

# **ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК ПИСКУНОВ СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ**



## **ОТЧЕТ № 01/26**

**по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124**

**Заказчик: Тышкевич Владислав Юрьевич**

**Дата оценки: 15 января 2026 года**

**Дата отчета: 15 января 2026 года**

**г. Смоленск  
2025 г.**

## Сопроводительное письмо

Тышкевичу В.Ю.  
15 января 2026 года

### ***Уважаемый Владислав Юрьевич!***

В соответствии с Договором № 01/26 от 15 января 2026 г., частнопрактикующий Оценщик Пискунов Сергей Владимирович произвел оценку рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124, по состоянию на 15 января 2026 г.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции) и Федеральными стандартами оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО № 7.

При оценке я исходил из того, что объект не обременен долговыми обязательствами и на него не наложен арест.

Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

***На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном далее Отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости - 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124, рассчитанная по состоянию на дату проведения оценки 15 января 2026 года, составляет 650 500 (Шестьсот пятьдесят тысяч пятьсот) рублей.***

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной мною, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,  
частнопрактикующий Оценщик

\_\_\_\_\_ С.В. Пискунов

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....</b>	<b>4</b>
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
1.5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	8
1.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДОВ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
1.7. КРАТКИЙ ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	10
1.8. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ .....	11
1.9. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ .....	12
1.10. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДАННЫЕ В ОТЧЕТЕ И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ .....	14
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>16</b>
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>26</b>
3.1. ОЦЕНКА ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОТЕНЦИАЛА РЕГИОНА .....	26
3.2. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О СДЕЛКАХ (ПРЕДЛОЖЕНИЙ) С ОБЪЕКТАМИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	14
3.3. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	14
<b>4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>41</b>
4.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	41
4.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	41
4.3. ОБЗОР ПОДХОДОВ.....	41
4.3.1. Доходный подход.....	41
4.3.2. Методы доходного подхода, используемые для оценки недвижимости.....	42
4.3.3. Сравнительный подход.....	43
4.3.4. Методы сравнительного подхода, используемые для оценки недвижимости .	45
4.3.5. Затратный подход.....	47
4.3.6. Методы затратного подхода, используемые для оценки недвижимости .....	47
4.4. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	48
4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	51
4.6. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....	52
4.7. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	52
<b>5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>53</b>
5.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	53
5.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ .....	53
<b>6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>64</b>
<b>7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....</b>	<b>66</b>
<b>8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>	<b>67</b>
<b>9. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>	<b>68</b>

## ПРИЛОЖЕНИЕ

## 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. Основные факты и выводы

**Основание для проведения оценки – Договор № 01/26 от 15.01.2026 г.**

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>				
<b>Объект оценки</b>	1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м <sup>2</sup> и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м <sup>2</sup> , расположенных по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124			
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>				
<b>Наименование объекта</b>	<b>Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.</b>	<b>Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.</b>	<b>Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.</b>	<b>Итоговая величина рыночной стоимости, руб.</b>
1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м <sup>2</sup> , расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124	Не применялся	Не применялся	562 500	<b>562 500</b>
1/3 доли земельного участка площадью 930 +/- 11 м <sup>2</sup> , расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124	Не применялся	Не применялся	88 000	<b>88 000</b>

Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу:

Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

### **Итоговая величина стоимости объекта оценки**

**На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном далее Отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости - 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м<sup>2</sup> и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м<sup>2</sup>, расположенных по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124, рассчитанная по состоянию на дату проведения оценки 15 января 2026 года, составляет 650 500 (Шестьсот пятьдесят тысяч пятьсот) рублей.**

### **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

1. Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2. Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.

#### **1.2. Задание на оценку**

Объект оценки	1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м <sup>2</sup> и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м <sup>2</sup>
Местонахождение объекта оценки	Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ипотека в силу закона
Форма собственности	Частная
Собственник (субъект права)	Антонян Нунэ Севановна, Антонян Милена Ашотовна, Антонян Элина Ашотовна
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей консультирования Заказчика о возможной стоимости объекта оценки
Дата обследования объекта оценки	Не проводилось
Дата оценки	По состоянию на 15 января 2026 г.
Дата составления Отчета	15 января 2026 г.

Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу:

Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

Порядковый номер Отчета	01/26
Форма Отчета	Письменная
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Привлекаемые эксперты	Отсутствуют
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки	Не имеет (поскольку собственник объекта оценки – физическое лицо). Заказчиком не предоставлена.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует

### **Допущения, на которых должна основываться оценка**

#### **Допущения и ограничения, используемые Оценщиком при проведении оценки**

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.
2. Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий и ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерением физических параметров оцениваемого объекта и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра.

**Допущения, на которых должна основываться оценка, со стороны Заказчика не указаны.**

### **1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике**

<b>Сведения о Заказчике оценки</b>	
Полное наименование Заказчика оценки	Тышкевич Владислав Юрьевич
Организационно-правовая форма Заказчика	Физическое лицо
Адрес Заказчика	Смоленская область, Кардымовский район, пгт Кардымово, улица Колхозная, дом 17
Паспортные данные Заказчика	Паспорт РФ: серия 66 11 номер 613609 выдан ТП в пгт Кардымово МО УФМС России по Смоленской области в городе Ярцево 08.02.2012 г.
<b>Сведения об Оценщике</b>	
Ф.И.О.	Пискунов Сергей Владимирович
Организационно-правовая форма Оценщика	Физическое лицо
Адрес регистрации Оценщика	214014, Смоленская область, город Смоленск, улица Твардовского, дом 5/11, квартира 32
Местонахождение Оценщика	214014, Смоленская область, город Смоленск, улица Исаковского, дом 5, офис 306
Телефон	+7 (952) 536-87-09

Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу:

Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

Электронная почта	s.piskunov@aol.com
Сайт в сети «Интернет»	www.smolocenka.ru
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	673007908729
Дата постановки на учет	06.11.2020 г.
Банковские реквизиты:	р/с 4080 2810 0025 0012 4710 в ООО «Банк Точка» город Москва к/с 3010 1810 7453 7452 5104, БИК 044525104
Сведения о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество Оценщиков», регистрационный номер 008967 от 11.04.2014 г.
Профессиональное образование	Диплом ВСГ 0772733 000382 от 09.07.2007 г., выдан Смоленским гуманитарным университетом по специальности «Финансы и кредит», специализации «Оценка собственности (бизнеса)»
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости»	№ 047265-1 от 04 апреля 2025 года (срок действия аттестата заканчивается 04 апреля 2028 года)
Сведения о страховом полисе	Страховой полис № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-008967 от 02 декабря 2024 года в страховых компаниях АО «АльфаСтрахование», СПАО «Ингосстрах» действующий с 01.01.2025 года по 30.06.2026 года. Страховая сумма по договору в целом – 300 000 (Триста тысяч рублей) руб. 00 копеек
Сведения о независимости Оценщика	Настоящим Оценщик Пискунов С.В. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Оценщик Пискунов С.В. не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Пискунов С.В. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

#### **1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с нормативно-правовыми документами, регламентирующими практику профессиональной оценочной деятельности.

Основными документами при составлении Отчета явились:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции);
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденного Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. (в действующей редакции и редакции, действовавшей на дату исследования);
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. (в действующей редакции и редакции, действовавшей на дату исследования);
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. (в действующей редакции и редакции, действовавшей на дату исследования);
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. (в действующей редакции и редакции, действовавшей на дату исследования);
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. (в действующей редакции и редакции, действовавшей на дату исследования);
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. (в действующей редакции и редакции, действовавшей на дату исследования);
8. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.;
9. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные Советом РОО 15.11.2022 г, протокол № 87-С.

#### **1.5. Последовательность определения стоимости объекта оценки**

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Оценка объекта может проводиться Оценщиком только при соблюдении требования к независимости Оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В случае если он не отвечает указанному требованию, Оценщик обязан сообщить об этом Заказчику и отказаться от заключения договора об оценке.

При заключении договора об оценке Оценщик обязан предоставить Заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе о порядке лицензирования оценочной деятельности, обязанностях Оценщика, требованиях к договору об оценке, и отчету об оценке, а также о стандартах оценки. Факт предоставления такой информации фиксируется в договоре об оценке.

Закключаемый договор на оценку должен включать Задание на оценку с обязательным включением следующей информации:

- объект оценки;
- имущественные права на объект оценки;
- цель оценки;

- предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- вид стоимости;
- дата оценки;
- срок проведения оценки;
- допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Сбор и анализ информации включает проведение следующих этапов:

- Установление количественных и качественных характеристик объектов оценки на основе сбора и обработки:

- 1) правоустанавливающих документов, сведений об обременении объектов оценки правами иных лиц;
- 2) данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объектам оценки;
- 3) информации о технических и эксплуатационных характеристиках объектов оценки;
- 4) информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объектов оценки с целью определения их стоимости, а также другой информации, связанной с объектами оценки.

- Анализ рынка, к которому относится объект оценки.

Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

д) составление Отчета об оценке.

### **1.6. Определение видов стоимости объекта оценки**

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

**Рыночная стоимость** определяется Оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

### **1.7. Краткий обзор подходов к оценке**

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

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

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

### **1.8. Принципы оценки**

#### **Принципы, основанные на представлениях пользователя (владельца):**

- **Полезность** – всякий объект недвижимости обладает стоимостью только в том случае, если он полезен какому-нибудь инвестору и может быть использован для реализации определенных функций или личных потребностей.
- **Замещение** – типичный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше минимальной цены, взимаемой за другой аналогичный объект такой же полезности.
- **Ожидание** – стоимость объекта, приносящего доход, определяется величиной текущей стоимости будущих денежных потоков, ожидаемых от использования оцениваемого объекта, а также стоимостью будущей перепродажи другому собственнику.

#### **Принципы, связанные с объектом недвижимости:**

- **Остаточной продуктивности** – основа стоимости земли определяется исходя из ее остаточной продуктивности. Остаточная продуктивность земли (земельная рента) определяется как чистый доход, отнесенный к земельному участку, после того как оплачены расходы на капитал (доход на вложенный капитал и его возврат), труд (з/п), менеджмент (прибыль).
- **Вклада** – в результате инвестиций должен быть получен доход, превышающий сами инвестиции.
- **Увеличения и уменьшения дохода** – увеличение капиталовложений обуславливает увеличение темпов роста прибыли лишь до определенного предела, после которого прирост прибыли сокращается. Данный предел соответствует максимальной стоимости объекта недвижимости.
- **Сбалансированности** – составляющие объекта оценки должны сочетаться между собой в определенной пропорции, обеспечивающей максимальную стоимость объекта недвижимости в целом.
- **Оптимальных величин** – при сложившихся на рынке тенденциях наибольшим спросом пользуется определенная (оптимальная) величина объекта недвижимости.
- **Оптимального разделения имущественных прав** – имущественные права на объект недвижимости следует разделять и объединять таким образом, чтобы увеличивать общую стоимость объекта недвижимости (физическое разделение, разделение во времени, разделение имущественных прав и т.п.).

#### **Принципы, связанные с рыночной средой:**

- **Зависимости (внешнего воздействия)** – все факторы внешней среды оказывают влияние на стоимость объекта недвижимости.
- **Соответствия** – объект недвижимости, не соответствующий современным рыночным стандартам имеет меньшую стоимость.
- **Спроса и предложения** – взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью его предложения. Взаимодействие факторов определяет цены.
- **Конкуренции** – каждый объект недвижимости конкурирует с другими объектами, имеющими аналогичное функциональное назначение. Когда прибыль на рынке превышает уровень, необходимый для оплаты факторов производства - конкуренция обостряется, что впоследствии приводит к снижению среднего уровня прибыли.

- Изменения стоимости – изменению подвержен как сам объект недвижимости, так и все факторы внешней среды, влияющие на стоимость объекта.

#### **Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования:**

- Такой вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и который приводит к наивысшей стоимости объекта. Данный принцип является синтезом всех рассмотренных ранее групп.
- Анализ проводится в два этапа: для земельного участка, как если бы он был свободным; для здания, расположенного на этом участке.

#### **1.9. Общие понятия оценки**

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

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

**Договор обязательного страхования ответственности** - имущественные интересы, связанные с риском ответственности Оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

**Затраты** – это выраженные в денежной форме расходы на создание или реконструкцию объекта оценки. (Они представляет собой меру издержек, необходимых для воспроизводства точной копии объекта или объекта, аналогичного по полезности объекту оценки).

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

**Метод оценки** - является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Срок экспозиции объекта Оценки** – период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

**Наиболее эффективное использование объекта оценки** - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

**Ликвидность** – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Показатель ликвидности** – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

**Недвижимое имущество, недвижимость** - относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания,

космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

**Объект оценки** - к объектам оценки относятся: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Отчет об оценке** - документ, передаваемый заказчику оценки, содержащий обоснование результатов проведенной оценки, подписанный Оценщиком или Оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью Оценщика или печатью юридического лица, с которым Оценщик или Оценщик заключили трудовой договор.

