием современных технологий и высококачественных материалов. Стильный и функциональный дом сочетает комфорт и продуманную планировку. Общая площадь дома 230 кв.м. Земельный участок: 6 соток. Участок огорожен, постелен рулонный газон. Территория вокруг дома благоустроена. Удобное парковочное место для автомобиля. Возможность строительства гаража-навеса. Коммуникации: Центральные. Электричество. Отопление - магистральный газ

Канализация - центральная

Вода - центральная

Газ. Функциональная планировка: Высокие потолки 3,2 м. Инфраструктура: Поселок предлагает комфортную и приятную атмосферу для жизни: • Детские и спортивные площадки для активного отдыха. • Скамейки для отдыха на свежем воздухе. • Беговые и велосипедные дорожки.

• Фонтаны с инсталляцией. • Освещение всего периметра поселка. Собственный выход в лесопарковую зону 15 га., Круглосуточный контроль территории. Общеобразовательная школа и детский сад расположены в 3 км и в 4 км. Частные и муниципальные детские сады, детская футбольная школа, рестораны, магазины, салон красоты, фитнес-центр с бассейном, территория спорта, пространство для детей, магазины, аптеки, автомойка, торговые комплексы, теннисный клуб, конно-спортивные комплексы, зоопарк, «Экзотик парк»... Транспортная доступность: До МКАД - 30 км по Калужскому шоссе, 28 км по Варшавскому шоссе, 34 км - по Симферопольскому шоссе Автобусная остановка - ходит городской автобус

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ВЫБИРАЙТЕ ДОМ!

Риелтор

На Авито с 2025 года

Документы проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/podolsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_230_m_na_uchastke_6_sot.76980755

03

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

Дом 160 м² на участке 13,7 сот.

Добавить в избранное

Сравнить

29 900 000 Р

186 876 Р за м²

В ипотеку от 326 240 Р в мес.

Посмотреть схему



8 986 042-55-27

Написать сообщение

Отправлено около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

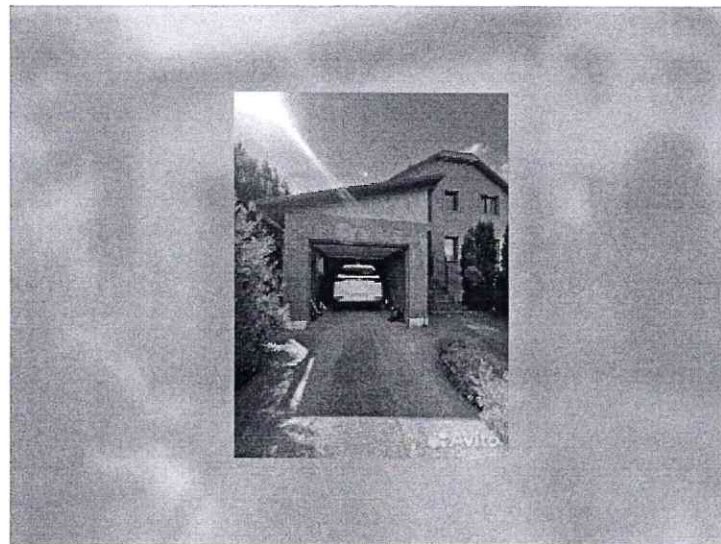
Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ИНКОМ-Недвижимость

Агентство

Подписаться

Надежный
партнер2 228
объектов
в работе14 лет
на рынке

Особенности

Газ в доме Кирпич Септик Быстрая продажа

О доме

Количество комнат: 5

Площадь дома: 160 м²

Площадь участка: 13,7 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное жилищное

строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Санузел в доме

Ремонт: евро

Электричество: есть

Газ в доме

Канализация: септик

Расстояние от МКАД: 24 км

Расположение

Москва, Троицкий административный округ, Краснопахорский р-н, пос. Красное, Пересмaysкая ул., 10
Калужское шоссе, 24 км

Показать карту *

Сообщения



ИНКОМ-Недвижимость

Описание

Номер лота: nl-0025131.

Предлагается к продаже идеальный вариант для тех, кто ищет тишину и чистый воздух без отрыва от городской инфраструктуры. Кирпичный дом со всеми коммуникациями (газ, отопление, водопровод, электричество), с евроремонтom - полностью готов к комфортному круглогодичному проживанию. Отличный вариант для ПМЖ с московской пропиской.

В двухэтажном доме есть подвальное помещение 80 м² - по сути, еще один этаж с ремонтом, просторное светлое пространство гостиной-кухни, дополнительное пространство для отдыха - закрытая веранда, 3 изолированные спальни, два санузла. Пристроен гараж на одну машину.

В непосредственной близости имеется школа-интернат, Курортный центр Красная Пахра с бассейном, магазин Дикси, два небольших торговых павильона, аптека. В 5 минутах езды расположен поселок Красная Пахра: д/сад, школа, ТЦ, супермаркеты, кафе и рестораны, почта, отделение Сбербанка. Всего 20 минут до МКАД, без проблем можно добраться общественным транспортом до ст. Теплый стан, г. Троицк, г. Подольск. Звоните, с удовольствием расскажу подробнее и покажу в удобное для Вас время.