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

**Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Саморегулируемая организация Оценщиков** - некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций Оценщиков и объединяющая на условиях членства Оценщиков.

**Стоимость объекта оценки** - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

**Страховой случай по договору обязательного страхования ответственности** - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой являлся Оценщик на момент причинения ущерба.

**Субъекты оценочной деятельности (Оценщик)** - признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций Оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона

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

**Экспертиза Отчета об оценке** - совокупность мероприятий по проверке соблюдения Оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных Оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

### **1.10. Используемые данные в Отчете и полнота исследования**

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (информация, полученная от Заказчика);

Информация, полученная от различных субъектов рынка: информационных агентств, СМИ, периодических изданий различных газет и журналов, Интернет-ресурсов.

#### **Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (информация, полученная от Заказчика и привлекаемых специалистов)**

1. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31 мая 2021 года на жилой дом по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124;
2. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31 мая 2021 года на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124;
3. Интервью с Заказчиком.

#### **Информация, полученная от различных субъектов рынка: информационных агентств, СМИ, периодических изданий различных газет и журналов, Интернет-ресурсов.**

1. Информация о социально-экономическом положении Смоленской области получена по данным Интернет-ресурсов: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org), [www.economysmolensk.ru](http://www.economysmolensk.ru), [www.admin.smolensk.ru](http://www.admin.smolensk.ru), [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru); [www.smoladmin.ru](http://www.smoladmin.ru).
2. Информация о состоянии и ценовых параметрах рынка недвижимости Смоленского региона получена по данным Интернет ресурсом: <https://www.avito.ru/>; <https://smolensk.cian.ru/> и др.

### **1.11. Определение оцениваемых прав на объект оценки**

Оценка проводилась для прав собственности на имущество. Под правом собственности, в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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

3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передавать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со статьей 212 ГК Российской Федерации, признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Права всех собственников защищаются равным образом.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Сущность права собственности граждан и юридических лиц раскрывается в статье 213 ГК Российской Федерации.

1. В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

2. Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

Право собственности считается достоверным, однако Оценщик не несет ответственности за недостоверные данные. При оценке Оценщик исходил из того, что объект не обременен долговыми обязательствами, и на него не наложен арест.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1	Источники информации о строении	<ul style="list-style-type: none"> <li>Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31 мая 2021 года на жилой дом по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124;</li> <li>Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31 мая 2021 года на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124;</li> <li>Интервью с Заказчиком</li> </ul>
<b>Жилой дом</b>		
<b>Описание юридического статуса объектов оценки</b>		
2	Вид права	Право собственности
3	Форма собственности	Частная
4	Собственник	Антонян Нунэ Севановна, Антонян Милена Ашотовна, Антонян Элина Ашотовна
5	Обременения, ограничения права собственности	Ипотека в силу закона
6	Кадастровый (условный) номер	61:28:0120120:149
<b>Описание объемно-планировочных параметров здания</b>		
7	Тип строения	Жилой дом
8	Основные особенности объемно-планировочных параметров	Жилое здание блокированного типа
9	Текущее использование	Жилой дом
10	Этажность	1, в том числе подземных 0
11	Год постройки (ввода)	1928
12	Группа капитальности	I
13	Фактический возраст, лет	98
14	Нормативный возраст, лет	150
15	Общая площадь дома, кв. м.	85,5
16	Жилая площадь, кв. м.	Информация отсутствует
17	Площадь кухни, кв. м.	Информация отсутствует
18	Площадь подсобных помещений, кв. м.	Информация отсутствует
19	Высота потолков, м	Информация отсутствует
20	Холодное водоснабжение	Имеется
21	Горячее водоснабжение	Имеется (котел)
22	Отопление	Имеется (котел)

Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу:

Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

23	Электроснабжение	Имеется
25	Канализация	Имеется
26	Вид внутренней отделки	Требует ремонта
27	Материал стен	Капитальные
28	Близость к населенным пунктам	В населенном пункте
29	Близость к водоемам	На территории населенного пункта есть водоемы
30	Возможность регистрации по месту жительства	Регистрация возможна
31	Ликвидность	Низкая
32	Срок экспозиции	7-18 месяцев
33	Дополнительные относящиеся к делу сведения, комментарии	Нет
<b>Земельный участок</b>		
<b>Описание юридического статуса объектов оценки</b>		
34	Вид права	Право собственности
35	Форма собственности	Частная
36	Собственник	Антонян Нунэ Севановна, Антонян Милена Ашотовна, Антонян Элина Ашотовна
37	Обременения, ограничения права собственности	Ипотека в силу закона
38	Кадастровый (условный) номер	61:28:0120120:113
<b>Описание объемно-планировочных параметров земельного участка</b>		
39	Адрес	Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124
40	Размер участка	930 +/- 11 м <sup>2</sup>
41	Категория земель	Земли населенных пунктов
42	Разрешенное использование	Для личного подсобного хозяйства
43	Фактическое использование	Для личного подсобного хозяйства
44	Инженерно-геологические характеристики	Данные отсутствуют
45	Форма участка	Правильный
46	Рельеф участка	Равнинный
47	Местоположение	Населенный пункт
48	Наличие прочих построек	Отсутствуют
49	Наличие и состав инженерных коммуникаций и прав на них	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация.
50	Благоустройство территории	Забор
51	Наличие деревьев	Имеются
52	Наличие освещения территории	Имеется
53	Возможность круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	Имеется

54	Ликвидность	Низкая
55	Срок экспозиции	7-18 месяцев
56	Дополнительные относящиеся к делу сведения, комментарии	Нет

### **Физический износ объекта недвижимости**

В предоставленных Заказчиком документах отсутствуют сведения о физическом износе объекта недвижимости.

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

#### **Анализ местоположения объекта оценки**

Область, район, населенный пункт – Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

Преобладающая застройка района – жилые дома.

Расстояние до остановки общественного транспорта – 15 минут пешком

Экологическая обстановка - удовлетворительная

Объекты промышленной инфраструктуры района - на расстоянии 1 000 м.

*Источник информации: интервью с Заказчиком.*

#### **Особенности локального местоположения объекта оценки**

Транспортная доступность - удовлетворительная.

Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км) – магазины, аптека, стадион, кафе.

Состояние прилегающей территории - удовлетворительное.

*Источник информации: интервью с Заказчиком.*

#### **2.1. Анализ наиболее эффективного использования**

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем непременно являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение лучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений Оценщиков на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Анализ лучшего и наиболее эффективного использования представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта и выполняется для участка земли как свободного и для участка земли с существующими улучшениями.

Для каждого объекта (свободного земельного участка или участка с улучшениями) алгоритм анализа лучшего и наиболее эффективного использования состоит из пяти этапов.

Этап 1. Составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе исследуемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, в режиме «мозгового штурма», когда разрешены любые

предложения, но реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

Этап 2. Из составленного перечня (по п.1) исключаются те функции, реализация которых — по данным анализа — может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений, в том числе ограничений, установленных: правилами зонирования; требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП); нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов; наличие сервитутов и других ограничений прав собственности на объект; местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте; возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

Этап 3. Изучение возможностей физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур этапа 2.

Этап 4. Изучение функции экономической целесообразности. Указанная функция достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. На данном этапе также необходимо учитывать условия финансовой осуществимости функции, так как не каждый доходный проект в условиях в экономических условиях, характерных для момента оценки или приема объекта в управление, кредитуется банками или может быть обеспечен партнерским капиталом.

Этап. 5. На данном этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом своих рисков и своих норм отдачи для каждого варианта). Именно один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

### **Наиболее эффективное использование помещения**

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта оценки в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

### **Критерий законодательной разрешенности**

Текущее использование признано законодательно разрешенным. Однако, каких-либо законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на использование оцениваемого объекта не выявлено.

В настоящее время текущие улучшения не нарушают никаких имеющихся муниципальных и федеральных законодательных ограничений.

### **Критерий физической возможности**

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Техническое состояние позволяет эксплуатировать объект по назначению. Общее физическое состояние объекта оценки, его проектные характеристики отвечают критерию физической возможности для его эксплуатации.

### **Критерий экономической целесообразности и финансовой осуществимости**

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения, наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- **потенциал местоположения** - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

- **рыночный спрос** - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие ее конкурентно способность и недостатки.

- **доступность с точки зрения законодательства (правовая обоснованность)** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

- **физическая возможность** - возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

- **финансовая оправданность** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

- **максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)** - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования жилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, следующие виды использования:

- жилое (текущее использование);
- офисное;
- торговое;
- производственное;
- складское.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

### **Жилое назначение**

Объект оценки на момент оценки относится к объектам жилого фонда, поэтому использование в качестве нежилого не соответствует критерию юридической допустимости.

### **Производственное и складское назначения**

Использование оцениваемого объекта в качестве складских и производственных помещений невозможно.

### **Офисное назначение**

Использовании оцениваемого объекта в качестве офисного помещения не представляется возможным.

### **Торговое назначение**

Использовании оцениваемого объекта под торговое помещение не представляется возможным.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемых объектов, Оценщик пришел к выводу о том, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества, то есть оправданным финансово и разрешенным законодательно, является использование имущества по прямому функциональному назначению – в качестве жилого помещения.

### **2.2. Анализ ликвидности объекта оценки**

На рынке недвижимости условно существует три вида ликвидности. Это высокая, средняя и низкая ликвидности. Высокая ликвидность подразумевает быструю продажу объекта. Средняя ликвидность связана с более длительными сроками продажи объекта. А минимальный показатель ликвидности больше относится к сложным объектам, которые не так просто продать и на которые практически нет спроса. Если рассматривать только жилые объекты, то можно выделить несколько факторов, которые оказывают существенное влияние на ликвидность имущества:

- расположение объекта. Здесь, в первую очередь, рассматривается доступность транспорта. Любой человек при выборе жилого дома рассматривает, в первую очередь, свою возможность добраться в любую точку города. Также немаловажно, чтобы в районе, где находится жилой дом, была доступна инфраструктура, например, садики, школы, магазины и прочее. Все больше людей в последнее время стали обращать внимание на такой показатель, как экология района. Это тоже отражается на ликвидности. В целом показатель территориального расположения можно считать изменчивым по отношению к ликвидности. Например, ликвидность может повыситься из-за строительства в районе новых крупных торговых или спортивных комплексов.

- технические показатели жилого дома. К таким показателям относится площадь жилого дома, количество комнат, этажность, наличие дополнительного пространства, например, лоджии или балкона, совмещенный или отдельный санузел, изолированность комнат, наличие встроенной мебели и прочее.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости, т.е. срок экспозиции - это типичное время с

момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации<sup>1</sup>:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Ликвидность объекта оценки и жилых домов, земельных участков, сопоставимых с ними, является средней. Соответственно, среднерыночный срок экспозиции объектов, аналогичных объекту оценки, составляет 3-6 месяцев.

### **2.3. Фотографии объекта оценки и района его расположения**



<sup>1</sup> Методические рекомендации АРБ «Оценка имущественных активов для целей залога» Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), Москва 2011

Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу:  
Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

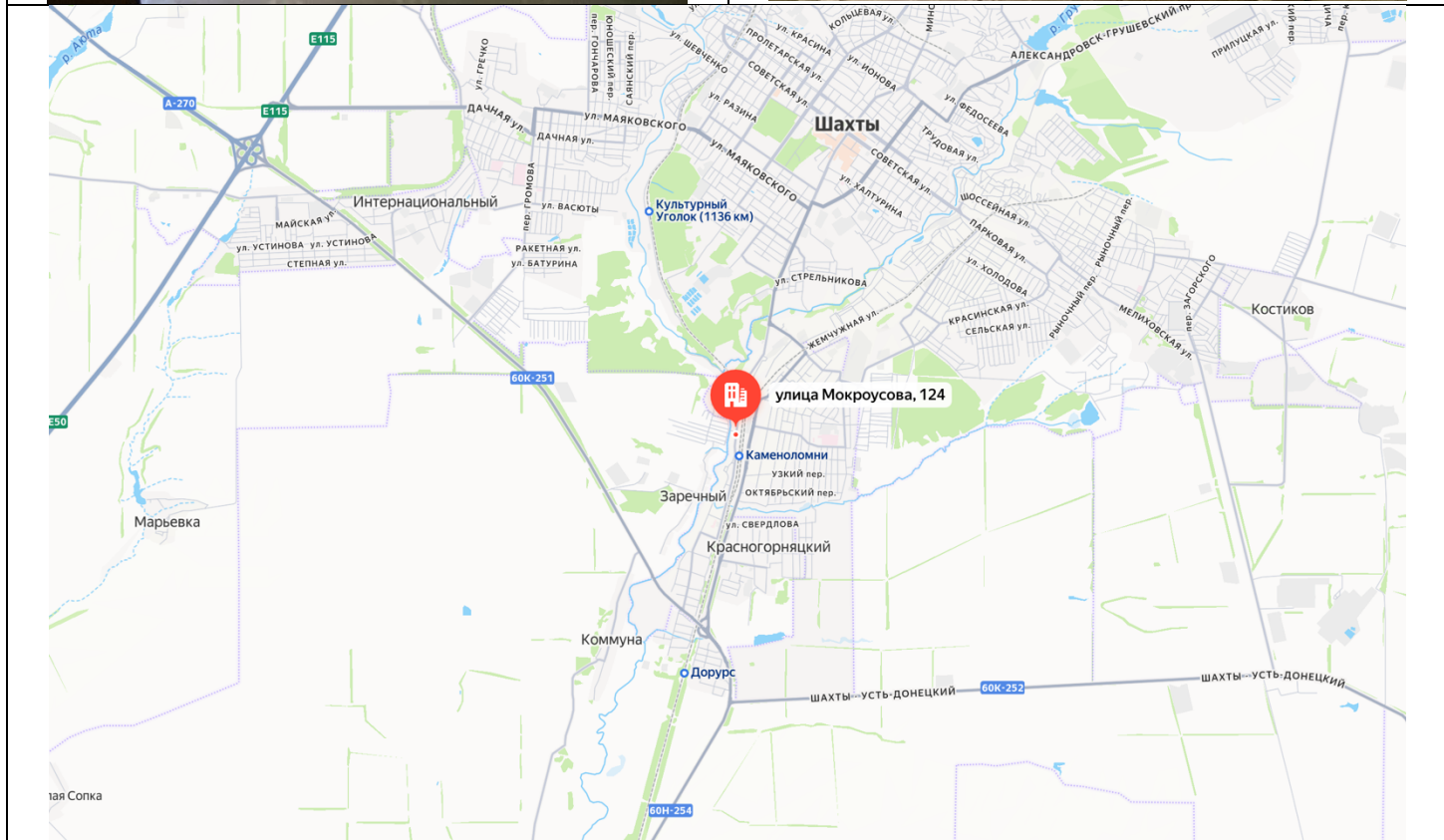


Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу:  
Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124



Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу:

Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124



### **3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

#### **3.1. Оценка экономического потенциала региона**

##### **Географическое положение Ростовской области**

Ростовская область находится в южной части Восточно-Европейской равнины и частично в Северо-Кавказском регионе, занимая обширную территорию в речном бассейне Нижнего Дона. По характеру поверхности территория области представляет собой равнину, расчлененную долинами рек и балками. Максимальная высота над уровнем моря - 253 м. С севера на территорию области заходит Среднерусская возвышенность, на западе вклинивается восточная часть Донецкого кряжа, в юго-восточной части области возвышаются Сальско-Манычская гряда и Ергени.

Расстояние от Москвы до Ростова-на-Дону – 1076 км. Область занимает площадь 100,8 тыс. кв. км, что составляет 0,6 % территории России, имеет протяжённость 470 км с севера на юг, 455 км с запада на восток.

Ростовская область граничит со следующими субъектами Российской Федерации: Донецкой Народной Республикой, Республикой Калмыкия, Луганской Народной Республикой, Краснодарским краем, Ставропольским краем, Волгоградской областью и Воронежской областью.

На территории области протекает одна из крупнейших рек Европы – Дон (2 тыс. км), расположено Цимлянское водохранилище (объем 24 млрд. куб. м). Судоходны основные притоки Дона – реки Северский Донец и Маныч. Озера занимают лишь 0,4% территории области.

Область имеет благоприятный умеренно-континентальный климат. Средняя температура воздуха в январе (-7С), в июле (+ 23С). Продолжительность солнечного сияния равна 2050-2150 часам в год. С июня по сентябрь среднемесячные показатели продолжительности солнечного сияния в Ростове-на-Дону и Сочи мало отличаются друг от друга.

Среднегодовое количество осадков составляет 424 мм. Выпадают преимущественно на атмосферных фронтах циклонов. Их количество уменьшается в направлении с запада (650 мм) на восток (до 400 мм). Высокие температуры лета и длинный вегетационный период обеспечивают повышенную урожайность пшеницы, бахчевых, садовых культур и винограда. Весьма разнообразна природа Ростовской области. Степные просторы, лесные оазисы, пойма реки Дон, побережья Азовского моря, является пристанищем для более ста видов животных и ценных промысловых пород рыб.

Территория области лежит в пределах степной зоны, лишь крайний юго-восток является переходным районом от степей к полупустыням. Лесами и кустарниками покрыты 5,6 процента земельного фонда, в то время как большая часть области занята сельхозугодьями, преимущественно на высокоплодородных черноземах.

##### **Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации в ноябре 2025 года**

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне +1,0% г/г, что соответствует прогнозу социально-экономического развития РФ. В ноябре ВВП превысил уровень прошлого года на +0,1% г/г после +1,6% г/г в октябре. Частично такая динамика обусловлена календарным фактором – в ноябре 2025 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в ноябре 2024 года.

2. Индекс промышленного производства по итогам 11 месяцев 2025 года в целом увеличился на +0,8% г/г. В ноябре 2025 года выпуск промышленности составил -0,7% г/г после ускорения темпов роста до +3,1% г/г в октябре.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности за 11 месяцев 2025 года вырос на +2,6% г/г. Динамика выпуска обрабатывающего сектора в ноябре составила -1,0% г/г после роста на +4,5% г/г в октябре.

4. Объёмы строительных работ по итогам 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре объёмы строительства показали околонулевую динамику +0,1% г/г после +2,3% г/г в прошлом месяце.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +5,4% г/г. В ноябре выпуск ускорил рост до +20,1% г/г после +7,0% г/г в октябре.

По предварительным данным Росстата, за 11 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,6% г/г, яиц – на +4,5% г/г. В ноябре производство мяса на +0,1% г/г выше уровня прошлого года после -0,6% г/г в октябре, рост производства молока составил +3,2% г/г после +1,3% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +4,5% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее.

6. По итогам 11 месяцев 2025 года потребительская активность продемонстрировала рост на +2,8% г/г. В ноябре рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению составил +3,5% г/г после +4,8% г/г в октябре, что также выше среднего уровня предыдущих месяцев 2025 года.

За 11 месяцев 2025 года оборот розничной торговли увеличился на +2,5% г/г. Оборот розницы в ноябре увеличился на +3,3% г/г в реальном выражении после роста на +4,8% г/г в октябре.

Платные услуги населению за прошедшие 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре показатель практически не изменился – +3,3% г/г после +3,5% г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +8,7% г/г. Рост сектора продолжается опережающими темпами – в ноябре оборот вырос на +8,2% г/г, в октябре – на +11,2% г/г.

7. Инфляция в ноябре 2025 года замедлилась до 6,64% г/г после 7,71% г/г в октябре 2025 года. По состоянию на 22 декабря 2025 года инфляция год к году 5,98% г/г (на 15 декабря 6,08%). С начала года по 22 декабря индекс потребительских цен составил 5,58%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре составил +0,9% г/г после +2,3% г/г в октябре. В целом по промышленности цены снизились на -1,1% г/г после +0,7% г/г месяцем ранее.

8. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 26 дней декабря 78,56 рублей за \$ (на 26 декабря 77,88 руб.), что на 2,2% крепче ноября (80,34, в октябре 81,00, в сентябре 82,96).

9. На рынке труда в среднем за 11 месяцев 2025 года уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы. В ноябре уровень безработицы вновь снизился до 2,1% рабочей силы (2,2% в сентябре – октябре 2025 года).

В целом за 10 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,4% г/г и составила 96 627 рублей, реальная – на +4,7% г/г.

В октябре 2025 года темпы роста заработных плат ускорились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +14,3% г/г против +13,1% г/г в сентябре и составила 99 707 рублей, реальная – выросла на +6,1% г/г против +4,7% г/г.

Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу:

Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

**ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ**

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв.25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв.25	I кв.25	2024				2023			
	ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв.25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв.25	I кв.25	IV кв.24	III кв.24	II кв.24	I кв.24	IV кв.23	III кв.23	II кв.23	I кв.23
<b>Экономическая активность</b>																	
<b>ВВП</b>	1,0	0,1	1,6	0,6	0,9	0,4	0,4	1,1	1,4	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1	4,1	4,1	4,1
<b>Сельское хозяйство</b>	5,4	20,1	7,0	3,6	4,2	6,1	-0,6	1,4	0,7	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2	0,2	0,2	0,2
<b>Строительство</b>	2,7	0,1	2,3	1,2	0,2	0,1	3,3	2,4	6,9	2,1	3,3	0,1	2,9	9,0	9,0	9,0	9,0
<b>Оптовая торговля</b>	-3,2	-5,6	-2,5	-2,8	2,0	-5,3	-5,1	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0	10,0	10,0
<b>Суммарный оборот</b>	2,8	3,5	4,8	2,5	2,6	3,0	2,2	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	9,9	8,0	8,0	8,0	8,0
<b>Розничная торговля</b>	2,5	3,3	4,8	2,1	1,8	2,8	2,0	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	11,5	8,0	8,0	8,0	8,0
<b>Платные услуги населению</b>	2,7	3,3	3,5	2,7	3,4	2,5	2,0	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	6,9	6,9	6,9	6,9
<b>Общественное питание</b>	8,7	8,2	11,2	8,9	10,3	9,0	7,2	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	10,7	13,9	13,9	13,9	13,9
<b>Грузооборот транспорта</b>	-0,7	-3,0	2,8	-1,7	-0,2	-3,1	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,2	-2,8	3,2	-2,0	0,9	-3,9	-2,9	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-3,3	2,0	2,0	2,0	2,0
<b>Инвестиции в основной капитал</b>	0,5 <sup>1</sup>	-	-	-3,1	-	-	-	1,5	8,7	8,4*	4,9	5,7	14,8	9,8	9,8	9,8	9,8
<b>Промышленное производство</b>	0,8	-0,7	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	4,3	4,3	4,3	4,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-1,5	0,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	1,1	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0
<b>Обрабатывающие производства</b>	2,6	-1,0	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	12,1	6,9	10,5	8,7	8,7	8,7	8,7
<b>Индекс потребительских цен</b>	9,0	6,6/6,0 <sup>2</sup>	7,7	8,3	8,0	8,1	8,8	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	7,6	7,4	7,4	7,4	7,4
<b>Индекс цен производителей</b>																	
<b>Промышленность</b>	2,4	-1,1	0,7	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	4,0	4,0	4,0	4,0
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-8,7	-14,7	-11,4	-14,3	-13,9	-14,2	-14,7	-14,9	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	4,2	4,2	4,2	4,2
<b>Обрабатывающие производства</b>	4,3	0,9	2,3	1,8	1,3	1,9	2,4	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	15,0	2,8	2,8	2,8	2,8

Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу:

Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Рынок труда и доходы населения</b>														
<b>Реальная заработная плата</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 <sup>3</sup>	-	6,1	5,3	4,7	3,8	6,6	4,6	3,4	9,7	8,1	7,8	11,0	8,2
<b>Номинальная заработная плата</b>														
рублей	96 627 <sup>3</sup>	-	99 707	96 278	96 182	92 866	99 305	100 023	92 305	89 069	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,4 <sup>3</sup>	-	14,3	14,0	13,1	12,2	16,0	14,9	13,8	19,0	17,8	16,7	19,5	14,6
<b>Численность рабочей силы</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,4	0,2	0,2	-0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,3	76,5	76,5	76,2	76,5	76,6	76,1	75,5	76,1	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,2	76,2	76,1	76,2	76,3	76,2	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
<b>Численность занятых</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	0,3	0,5	0,1	0,6	0,7	0,4	0,4	0,8	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,8	74,8	74,6	75,0	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,4	74,5	74,5	74,4	74,5	74,6	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
<b>Численность безработных</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,5	-8,9	-5,4	-11,6	-9,7	-13,6	-11,5	-13,7	-15,3	-20,2	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
<b>Уровень занятости</b>														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,2	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
<b>Уровень безработицы</b>														
в % к рабочей силе	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,1	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> В январе-сентябре 2025 г.

<sup>2</sup> В ноябре 2025 г. / по состоянию на 22 декабря 2025 г.

<sup>3</sup> В январе-октябре 2025 г.