Все документы подготовлены к быстрому выходу на сделку. Один взрослый собственник, прописанных нет.

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_160_m_na_uchastke_137_sot._8092681713

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

Дом 300 м² на участке 14 сот.

Добавить в избранное

Сравнить

46 000 000 ₽

153 333 ₽ за м²

В ипотеку от 489 425 ₽ мес.

Посмотреть скидки

8 958 795-24-18

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

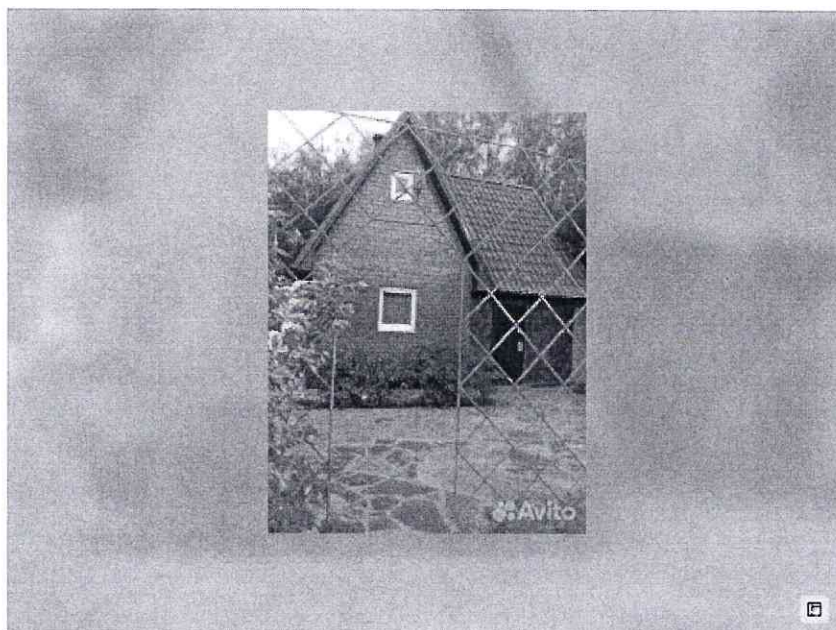
Пользователь

Частное лицо

На Avito с 2017 года

Документы проверены

Подписаться на продавца



Особенности

Газ в доме

Газовое отопление

Центр водоснабжения

Центр канализации

Баня

Хорлинг

Wi-Fi

Асфальт дороги

О доме

Количество комнат: 4

Площадь дома: 300 м²

Площадь участка: 14 сот.

Этажей в доме: 3

Для отдыха: баня или сауна

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2000

Материал стен: кирпич

Терраса или веранда: есть

Санузел: в доме

Ремонт: косметический

Электричество: есть

Отопление: газовое

Водоснабжение: центральное

Газ: в доме

Канализация: центральная

Интернет и ТВ: Wi-Fi, Телевидение

Парковка: гараж

Транспортная доступность: асфальтированная

дорога, остановка общественного транспорта

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад,

школа

Расстояние от МКАД: 24 км

Расположение

Москва, Троицкий административный округ, Краснопахорский р-н, с. Красное, Дальняя ул., 16
Калужское шоссе, 24 км

Скрыть карту*



А вы продаёте или покупаете?

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

Продаю

Покупаю

Продаю и покупаю

Описание

По мере приближения метра цена увеличится.

Продажа от собственника. Продается 3-этажный дом в жилом селе Красное (Новая Москва) в 25 км от МКАД по Калужскому шоссе, готовый к проживанию, 216 м² + 50 м² мансарда. Дом расположен на ухоженном участке 14 м², по границе одни соседи, с двух сторон березовый лес и дорога (откачку дороги в зимний период производится регулярно), на самом участке много плодовых деревьев. По участку проведен дренаж. На участке гараж, баня, вольер для собаки. Дорожки на участке из натурального камня. В доме на 1 этаже расположены: кухня, столовая, гостиная, спальня, санузел, бойлерная. На 2 этаже: две спальни, проходной холл, гардеробная, лоджия. 3 этаж: одна свободная комната с двумя нишами и балконом. Все коммуникации (газ, электричество, вода, канализация) центральные. В селе имеется школа-интернат, Курортный центр «Красная Пахра» с бассейном, магазин «Дикси», два небольших торговых павильона, аптека. Автобусная остановка расположена в 5 минутах ходьбы от дома, общественный транспорт до ст.м Теплый стан, г. Троицк, г. Подольск. В 5 минутах езды расположен поселок Красная Пахра: д/сад, школа, ТЦ, супермаркеты, кафе и рестораны, почта, отделение Сбербанка. Звоните, с удовольствием покажем в удобное для Вас время.

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

На Авито с 2017 года

Документы проверены

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_300_m_na_uchastke_14_sot_7242719856



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 046582-1 _____ « 17 » января 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Стародубовой Алёне Игоревне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 », января 20 25 г. № 387

Директор _____ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » января 20 28 г.