\* Годовые данные за 2024 год уточнены Росстатом в рамках ФПСР, квартальные данные будут уточнены в марте 2026 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв.25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв.25		I кв.25		2024				2023			
	ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв.25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв.25	II кв.25	I кв.25	I кв.25	IV кв.24	III кв.24	II кв.24	I кв.24	IV кв.24	III кв.24	II кв.24	I кв.24
<b>Промышленное производство</b>	0,8	-0,7	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	1,6	0,1	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3	4,3	4,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-1,5	0,7	-1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-1,4	-4,0	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0	-1,0	-1,0
Добыча угля	-1,5	0,7	-1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-1,4	-4,0	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0	-1,0	-1,0
Добыча металлических руд	2,1	1,9	1,5	0,6	2,2	-2,5	2,3	3,7	2,5	2,5	2,5	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7	-1,7	-1,7
Добыча прочих полезных ископаемых	-10,8	-10,8	-12,5	-11,5	-1,4	-24,9	-6,7	-11,6	-8,1	-8,1	-8,1	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4	-3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,5	-1,9	3,1	-0,6	-5,3	-1,4	5,3	1,6	1,6	-3,3	-3,3	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4	3,4	3,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	2,6	-1,0	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,6	3,7	3,7	9,8	9,5	2,4	9,6	10,5	8,7	8,7	8,7
пищевая промышленность в т.ч.	-0,9	-0,8	-0,2	-0,2	0,9	-2,1	0,8	-0,9	-0,9	-1,8	-1,8	5,3	4,5	3,4	6,0	7,8	5,2	5,2	5,2
пищевые продукты	-0,7	-1,6	-0,5	0,8	1,6	-1,9	2,7	-1,5	-1,5	-1,2	-1,2	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6	6,6	6,6
напитки	-3,6	-2,6	-0,6	-6,3	-5,9	-5,8	-7,0	1,0	1,0	-7,3	-7,3	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1	1,1	1,1
табачные изделия	5,3	21,1	9,2	1,5	10,7	6,2	-10,4	4,3	4,7	4,7	-2,4	4,0	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0	-10,0	-10,0
лёгкая промышленность в т.ч.	-3,3	-1,8	-2,7	-2,3	3,1	-5,6	-4,6	-5,1	-5,1	-2,7	-2,7	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4	11,4	11,4
текстильные изделия	0,7	0,0	4,8	5,7	12,2	2,9	2,0	-5,8	-5,8	1,3	1,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7	3,7	3,7
одежда	-2,4	0,4	-6,8	-5,4	-0,3	-9,1	-7,0	-2,0	-2,0	1,0	1,0	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2	15,2	15,2
кожа и изделия из неё	-13,4	-11,8	-5,4	-9,2	-4,8	-12,2	-10,4	-12,4	-12,4	-21,2	-21,2	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6	15,6	15,6
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-4,7	-9,1	-7,8	-4,3	-3,8	-5,2	-3,9	-5,1	-5,1	-1,8	-1,8	4,3	2,2	1,0	5,0	10,3	1,3	1,3	1,3
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,1	-6,1	-3,6	-2,8	-3,7	-3,4	-1,2	-3,8	-3,8	-1,6	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6	-1,6	-1,6
бумага и бумажные изделия	-3,5	-7,3	-5,1	-3,7	-3,9	-3,0	-4,2	-3,6	-3,6	-1,3	-1,3	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2	2,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-13,0	-23,2	-28,5	-10,7	-3,7	-17,8	-10,6	-13,7	-13,7	-4,1	-4,1	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3	6,3	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	0,4	-0,1	-3,5	-4,2	-6,3	0,2	2,6	2,6	-0,5	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5	2,5	2,5
химический комплекс в т.ч.	0,2	-1,7	-0,5	-0,7	-0,1	-2,3	0,4	0,4	0,4	1,7	1,7	6,9	7,2	5,9	5,8	9,0	4,9	4,9	4,9
химические вещества и химические продукты	-1,1	-2,7	-2,7	-2,1	-2,4	-4,1	0,1	0,0	0,0	-0,2	-0,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2	5,2	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,6	13,0	20,3	17,0	21,2	16,0	13,6	12,8	12,8	16,4	16,4	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4	-0,4	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-7,4	-9,8	-8,9	-9,4	-8,6	-10,2	-9,3	-8,1	-8,1	-3,0	-3,0	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0	8,0	8,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-8,4	-6,0	-9,1	-9,2	-8,6	-10,4	-8,4	-8,2	-8,2	-8,1	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9	0,9	0,9
металлургический комплекс в т.ч.	0,5	-3,4	1,6	-3,3	-1,7	-1,1	-6,1	2,2	2,2	4,8	4,8	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7	8,7	8,7
металлургия	-3,8	-4,1	-4,1	-6,9	-1,7	-8,4	-10,2	-2,4	-2,4	-1,5	-1,5	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0	3,0	3,0
готовые металлургические изделия	13,9	-1,3	19,4	7,8	-1,6	21,2	6,4	16,3	16,3	24,4	24,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4	26,4	26,4

Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу:

Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв.25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв.25	I кв.25	2024	IV кв.24	III кв.24	II кв.24	I кв.24	2023
	7,1	-5,4	6,8	7,8	-0,1	15,7	10,6	7,6	12,4	22,3	24,1	17,0	20,6	27,6	25,0
машинностроительный комплекс в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	13,0	9,0	9,2	12,8	18,4	12,0	7,8	17,7	12,2	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
электрооборудование	-4,8	-12,3	-10,0	-3,9	2,0	-7,3	-6,5	-5,6	1,0	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-6,2	-14,6	-6,8	-12,3	-15,0	-9,7	-11,9	-2,3	0,5	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-23,6	-35,3	-38,4	-26,7	-25,1	-28,8	-26,5	-23,0	-9,2	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	29,5	6,4	41,0	36,1	6,0	62,2	49,1	25,4	33,5	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
прочие производства в т.ч.	-1,0	-5,0	2,4	-1,4	2,0	-5,2	-1,1	-2,7	1,9	14,2	17,9	8,2	15,0	14,7	7,0
мебель	-7,5	-3,9	-5,6	-9,7	-4,2	-12,7	-12,0	-10,2	-4,7	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-2,0	2,1	-2,4	-5,6	-0,4	-12,6	-3,1	-2,3	1,4	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	0,6	-6,4	4,9	1,1	3,7	-2,3	1,6	-1,1	3,4	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>-1,7</b>	<b>-3,4</b>	<b>1,3</b>	<b>0,1</b>	<b>1,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,6</b>	<b>0,1</b>	<b>-4,4</b>	<b>2,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>2,0</b>	<b>2,2</b>	<b>5,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>-3,4</b>	<b>-2,3</b>	<b>-3,3</b>	<b>-4,0</b>	<b>-0,9</b>	<b>-5,6</b>	<b>-5,5</b>	<b>-4,3</b>	<b>-2,3</b>	<b>3,8</b>	<b>2,9</b>	<b>2,8</b>	<b>4,6</b>	<b>4,8</b>	<b>0,3</b>

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Источник информации:  
[https://www.economy.gov.ru/material/file/download/782ffbco87762fa7e946c9e45337eb6a/2025\\_12\\_26.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/download/782ffbco87762fa7e946c9e45337eb6a/2025_12_26.pdf)

## Социально-экономическое развитие Смоленской области в январе-сентябре 2025 года

Социально-экономическое развитие региона за январь-сентябрь 2025 года характеризуется положительной динамикой оборота розничной торговли, объема платных услуг населению, объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», увеличился размер среднемесячной начисленной заработной платы.

### Промышленное производство

В январе-сентябре 2025 года индекс промышленного производства, сложившийся по видам экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» и «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» по сравнению с январем-сентябрем 2024 года составил 99,3%.

Объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг собственными силами в фактически действовавших ценах в январе-сентябре 2025 года по четырем видам экономической деятельности составил 458 397,2 млн. рублей.

Структура промышленности области представлена основными видами экономической деятельности в сфере промышленного производства:

Вид экономической деятельности	Доля в общем объеме отгруженной продукции промышленности области, %
Добыча полезных ископаемых	0,9
Обрабатывающие производства	84,4
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	12,9
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1,8
<b>Всего</b>	<b>100</b>

Структура промышленного производства представлена следующими видами деятельности:

	Объем отгруженной продукции (работ, услуг) за январь-сентябрь 2025 год, в действующих ценах, млн. руб.	Доля в общем объеме отгруженной продукции промышленности области, %
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>4131,4</b>	<b>0,9</b>
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>386766</b>	<b>84,4</b>
производство пищевых продуктов	89365,5	19,5
производство напитков	1746,2	0,4

Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу:

Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

производство текстильных изделий	4475	1,0
производство одежды	9105	2,0
производство кожи и изделий из кожи	869,5	0,2
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	26782	5,8
производство бумаги и бумажных изделий	538,7	0,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	3344,2	0,7
производство химических веществ и химических продуктов	51818,9	11,3
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицине	390,1	0,1
производство резиновых и пластмассовых изделий	35276,1	7,7
производство прочих неметаллической минеральной продукции	23266,3	5,1
производство металлургическое	18399,9	4,0
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	57363,5	12,5
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	13593,5	3,0
производство электрического оборудования	17362,9	3,8
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	6846,4	1,5
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	7001	1,5
производство прочих транспортных средств и оборудования	8349,4	1,8
производство мебели	1482,1	0,3
производство прочих готовых изделий	4121,1	0,9
ремонт и монтаж машин и оборудования	4161,3	0,9
<b>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</b>	<b>59250,7</b>	<b>12,9</b>
производство, передача и распределение электроэнергии	50453,4	11,0
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	7683,3	1,7
<b>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</b>	<b>8248,7</b>	<b>1,8</b>

### Строительство

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2025 года составил 32 777,2 млн. рублей, или 100,4%.

В январе-сентябре 2025 года организациями застройщиками введено в эксплуатацию 29 жилых здание. Населением построено 1908 жилых домов. Всего построено 4072 новые квартиры.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 251,4 тыс. кв. метров, или 67,6% от общего объема жилья, введенного в январе-сентябре 2025 года.

По оперативным данным Главного Управления Центрального Банка, в январе-сентябре 2025 года ипотечных жилищных кредитов было выдано на сумму 10 519 млн. рублей.

### Потребительский рынок

По данным Смоленскстата оборот розничной торговли в январе-сентябре 2025 года составил 211 538,8 млн рублей, что (в сопоставимых ценах) на 3,1% больше, чем в январе-сентябре 2024 года.

В январе-сентябре 2025 года оборот розничной торговли на 96,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,3% (в январе-сентябре 2024 г. – соответственно 96,6% и 3,4%).

В январе-сентябре 2025 года розничные торговые сети формировали 38,8% общего объема оборота розничной торговли (в январе-сентябре 2024 г. – 37,1%). В январе-сентябре 2025 года в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 51,2%, непродовольственных товаров – 48,8% (в январе-сентябре 2024 г. – соответственно 49,9% и 50,1%).

Оборот общественного питания Смоленской области в январе-сентябре 2025 года составил 9077,6 млн рублей, 103,3% (в сопоставимых ценах) к январю- сентябрю 2024 года.

По данным Смоленскстата в январе-сентябре 2025 года, по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 43 405,8 млн рублей, 102,4% (в сопоставимых ценах) к январю-сентябрю предыдущего года.

Общий объем бытовых услуг составил 3 545,7 млн. рублей, или 109,8% к уровню прошлого года.

Индекс потребительских цен на товары и услуги населению области в январе- сентябре 2025 года к январю-сентябрю 2024 года составил – 109,7% (январь- сентябрь 2024 год к январю-сентябрю. 2023 года – 108,3%).

### Сельское хозяйство

Объем производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в январе- сентябре 2025 года, по предварительной оценке, составил 37 213,7 млн рублей в действующих ценах, или 103,7% к январю-сентябрю 2024 года (в сопоставимых ценах).

Производство основных видов продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:

	Январь-сентябрь		
	2025г.	2025г. в % к 2024г.	2024г. в % к 2023г
все категории хозяйств			
Мясо (скот и птица на убой в живом весе) тыс. тонн	65,0	97,7	103,0
Молоко тыс. тонн	128,6	106,2	103,7
Яйца, млн. штук	248,3	110,3	99,5

В сельскохозяйственных организациях в январе-сентябре 2025 года по сравнению с январем-сентябрем 2024 года производство скота и птицы на убой (в живом весе) уменьшилось на 1,9%, валовой надой молока увеличился на 10,7%, производство яиц увеличилось на 13,8%.

В январе-сентябре 2025 года в сельскохозяйственных организациях средний надой на корову составил 5 368 килограммов молока, в январе-сентябре 2024 года – 4 978 килограммов.

Объем реализации основных продуктов сельского хозяйства в сельскохозяйственных организациях:

	Январь-сентябрь 2025		
	тыс. тонн	в % к 2024	2024 в % 2023
Зерно	43,0	49,1	199,8
Картофель	10,3	109,7	93,1
Овощи	18,6	107,1	93,6
Скот и птица (в живом весе)	60,8	98,4	103,4
Молоко	97,5	110,6	108,6
Яйца, млн. штук	... <sup>1)</sup>	113,2	101,4

### Уровень жизни населения

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников Смоленской области за январь-сентябрь 2025 года составила 66 353 рублей, и увеличилась по сравнению с январем-сентябрем 2024 года на 15,6%, реальная заработная плата увеличилась за этот период на 5,4%.

Самая высокая заработная плата сложилась в организациях по видам экономической деятельности:

- деятельность финансовая и страховая – 99 247 руб. (113,3%);
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 91 686 руб. (116,2%);
- обрабатывающие производства – 82 375 руб. (116,2%);
- деятельность профессиональная, научная и техническая – 75 460 руб. (117,6%);
- деятельность в области информации и связи – 70 931 руб. (113,0%).

Самая низкая заработная плата сложилась в организациях по видам экономической деятельности:

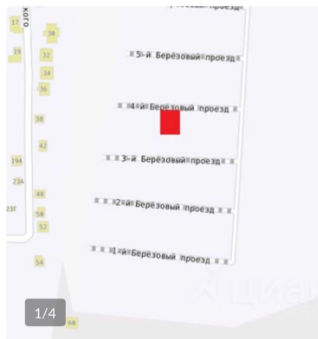
- деятельность гостиниц и предприятий общественного питания – 42 575 руб. (113,6%);
- деятельность по операциям с недвижимым имуществом – 47 611 руб. (116,7%).

Величина прожиточного минимума на душу населения на 2025 год утверждена в размере 17 556 рубля.

	величина прожиточного		Рост(+),	
	минимума (рублей)		снижение(-)	
	2025 год	2024 год	рублей	%
на душу населения	17556	15144	2412	15,9
для трудоспособного населения	19136	16507	2629	15,9
для пенсионеров	15098	13024	2074	15,9
для детей	17029	14690	2339	15,9

Источник информации: <https://econ.admin-smolensk.ru/files/378/socialno-ekonomich-s14.pdf>

### 3.2. Анализ фактических данных о сделках (предложений) с объектами из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект



#### Участок · 6,2 сот. · Садоводство

Только на Циан Суперагент

Ростовская область, Шахты городской округ, Коммунар садовое товарищество, проезд 3-й Березовый

600 000 ₽

Продается земельный участок в г. Шахты, сдт Березка Земельный участок общей площадью 620 кв.м. (6,2 сотки). Земельный участок расположен в уютном садовом товариществе Березка в...



#### Участок · 13,5 сот. · Садоводство

Только на Циан Суперагент

Ростовская область, Октябрьский район, Каменоломни рп, Подгорная улица, 1

240 000 ₽

Продается участок 13,5 сот. от собственника в СТ "Сигнал" Ростовской области Земли сельскохозяйственного назначения: для садоводства; Коммуникации по границе участка;...



#### Участок · 10 сот.

Только на Циан Собственник

Ростовская область, Октябрьский район, пос. Новосветловский, Комсомольский переулок, 38

500 000 ₽

Ростовская область, Октябрьский район, посёлок новосветловский, пер.комсомольский 42. Посёлок полностью обустроен, проведён газ, электричество интернет, вокруг все застроено.



#### Участок · 10 сот. · ИЖС

Только на Циан Собственник

Ростовская область, Октябрьский район, пос. Новосветловский

280 000 ₽

Продаю земельный участок прямоугольной формы (10 сот) в строящемся коттеджном районе посёлка Новосветловский (рядом пос. Каменоломни, г. Шахты). Подведены все коммуникации - электричество,...



### Участок · 10,5 сот. · Садоводство

Только на Циан Собственник

Ростовская область, Октябрьский район, Каменоломненское городское поселение

700 000 ₹

Продам два земельных участка СНТ Сигнал п Каменоломни 190 - площадь 5,5 соток 191 - площадь 5 соток Все документы в порядке и на руках. Участок ровный строений нет . Свет ,газ,вода проходят вдол..



### Участок 21 сот. (СНТ, ДНП)

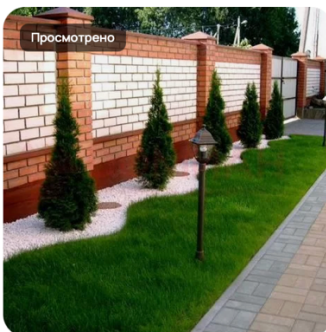
750 000 ₹ 35 714 ₹ за сотку

Надёжный партнёр

Ростовская область, Октябрьский район, Каменоломненское городское поселение

Доброго дня Срочная продажасенсационное предложениеэксклюзив только от агенства «Риэлти»,Такого предложения не найдёте Нигде! Документы на рукахзвоните в любое время, я на связи 24/7. Продаётся большой участок 20,8...

7 дней назад ↑



### Участок 9 сот. (ИЖС)

350 000 ₹ 38 889 ₹ за сотку

Надёжный партнёр

рп. Каменоломни, Седьмой пер., 7

Арт. 107914529. Продаётся земельный участок по выгодной цене под частную застройку, шок цена! Газ, свет, вода по меже. Всё интересующие вопросы по телефону.

24 июня 2025



### Участок 17 сот. (ИЖС)

550 000 ₹ 32 353 ₹ за сотку

Надёжный партнёр

пос. Новосветловский, Выгонный пер.

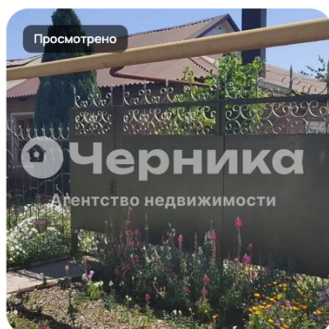
Номер в базе компании: 226190. Продается недорогой участок в п. Новосветловский по очень выгодной цене. Характеристики.

Участок площадью 17 сот., форма участка позволяет максимально эффективно использовать площадь...

31 октября 2025



Обзор предложений по продаже земельных участков в Ростовской области в районе расположения оцениваемого объекта показал, что стоимость 1 сотки варьируется от 30 000 до 50 000 рублей.



Дом 64 м<sup>2</sup> на участке 4 сот.



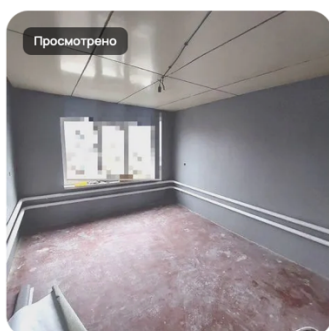
**3 600 000 Р** 56 250 Р за м<sup>2</sup>

Надёжный партнёр

Стены: кирпич, коммуникации: электричество  
📍 рп. Каменоломни, Луганский пер., 4

Id:7386. Вашему вниманию предлагается уютный и просторный дом, который станет идеальным местом для жизни. Дом имеет общую площадь 64 квадратных метра и расположен на участке в 4 сотки. Кирпичные стены обеспечивают отличную тепло- и...

14 июля 2025 ↑



Дом 85 м<sup>2</sup> на участке 5 сот.



**4 500 000 Р** 52 941 Р за м<sup>2</sup>

Надёжный партнёр

Стены: кирпич,  
коммуникации: электричество, отопление, газ, канализация, водоснабжение  
📍 рп. Каменоломни, Комсомольская ул.

Каменоломни. В продаже добротный двухэтажный дом 1997 года постройки. Общая площадь. Дома 85 метра квадратных, коробка дома без трещин, высокий фундамент, крыша шифер в отличном состоянии. - В доме производится капитальный...



Дом 160 м<sup>2</sup> на участке 4 сот.



**5 000 000 Р** 31 250 Р за м<sup>2</sup>

Надёжный партнёр

Стены: газоблоки, коммуникации: электричество, водоснабжение  
📍 рп. Каменоломни, Восьмой пер., 13

Продается уютный двухуровневый жилой дом в тихом поселке Каменоломней, расположенном среди зеленых ландшафтов и окруженном первозданной природой. Дом построен из качественных современных материалов, обеспечивающих...

29 сентября 2025



Дом 39 м<sup>2</sup> на участке 3,5 сот.



**1 450 000 Р** 37 179 Р за м<sup>2</sup>

Надёжный партнёр

Стены: экспериментальные материалы,  
коммуникации: электричество, газ  
📍 рп. Каменоломни, ул. Дзержинского, 68

Id:9550. Р. П. Каменоломни. Продается каменный дом из трех комнат общей площадью 39,0 кв. М. Без удобств, на земельном участке 3,48 сот. Требуется капитальный ремонт. Во дворе теплая летняя кухня соединенная с домом, что увеличивает...

3 недели назад



Дом 50 м<sup>2</sup> на участке 8 сот.

1 900 000 ₽ 38 000 ₽ за м<sup>2</sup>

Надёжный партнёр

Стены: экспериментальные материалы, коммуникации: электричество

📍 пос. Новосветловский, пер. Карла Маркса, 13

Id:7849. Продается дом в тихом, уютном месте, в 15 минутах езды от г. Шахты. Общая площадь 50 кв. М. На земельном участке 8 соток. Земля в собственности, проведено межевание. Коммуникации: газ, свет, вода, центральные. Характеристика:...

12 августа 2025

Обзор предложений по продаже жилых домов в сопоставимом техническом состоянии показал, что стоимость 1 кв.м. в зависимости от наличия коммуникаций, внутренней отделки, иных улучшений варьируется от 30 000 до 50 000 рублей.

### **3.3. Анализ ценообразующих факторов**

На стоимость недвижимости оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, приводятся ниже.

**Передаваемые права.** Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.

**Финансовые условия.** Фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости.

**Условия продажи.** Фактор учитывает отличия условий продажи объектов-аналогов от рыночных условий: ограниченность в сроках продажи, аффилированность покупателя и продавца, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и др. – все эти факторы также существенно влияют на стоимость недвижимости.

**Снижение цен в процессе торгов (уторговывание).** Характерной особенностью рынка недвижимости является тенденция к снижению цен на предлагаемые к продаже (аренде) объекты. Как правило, объекты продажи выставляются на рынок с премией к рыночной цене аналогичных объектов. При осуществлении реализации объекта его цена может снизиться.

**Дата предложения (дата публичной оферты).** Цены объектов недвижимости подвержены изменению во времени. При использовании информации по аналогу, дата предложения которого значительно отличается от даты оценки, требуется учет этого обстоятельства. Данный параметр может быть учтен по индексам, публикуемым на аналитических сайтах [www.arn.ru](http://www.arn.ru), [www.irn.ru](http://www.irn.ru).

**Местоположение объекта.** Характеристики района расположения объекта оценки оказывают значительное влияние на стоимость. К характеристикам местоположения относят:  
- близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям;  
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки, бизнес-зона, промышленная зона и др.);

- ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта.

**Общая площадь (с учетом балконов и лоджий).** Абсолютная величина рыночной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности – чем выше стоимость и размер объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей. С увеличением размера площади объектов недвижимости стоимость 1 м<sup>2</sup> площади уменьшается. Данный параметр может быть учтен по индексам, публикуемым на аналитических сайтах [www.apn.ru](http://www.apn.ru), [www.irn.ru](http://www.irn.ru).

**Внутренняя отделка и ее техническое состояние.** Чем выше уровень отделки и ниже ее износ, тем больше она повышает стоимость объекта недвижимости по сравнению с аналогичным неотделанным помещением, при условии, что затраты на ее создание не превышают типичных разумных пределов. Данный параметр подлежит учету либо по стоимости проведения соответствующего объема отделочных работ, либо по степени влияния на цены объектов (например, парными продажами).

## **4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **4.1. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки**

На основании ст. 14 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик имеет право «применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки...».

### **4.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки**

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

**1. Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.**

**2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.**

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки в масштабах региона и района местонахождения объекта оценки.

**3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.**

В рамках определения рыночной стоимости объекта оценки использовались имеющие отношение к поставленной задаче методы оценки затратного, доходного и сравнительного подходов.

**4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.**

Обобщение результатов оценки сводилось к анализу соответствия стоимости, полученной тем или иным методом (подходом) реальной ситуации, т.е. определялась достоверность каждого результата. Затем, путем рейтингового ранжирования результатов, определялась итоговая стоимость объекта оценки, как средневзвешенная величина стоимостей, полученных различными подходами.

**5. Составление Отчета об оценке.**

На данном этапе все результаты, полученные в процессе работы, сведены воедино и изложены в виде Отчета, с указанием всех соответствующих фактов и прочих условий, влияющих на результаты оценки.