«ФРЦ» - Москва 2011 - 6 стр.

СВОД | свободный
оценочный
департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

№1053
Регистрационный номер в реестре

«30» октября 2019 г.
Дата включения в реестр членов

Настоящим подтверждается, что

СТАРОДУБОВА АЛЕНА ИГОРЕВНА

Свердловская область, г. Екатеринбург,
Паспорт 65 13N6931200 выдан Отделом УФМС России по Свердловской обл.
в Октябрьском районе, г. Екатеринбурга 19.09.2013 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»
 А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 30.10.2019 г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620101, г. Екатеринбург, ул. Тельме, д.25 (БЦ «Нефт-Рис»), офис 13, тел. в (800) 333-67-58

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-744-109371/25 от «24» июня 2025 г.

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора страхования № 433-744-109371/25 от «24» июня 2025 г. (далее – Договор страхования) и подтверждает факт его заключения. По Договору страхования застрахована ответственность Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования, ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью "Региональный центр оценки и экспертизы"		ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: г. Екатеринбург, ул. Милутина, д. 231, оф. 64	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ: Оценочная деятельность в соответствии с условиями Договора страхования		ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: Российская Федерация	
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: с «05» июля 2025 г. по «04» июля 2026 г.	СРОК СТРАХОВАНИЯ: 12 месяцев	РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: «05» июля 2018 г.	

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ): Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение Договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физическим лицам, имуществу юридических лиц, муниципальным образованиям, субъектам Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности).	ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 10 000 000,00 рублей По одному страховому случаю	ОГРАНИЧЕНИЯ: 0 рублей
Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением обязательств со Страховщиком расходов на защиту	100 000,00 рублей	0 рублей

СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования: 10 100 000,00 рублей

ОСОВЫЕ УСЛОВИЯ:
1. Моментом наступления страхового случая по Договору страхования признается момент предоставления К Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицам Страхователем письменной претензии, требующая о возмещении убытков или исковой заявления, так и уведомление Страхователя с тем, что неправомерные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
2. Страховая защита распространяется исключительно на имущественные претензии (требования о возмещении реального ущерба), заявленные Страхователем в течение Периода страхования.
3. Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
4. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495) 641-41-70 или по электронной почте: info@ingos.ru

СТРАХОВЩИК: Страховое общество акционерное общество «Ингосстрах» ИНН: 7705042179 ОГРН: 1045000000000 Юридический адрес: СПАО «Ингосстрах» в Свердловской области 620142, Екатеринбург, ул. Марта, д.51, корп.А	От Страховщика: 115035, Москва, ул. Патриция, д.12, стр.2 ИНН: 7705042179 Тел: 83432050000 Эл. адрес: info@ingos.ru
--	---

Тел: 83432050000; Эл. адрес: info@ingos.ru

СПАО «Ингосстрах». Лицензия ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СИ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданные 28.09.2016.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНЩИКА
№ 433-744-217257/25 от «29» сентября 2025 г.

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 433-744-217257/25 от «29» сентября 2025 г. (далее – Договор страхования) и подтверждает факт его заключения. По Договору страхования застрахована ответственность Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования, ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ: Стародубова Елена Игоревна		ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: Российская Федерация	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ: Оценочная деятельность в соответствии с условиями Договора страхования			

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: с «24» октября 2025 г. по «23» октября 2026 г.	СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: 12 месяцев	РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: Ретроактивная дата устанавливается с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность
---	--	---

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ): Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие применения услуги заказчика, заключающему договор на проведение оценки, и иной третей лица.	СТРАХОВАЯ СУММА: 5 000 000,00 (пять миллионов рублей)	ОГРАНИЧЕНИЯ: 0 рублей
---	---	---------------------------------

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением обязательств со Страховщиком расходов на защиту	100 000,00 (сто тысяч рублей)	0 рублей
---	--------------------------------------	-----------------

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:
1. Страховая защита по Договору страхования распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после его окончания, с условием возмещения такого ущерба в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.565 Гражданского кодекса Российской Федерации).
2. Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на условиях, содержащихся в Договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
3. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495) 641-41-70 или по электронной почте: info@ingos.ru

СТРАХОВЩИК: Страховое общество акционерное общество «Ингосстрах» ИНН: 7705042179 ОГРН: 1045000000000 Юридический адрес: СПАО «Ингосстрах» в Свердловской области 620142, Екатеринбург, ул. Марта, д.51, корп.А	От Страховщика: 115035, Москва, ул. Патриция, д.12, стр.2 ИНН: 7705042179 Тел: 83432050000 Эл. адрес: info@ingos.ru
--	---

СПАО «Ингосстрах». Лицензия ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СИ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданные 28.09.2016.

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
**ОЦЕНКИ
И ЭКСПЕРТИЗЫ**

Адрес: г. Екатеринбург, ул. Чернышевского 16, офис 611

Тел. +7(343) 382-36-23 email: proregionocenka@mail.ru

Сайт: proregionocenka.ru