### **4.3. Обзор подходов**

#### **4.3.1. Доходный подход**

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Данный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает имущество в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, проистекающих из факта владения данным объектом.

Данный подход оценки применим только к доходным объектам, т.е. к таким, единственной целью владения которых является получение дохода.

Доходы от владения имуществом поступают к собственникам в виде:

- текущих и будущих денежных поступлений;

- доходов от прироста стоимости объекта, получаемых при его продаже в будущем и/или при его залоге под ипотечный кредит;
- другие денежные поступления и выгоды.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

#### **4.3.2. Методы доходного подхода, используемые для оценки недвижимости**

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

- методом прямой капитализации;
- методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

##### **Метод прямой капитализации**

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, технику инвестиционной группы и др.)

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

Метод прямой капитализации применяется в случае, если ожидаемые доходы будут постоянными и равномерными. Заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. определение величины потенциального валового дохода (ПВД);
2. определение возможных потерь от простоя (недозагруженности) имущества;
3. расчет действительного валового дохода (ДВД);

4. определение статей и величин эксплуатационных расходов;
5. определение величины чистого операционного дохода (ЧОД);
6. расчет ставки капитализации (k);
7. определение рыночной стоимости оцениваемого объекта:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{k}$$

#### **Метод дисконтирования денежных потоков**

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется в случае, если ожидаемые доходы не будут иметь постоянной величины. Заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

в) определение ставки дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

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

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта как суммы текущей стоимости денежных потоков и текущей стоимости реверсии осуществляется по формуле:

$$C = \sum_{k=1}^n \frac{\text{ЧОД}_k}{(1+i)^k} + \frac{C_p}{(1+i)^n}, \text{ где}$$

k – номер прогнозного периода;

ЧОД<sub>k</sub> – чистый операционный доход k- го периода;

i – ставка дисконтирования;

C<sub>p</sub> – стоимость реверсии;

n – номер последнего периода.

#### **4.3.3. Сравнительный подход**

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий методологии оценки, в том числе:

---

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение подходящих единиц сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.);
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
- расчет значения единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о предложениях и недавних сделках купли – продажи. Для регулярно предлагаемых и продаваемых объектов этот подход дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

Любое отличие условий продаж сравнимого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому существенным ограничительным фактором сравнительного подхода является достоверность получаемой информации.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Элементы сравнения - это параметры объектов и обстоятельства конкретных сделок, формирующих цену с учетом региональных особенностей и экономической составляющей функционирования рынка недвижимости.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения, анализируются, в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

При необходимости следует проанализировать дополнительные элементы, такие, как законодательные и природоохранные ограничения, сервитута, транспортная доступность,

---

обеспеченность объектами инфраструктуры и т.д.

Первые четыре корректировки в примененном подходе оценки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки, влияния на результат не оказывают, являются базой для остальных корректировок.

#### **4.3.4. Методы сравнительного подхода, используемые для оценки недвижимости**

В сравнительном подходе применяется метод сравнительного анализа продаж и метод соотношения цены и дохода, который представлен двумя модификациями - метод валового рентного мультипликатора, метод общего коэффициента капитализации.

*Метод сравнительного анализа продаж* в настоящее время наиболее востребован в российской оценочной практике. Данное обстоятельство связано с характером используемой в данной процедуре информации и ее доступности при проведении индивидуальной оценки недвижимости.

Этапы оценки стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж.

*1 этап.* Анализ территориального рынка недвижимости и сбор информации по недавно совершенным сделкам и предложениям о покупке или продаже объектов, сходных с оцениваемым объектом по назначению, размеру, физическому состоянию, местоположению и др.

*2 этап.* Проверка достоверности информации и анализ типичности отобранных объектов-аналогов на соответствие рыночной конъюнктуре.

*3 этап.* Составление списка объектов-аналогов и позиционирование оцениваемого объекта недвижимости среди отобранных аналогов.

*4 этап.* Выбор рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения оцениваемой недвижимости и объектов-аналогов, расчет и внесение необходимых корректировок в цену каждого объекта аналога.

*5 этап.* Анализ скорректированных цен аналогов и согласование полученных результатов для выведения итоговой стоимости недвижимости сравнительным подходом.

Правильный выбор единицы сравнения - цена аналога в целом либо цена единичного модуля - для каждого элемента сравнения является залогом объективной оценки, качества расчетов, обоснованности оценочных решений. По выявленным расхождениям рассчитывается влияние наличия или отсутствия улучшения на цену. При внесении корректировок необходимо учитывать последовательность приведения и их влияние на цену аналогов. При согласовании скорректированных цен, полученных по каждому аналогу, применяется метод средневзвешенной. Весомость каждого смоделированного результата определяется числом внесенных поправок и обоснованностью расчетов влияния на рыночную цену анализируемого элемента.

*Метод соотношения цены и дохода* основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором и анализ соразмерности цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости. В данном методе используются экономические единицы сравнения:

- потенциальный валовой доход;
- действительный валовой доход;
- чистый операционный доход.

В зависимости от выбранной экономической единицы сравнения при оценке недвижимости можно использовать валовой рентный мультипликатор (ВРМ) и общий коэффициент капитализации (ОКК).

---

Метод валового рентного мультипликатора и метод общего коэффициента капитализации имеют сходную принципиальную основу, поэтому требуют единого подхода к критериям и последовательности отбора аналогичной недвижимости.

1. Одинаковое назначение объектов или принадлежность к одному и тому же сегменту рынка недвижимости.

2. Сопоставимый вид используемого дохода:

- потенциальный валовой доход;
- действительный валовой доход;
- чистый операционный доход;
- денежный поток на собственный капитал.

3. Совпадение времени поступления дохода:

- прогнозный годовой доход;
- фактический доход за последний отчетный год;
- среднегодовой доход за последние несколько лет.

4. Экономический признак - незначительное расхождение величин адекватных доходов.

*Метод валового рентного мультипликатора.* Валовой рентный мультипликатор - это показатель, отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Данным показателем рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта. Валовой рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный валовой доход, а также в том случае, если этот вид дохода дает более объективную оценку.

Этапы оценки недвижимости методом валового рентного мультипликатора.

*1 этап.* Оценивается валовой доход оцениваемого объекта либо потенциальный, либо действительный.

*2 этап.* Подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода

*3 этап.* Вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом.

*4 этап.* По каждому аналогу рассчитывается валовой рентный мультипликатор.

*5 этап.* Определяется итоговый ВРМ как среднее арифметическое расчетных ВРМ по всем аналогам.

*6 этап.* Рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта.

*Метод общего коэффициента капитализации.* Общий коэффициент капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Общий коэффициент капитализации (ОКК) определяется отношением чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога к его цене и используется как делитель к чистому операционному доходу оцениваемого объекта.

Основные этапы расчета стоимости объекта недвижимости методом общего коэффициента капитализации.

*1 этап.* Рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости.

*2 этап.* Подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода.

---

3 этап. Вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом.

4 этап. По каждому аналогу рассчитывается общий коэффициент капитализации.

5 этап. Определяется итоговый ОКК как среднее арифметическое расчетных ОКК по всем аналогам.

6 этап. Рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к среднему ОКК по отобранным аналогам.

Подбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом, проводится в соответствующем по назначению сегменте рынка недвижимости.

#### **4.3.5. Затратный подход**

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего объекта без чрезмерной задержки.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

#### **4.3.6. Методы затратного подхода, используемые для оценки недвижимости**

В оценочной практике используются следующие методы определения стоимости по затратному подходу:

- метод разбивки по компонентам;
- метод на основе укрупненных показателей (сравнительной стоимости единицы);
- индексный метод;
- метод единичных расценок.

Выбор метода определяется целью оценки и необходимой точностью расчета.

**Метод сравнительной единицы** основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, наличие легко монтируемого оборудования, условия финансирования и т.д.).

Полная стоимость замещения (воспроизводства) оцениваемого объекта определяется путем умножения откорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, кубатура). Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы, например, «Укрупненные показатели стоимости строительства», «Укрупненные показатели восстановительной стоимости».

В основе данного метода лежит стоимость единицы сравнения типичного объекта или

аналога, при выборе которого необходимо соблюдать сходство функционального назначения, физических характеристик, класса конструктивных систем, даты ввода объекта в эксплуатацию и другие характеристики.

Метод сравнительной единицы оценивает стоимость объекта по стоимости замещения. Это связано с тем, что используемая в расчетах стоимость сравнительной единицы представляет, как правило, не идентичный объект, а близкий аналог.

Информационной базой для приведенной методики расчета может являться ежеквартальное издание К<sup>о</sup>-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о динамике текущих и прогнозных цен на здания, сооружения, строительно-монтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России).

*Метод разбивки по компонентам* основан на использовании качественно другой информации. Отдельные строительные компоненты здания - фундамент, стены, перекрытия и другие оцениваются по стоимостным показателям, включающим и прямые, и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента. Стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей всех компонентов по формуле

Метод разбивки по компонентам имеет несколько разновидностей:

- метод субподряда;
- разбивка по профилю работ;
- выделение затрат.

*Метод субподряда* основан на использовании информации о стоимости работ, выполняемых по договорам субподряда, заключаемым генеральным подрядчиком со специализированными строительными организациями-субподрядчиками. Полная стоимость замещения (воспроизводства) рассчитывается как сумма затрат по всем субподрядным строительно-монтажным работам.

*Метод разбивки по профилю* предполагает оценку стоимости как суммы затрат по найму отдельных специалистов-строителей (каменщиков, штукатуров, плотников и др.).

*Метод выделенных затрат* предполагает системное использование единиц сравнения для оценки различных компонентов зданий после чего результаты частных оценок суммируются.

*Базисно – индексный метод* основывается на применении федеральных расценок, а также индексов цен по видам работ, затрат и объектам строительства, формируемых региональными центрами по ценообразованию в строительстве. Базисным уровнем для ЕРЕР и РМО является уровень цен на 01.01.84 г., а для СниР – уровень цен на 01.01.91 г.

*Метод количественного обследования* предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этих целей проводится детальный количественный и стоимостный анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

#### **4.4. Методы оценки земельных участков**

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Итоговая величина оценочной стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных различными методами. При сравнении этих данных предпочтение целесообразно отдавать оценкам, базирующимся на основе более полной и достоверной информации. Существенные расхождения стоимости земли, рассчитанной разными методами, указывают либо на ошибки в оценках, либо на несбалансированность земельного рынка.

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

*Метод выделения.* Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

*Метод распределения.* Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

---

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за

определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

#### **4.5. Согласование результатов**

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных методов и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого метода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка, насколько полная и достоверная информация получена при применении каждого подхода (метода). Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

Преимущества и недостатки каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- Адекватность подхода цели оценки;
- Наличие необходимой и достоверной информации;
- Учет изменения рыночной ситуации;
- Адекватность применяемого метода типу объекта оценки;
- Учет рисков управления объектом оценки.

Учет всех этих факторов дает возможность произвести взвешивание, и, в конечном счете, вывести итоговую величину рыночной стоимости.

В случае использования Оценщиками нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения

промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ определенного и обоснованного оценщиком диапазона стоимости, полученного при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в Отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

#### **4.6. Обоснование отказа от применения доходного подхода**

При всей предпочтительности доходного подхода к оценке имущества следует помнить о естественных ограничениях на его применение. Доходный подход обоснован тогда, когда можно четко выделить конкретный поток дохода (прибыли), который приносит имущество самостоятельной хозяйственной единицы и эта хозяйственная единица имеет некоторую историю хозяйственной деятельности и прибылей, с учетом которой можно строить прогноз на будущее. Использование доходного подхода в данном случае Оценщик счел некорректным, так как дом и земельный участок в чистом виде не являются объектами доходной недвижимости.

#### **4.7. Обоснование отказа от применения затратного подхода**

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учетом износа оцениваемого объекта. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчет по «типовым» сметам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади строения приведет к большой погрешности в вычислениях.

Затратный подход не дает обоснованного рыночного результата стоимости объекта оценки, поскольку базируется на справочной информации, практически не привязанной к сложившейся рыночной ситуации.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного Отчета.

## **5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

### **5.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода**

Валовой рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный валовой доход, а также в том случае, если этот вид дохода дает более объективную оценку. Метод достаточно прост, но требует соблюдения таких условий, как наличие развитого и активного рынка недвижимости, возможность получения достоверной рыночной и экономической информации. К недостаткам метода можно отнести невозможность достижения полной сопоставимости оцениваемого объекта и аналогов, а также влияние на рыночную стоимость величины операционных расходов. На рынке недвижимости практически невозможно узнать продажную цену объекта и его действительный валовой доход или потенциальный доход. Ввиду отсутствия достоверной рыночной и экономической информации, этот метод не применяем.

Для метода общего коэффициента капитализации подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода. Также ввиду отсутствия достоверной рыночной и экономической информации, этот метод не применяем.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки применяем метод сравнения продаж, так как объект оценки не является специализированным, не обладает исключительными выгодами или обременениями, имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи или ценах предложения. Имеется необходимая достоверность и полнота информации. Преимуществом метода сравнительного анализа продаж является то, что все вносимые при расчетах корректировки отражают общие тенденции рынка и это позволяет с наибольшей точностью делать прогноз и расчет стоимости.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или выставлены на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

### **5.2. Расчет стоимости объекта методом сравнения продаж**

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

### **Сведения об объектах, сопоставимых с объектом оценки**

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности был выделен для сравнительного анализа ряд объектов. В качестве аналогов для оцениваемого объекта, рассматриваются земельные участки типичного

характера, расположенные в Ростовской области – в месторасположении оцениваемого объекта. Информация о характеристиках данных объектов приводится ниже. В данном Отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами № 1, № 2, № 3.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентировался на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно сравниваемых объектов-аналогов.

Данные по отобранным объектам-аналогам представлены в таблице ниже. За единицу сравнения принимаем стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади, так как это наиболее типичная единица на рынке продажи таких объектов.

Произведем расчет:

<b>Характеристики</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
Источник информации		<a href="https://www.avitо.ru/kamenolomni/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._snt_dnp_7806866883?context=H4sIAAAAAA AAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJoMlpoMllGNWxlSVJlWVJlWDdZlJt9Cvy6vT8AAAA, телефон: +7 (961) 269-99-65">https://www.avitо.ru/kamenolomni/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._snt_dnp_7806866883?context=H4sIAAAAAA AAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJoMlpoMllGNWxlSVJlWVJlWDdZlJt9Cvy6vT8AAAA, телефон: +7 (961) 269-99-65</a>	<a href="https://www.avitо.ru/kamenolomni/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_7470030278?context=H4sIAAAAAA AAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJoMlpoMllGNWxlSVJlWVJlWDdZlJt9Cvy6vT8AAAA, телефон: +7 (958) 474-80-46">https://www.avitо.ru/kamenolomni/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_7470030278?context=H4sIAAAAAA AAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJoMlpoMllGNWxlSVJlWVJlWDdZlJt9Cvy6vT8AAAA, телефон: +7 (958) 474-80-46</a>	<a href="https://www.avitо.ru/kamenolomni/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_7807747143?context=H4sIAAAAAA AAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJoMlpoMllGNWxlSVJlWVJlWDdZlJt9Cvy6vT8AAAA, телефон: +7 (989) 700-27-73">https://www.avitо.ru/kamenolomni/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_7807747143?context=H4sIAAAAAA AAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJoMlpoMllGNWxlSVJlWVJlWDdZlJt9Cvy6vT8AAAA, телефон: +7 (989) 700-27-73</a>
Цена предложения, руб.	?	750 000,00	350 000,00	550 000,00
Площадь земельного участка, кв.м.	930,0	2 100,0	900,0	1 700,0
Стоимость, руб./кв. м.		357,1	388,9	323,5
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<b>Корректировка на категорию земельного участка, %</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		357,1	388,9	323,5
Разрешенное использование земельного участка	Для личного подсобного хозяйства	Для личного подсобного хозяйства	Для личного подсобного хозяйства	Для личного подсобного хозяйства
<b>Корректировка на разрешенное использование земельного участка, %</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		357,1	388,9	323,5

Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу:

Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

Имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<b>Корректировка на имущественные права на земельный участок, %</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		357,1	388,9	323,5
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Корректировка на условия финансирования, %</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		357,1	388,9	323,5
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Корректировка на торг, %</b>	<b>0,0</b>	<b>-20,3</b>	<b>-20,3</b>	<b>-20,3</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		284,6	309,9	257,9
Обременения, ограничения	Ипотека в силу закона (не учитывается)	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
<b>Корректировка на обременения, ограничения, %</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		284,6	309,9	257,9
Особые условия	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
<b>Корректировка на особые условия, %</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		284,6	309,9	257,9
Местоположение	Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124	Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова	Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, переулок Седьмой, 7	Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, с/п Коммунарское, поселок Новосветловский, переулок Выгонный
<b>Корректировка на местоположение</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		284,6	309,9	257,9
Транспортная доступность	Автомобильный, общественный	Автомобильный, общественный	Автомобильный, общественный	Автомобильный, общественный
<b>Корректировка на транспортную доступность, %</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		284,6	309,9	257,9
Благоустройство территории	Необлагорожен	Необлагорожен	Необлагорожен	Необлагорожен

Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу:

Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

<b>Корректировка на благоустройство территории, %</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		284,6	309,9	257,9
Качество дороги	С твердым покрытием	С твердым покрытием	С твердым покрытием	С твердым покрытием
Корректировка на качество дороги, %	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		284,6	309,9	257,9
Состояние подъездной дороги	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<b>Корректировка на состояние подъездной дороги, %</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		284,6	309,9	257,9
Наличие инженерных коммуникаций на земельном участке	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом
<b>Корректировка на наличие инженерных коммуникаций, %</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		284,6	309,9	257,9
Площадь земельного участка, кв.м.	930,0	2 100,0	900,0	1 700,0
<b>Корректировка на площадь земельного участка, %</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		284,6	309,9	257,9
Время продажи	Январь, 2026 г.	Январь, 2026 г.	Январь, 2026 г.	Январь, 2026 г.
<b>Корректировка на время продажи, %</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Средняя скорректированная стоимость, руб.		284,6	309,9	257,9
Средняя скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		284,1		
<b>Рыночная стоимость, руб., с учетом округления</b>		<b>264 000</b>		
Размер доли		<b>1/3</b>		
<b>Рыночная стоимость доли, руб., с учетом округления</b>		<b>88 000</b>		

### **Обоснование корректировок**

При определении рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости сравнительным подходом, вносились следующие корректировки:

**Корректировка на категорию земельного участка.** Все объекты-аналоги, как и объект оценки имеют сопоставимые параметры по данному фактору, корректировка по данному фактору не вводится.

**Корректировка на разрешенное использование.** Все объекты-аналоги, как и объект оценки имеют сопоставимые параметры по данному фактору, корректировка по данному фактору не вводится.

**Корректировка на имущественные права на земельный участок.** Все объекты-аналоги, как и объект оценки имеют сопоставимые параметры по данному фактору, корректировка по данному фактору не вводится.

**Корректировка на финансовые условия.** Объекты-аналоги и объект оценки имеют одинаковые параметры по данному фактору. Корректировка не применялась.

**Корректировка на торг.** Поскольку ценами объектов-аналогов являются предложения, а не цены реальных сделок, объектом исследования и объектами-аналогами являются земельные участки для личного подсобного хозяйства, оценщик ввел корректировку в виде величины «скидки на торг», размер которой принят равным **20,3%**, со знаком «минус», согласно таблицы 99 «Значения скидки на торг, усредненные по городам России. Неактивный рынок» справочника оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки. Часть 2», под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.



Таблица 99. Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

**Корректировка на обременения.** Все объекты-аналоги, как и объект оценки имеют сопоставимые параметры по данному фактору, корректировка по данному фактору не вводится.

**Корректировка на особые условия.** Применительно к оцениваемому объекту и объектам - аналогам особых условий выявлено не было. Корректировка не применялась.

**Корректировка на местоположение.** Объекты-аналоги и объекты оценки имеют сопоставимые параметры по данному фактору – все расположены в Ростовской области области и имеют одинаковую привлекательность для потенциальных покупателей. Корректировка не применялась.

**Корректировка на транспортную доступность.** Объекты-аналоги и объект оценки имеют одинаковые параметры по данному фактору. Корректировка не применялась.

**Корректировка на благоустройство территории.** Объекты-аналоги и объект оценки имеют одинаковые параметры по данному фактору. Для недопущения двойного расчета стоимости улучшений корректировка не применялась, так как данные улучшения учтены при расчете стоимости дома.

**Корректировки на качество дороги и на состояние подъездной дороги.** Объекты-аналоги и объект оценки имеют одинаковые параметры по данным факторам, поэтому данные корректировки не применялись.

**Корректировка на наличие инженерных коммуникаций.** Объекты-аналоги и объект оценки имеют одинаковые параметры по данному фактору. Для недопущения двойного расчета стоимости улучшений корректировка не применялась, так как данные улучшения учтены при расчете стоимости дома.

**Корректировка на площадь земельного участка.** Объекты-аналоги и объект оценки имеют сопоставимые параметры по данному фактору. Корректировка не применялась.

**Корректировка на время продажи (дату предложения).** Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

**Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости – 1/3 доли земельного участка общей площадью 930 +/- 11 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124, рассчитанная по состоянию на дату проведения оценки 15 января 2026 года, составляет 88 000 (Восемьдесят восемь тысяч) рублей.**

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности был выделен для сравнительного анализа ряд объектов. В качестве аналогов для оцениваемого объекта, рассматриваются типичные дома, расположенные в Ростовской области. Информация о характеристиках данных объектов приводится ниже. В данном Отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами № 1, № 2, № 3.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентировался на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно сравниваемых объектов-аналогов.

Данные по отобранным объектам-аналогам представлены в таблице ниже. За единицу сравнения принимаем стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади, так как это наиболее типичная единица на рынке продажи таких объектов.



Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу:

Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

<b>Корректировка на имущественные права на здание, %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		33 454,4	41 441,7	35 009,1
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Корректировка на условия финансирования, %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		33 454,4	41 441,7	35 009,1
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Корректировка на торг, %</b>	<b>0</b>	<b>-13,7</b>	<b>-13,7</b>	<b>-13,7</b>
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		28 871,1	35 764,2	30 212,9
Обременения	Ипотека в силу закона (не учитывается)	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
<b>Корректировка на обременения, %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		28 871,1	35 764,2	30 212,9
Материал стен	Смешанные	Смешанные	Смешанные	Смешанные
<b>Корректировка на материал стен, %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		28 871,1	35 764,2	30 212,9
Местоположение	Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124	Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, с/п Коммунарское, поселок Новосветловский, переулок Карла Маркса, дом 13	Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 116	Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, переулок Пятый
<b>Корректировка на местоположение, %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		28 871,1	35 764,2	30 212,9
Транспортная доступность	Автомобильный, общественный	Автомобильный, общественный	Автомобильный, общественный	Автомобильный, общественный
<b>Корректировка на транспортную доступность, %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу:

Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		28 871,1	35 764,2	30 212,9
Этажность	1 этаж	1 этаж	2 этажа	1 этаж
<b>Корректировка на этажность, %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		28 871,1	35 764,2	30 212,9
Качество дороги	С твердым покрытием	С твердым покрытием	С твердым покрытием	С твердым покрытием
<b>Корректировка на качество дороги, %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		28 871,1	35 764,2	30 212,9
Общая площадь, кв. м	85,5	50,0	80,0	56,6
<b>Корректировка на общую площадь, %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		28 871,1	35 764,2	30 212,9
Техническое состояние жилого дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<b>Корректировка на техническое состояние, %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		28 871,1	35 764,2	30 212,9
Внутренняя отделка	Требуется ремонта	Требуется ремонта	Требуется ремонта	Требуется ремонта
<b>Корректировка на внутреннюю отделку, %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		28 871,1	35 764,2	30 212,9
Наличие инженерных коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
<b>Корректировка на наличие инженерных коммуникаций, %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		28 871,1	35 764,2	30 212,9
Время продажи	Январь, 2026 г.	Январь, 2026 г.	Январь, 2026 г.	Январь, 2026 г.
<b>Корректировка на время продажи, %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		28 871,1	35 764,2	30 212,9

Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу:

Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

Средняя скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.	31 616,1
<b>Рыночная стоимость, руб., с учетом округления</b>	<b>2 700 000</b>
Размер доли	1/3
Рыночная стоимость доли, руб., с учетом округления	900 000
Корректировка на неполные права	37,5%
Рыночная стоимость 1/3 доли, руб., с учетом округления	562 500

При определении рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости сравнительным подходом, вносились следующие корректировки:

**Корректировка на назначение.** Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие параметры. Не применялась.

**Корректировка на тип помещения (здания).** Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие параметры. Не применялась.

**Корректировка на имущественные права на помещение (здание).** Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие параметры. Не применялась.

**Корректировка на торг.** Поскольку ценами объектов-аналогов являются предложения, а не цены реальных сделок, имеется необходимость введения корректировки в виде величины «скидки на торг», размер которой принят равным **13,7%**, со знаком «минус», согласно таблицы 102 «Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов. Неактивный рынок» справочника оценщика недвижимости – 2021 «Жилые дома», под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.



### Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 102

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Дачи	15,0%	13,1%	16,9%
2. Дома	13,7%	12,1%	15,3%
3. Таунхаусы	13,3%	11,6%	15,0%
4. Коттеджи	14,5%	12,3%	16,6%

**Корректировка на обременение.** Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие параметры. Не применялась.

**Корректировка на материал стен.** Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие параметры. Не применялась.

**Корректировка на местоположение.** Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие параметры. Не применялась.

**Корректировка на транспортную доступность.** Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие параметры. Не применялась.

**Корректировка на этажность.** Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие параметры. Не применялась.

**Корректировки на качество дороги и на состояние подъездной дороги.** Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие параметры. Не применялась.

**Корректировка на общую площадь.** Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие параметры. Не применялась.

**Корректировка на внутреннюю отделку и техническое состояние.** Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие параметры. Не применялась.

**Корректировка на наличие инженерных коммуникаций.** Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие параметры. Не применялась.

**Корректировка на стоимость земельного участка.** Определена в размере 284,1 рублей за 1 м<sup>2</sup> (расчет приведен в таблице выше).

**Корректировка на неполные права.** Объект оценки и объекты-аналоги имеют различные параметры. При определении рыночной стоимости доли исследуемого жилого дома необходимо учитывать влияние негативных факторов, таких как: неполные права на объект недвижимости, отсутствие возможности физического выделения площади доли в общей площади дома и прочие. Данные обстоятельства значительно сужают круг потенциальных покупателей. Исходя из вышесказанного, чем меньше размер доли, тем выше должна быть понижающая корректировка. Корректировка введена в размере 37,5%, в соответствии с Таблицей, представленной ниже.

**Экспертные оценки размеров скидок (поправок) на обесценение долевой собственности при продаже объектов недвижимости**

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	50-60%	40-45%	25-40%
от 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%
от 1/2 до 3/4	20-25%	15-20%	10-15%
от 3/4 до 9/10	5-15%	5-10%	3-10%

**Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости – 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124, рассчитанная по состоянию на дату проведения оценки 15 января 2026 года, составляет 562 500 (Пятьсот шестьдесят две тысячи пятьсот) рублей.**

## 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения различных подходов и их приведение к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости, чем и достигается цель оценки.

Стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V_1 * Q_1 + V_2 * Q_2 + V_3 * Q_3,^2, \text{ где}$$

V - обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V<sub>1</sub>, V<sub>2</sub>, V<sub>3</sub> - стоимость объекта, определенная с использованием затратного подхода, сравнительного подхода и доходного подхода соответственно, руб.

Q<sub>1</sub>, Q<sub>2</sub>, Q<sub>3</sub> - средневзвешенное значение достоверности затратного подхода, сравнительного подхода и доходного подхода соответственно.

Для расчета рыночной стоимости объектов оценки был использован сравнительный подход.

<b>Наименование</b>	<b>Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.</b>	<b>Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.</b>	<b>Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.</b>	<b>Итоговая величина рыночной стоимости, руб.</b>
Весовой коэффициент подхода	0	0	1	
1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м <sup>2</sup> , расположенного по адресу: РФ, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124	Не применялся	Не применялся	562 500	<b>562 500</b>
1/3 доли земельного участка площадью 930 +/- 11 м <sup>2</sup> , расположенный по адресу: РФ, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124	Не применялся	Не применялся	88 000	<b>88 000</b>

Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу:

Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

---

**Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости – 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124, рассчитанная по состоянию на дату проведения оценки 15 января 2026 года, составляет 650 500 (Шестьсот пятьдесят тысяч пятьсот) рублей.**

## 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

*На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном выше Отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости – 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124, рассчитанная по состоянию на дату проведения оценки 15 января 2026 года, составляет 650 500 (Шестьсот пятьдесят тысяч пятьсот) рублей, в том числе:*

*Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости – 1/3 доли земельного участка общей площадью 930 +/- 11 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124, рассчитанная по состоянию на дату проведения оценки 15 января 2026 года, составляет 88 000 (Восемьдесят восемь тысяч) рублей.*

*Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости – 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124, рассчитанная по состоянию на дату проведения оценки 15 января 2026 года, составляет 562 500 (Пятьсот шестьдесят две тысячи пятьсот) рублей.*

Оценщик

\_\_\_\_\_ С.В. Пискунов

## **8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете по определению рыночной стоимости имущества, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в Отчете по определению рыночной стоимости имущества анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета по определению рыночной стоимости имущества.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемых объектах и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете по определению рыночной стоимости имущества.
- Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции) и Федеральными стандартами оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7.
- Оценщик лично не производил осмотр оцениваемого объекта.

## 9. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки № 7 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.,
9. Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество Оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020 г, протокол № 29.
10. Источники Интернет.

# Приложение

Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу:

Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

Приложение № 1

Документы, предоставленные Заказчиком, прайс-листы

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

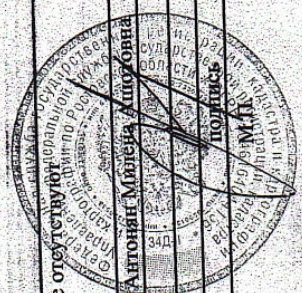
Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
31 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:	61:28:0120120:149		
Номер кадастрового квартала:	61:28:0120120		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.10.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1/2158; Кадастровый номер 61:28:0120120:113:19; Условный номер 61:28:0120120:113:19		
Местоположение:	Ростовская область, р-н Октябрьский, рп. Каменоломни, ул. Мокроусова, д. 124		
Площадь:	85,5		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1928		
Год завершения строительства:	1928		
Кадастровая стоимость, руб.:	1250733,33		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:28:0120120:113		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	жилое		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этаже) отсутствуют.		
Получатель выписки:	Антонян Нина Сергеевна		



полное наименование должности: *выписки*  
подпись: *Антонян Нина Сергеевна*  
инициалы, фамилия: *Антонян*

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Лист № 1 раздела 2			
31 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		61:28:0120120:149	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Антонян Нунэ Севановна, 11.12.1981, Ставропольский край, г. Кисловодск, Российская Федерация, СНИЛС 174-112-985 59 Паспорт гражданина РФ серия 60 15 №818909, выдан 14.09.2015, Отделением в пос. Каменоломни межрайонного отдела УФМС России по Ростовской области в гор. Аксае Ростовская обл, р-н. Октябрьский, рп. Каменоломни, ул. Мокроусова, д. 120	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность, 1/3 61:28:0120120:149-61/232/2021-3 31.05.2021 18:19:04	
3	Документы-основания	3.1 Договор купли-продажи, выдан 20.05.2021	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1 данные отсутствуют	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотека в силу закона	
5.1	вид:	31.05.2021 18:19:04	
	дата государственной регистрации:	61:28:0120120:149-61/232/2021-6	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 31.05.2021 в срок в соответствии с ФЗ от 29.12.2006г. №256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей"	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Отанесян Надежда Алигаевна	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Абдуллаева Зейнаб Алигаевна	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 20.05.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2 Антонян Мирослава Алигаевна	
		инициалы, фамилия	
		полное наименование должности	

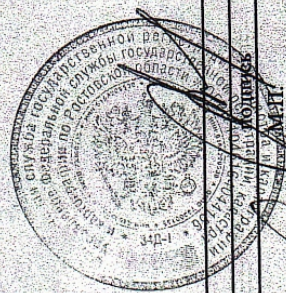


Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу:

Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

Лист 3

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
31 мая 2021г.	61:28:0120120:149		
Кадастровый номер:			
1	1.3	Антония Элина Аллотовна	
6	Заявление в судебном порядке права требования: данные отсутствуют		
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют		
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют		



*С.В. Пискунов*  
инициалы, фамилия

полное наименование должности

Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу:

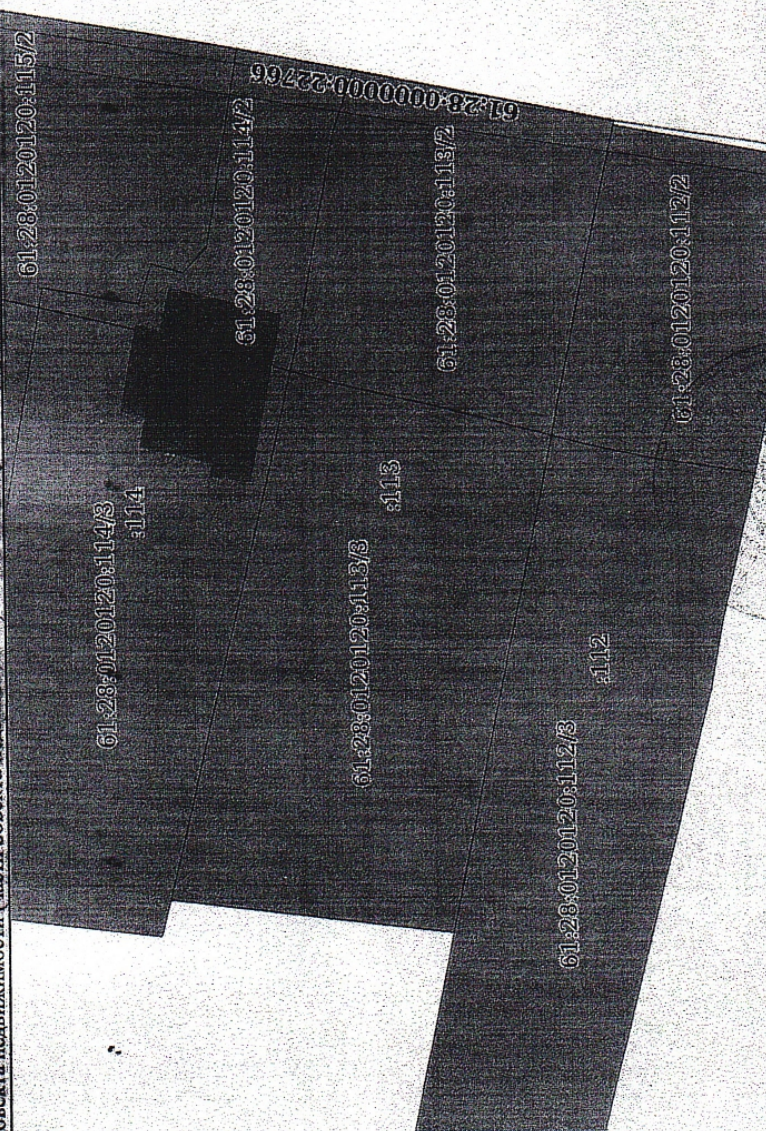
Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
31 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	61:28:0120120:149

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:400

Условные обозначения:

полное наименование должности

инициалы, фамилия

*С.В. Пискунов*

Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу:

Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	61:28:0120120:113		
Номер кадастрового квартала:	61:28:0120120		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	(У61:28:12 01 20:0081)		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Октябрьский, р.п. Каменоломни, ул. Мокроусова, 124.		
Площадь:	930 +/- 11		
Кадастровая стоимость, руб.:	1083747,6		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	61:28:0000000:12819, 61:28:0000000:22766, 61:28:0120120:149		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	личное подсобное хозяйство		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Собые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Антонян Нуно Севановна		



полное наименование должности

инициалы, фамилия

ПОСЯ ВЕРНА

Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу:

Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		Всего листов выписки: 4	
Вид объекта недвижимости		Всего разделов: 3	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	
31 мая 2021г.		61:28:0120120:113	
Кадастровый номер			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Антония Нуноз Севановна, 11.12.1981, Старонольский край, г. Кисловодск, Российская Федерация, СНИЛС 174-112-985 59 Паспорт гражданина РФ серия 60 15 №818909, выдан 14.09.2015, Отделением в пос. Каменоломни межрайонного отдела УФМС России по Ростовской области в гор. Аксае Ростовская обл, р-н. Октябрьский, рп. Каменоломни, ул. Мокроусова, д. 120	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность, 1/3 61:28:0120120:113-61/232/2021-4 31.05.2021 18:19:04	
3	Документы-основания	3.1 Договор купли-продажи, выдан 20.05.2021 данные отсутствуют	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1 данные отсутствуют	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотека в силу закона 31.05.2021 18:19:04 61:28:0120120:113-61/232/2021-6 Срок действия с 31.05.2021 в срок в соответствии с ФЗ от 29.12.2006г. №256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" Оганесян Надежда Алигаевна Абдуллаева Зейнаб Алигаевна Договор купли-продажи, выдан 20.05.2021 данные отсутствуют	
5.1	Вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	31.05.2021 18:19:04	
	номер государственной регистрации:	61:28:0120120:113-61/232/2021-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.05.2021 в срок в соответствии с ФЗ от 29.12.2006г. №256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей"	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Оганесян Надежда Алигаевна Абдуллаева Зейнаб Алигаевна	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 20.05.2021 данные отсутствуют	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об Управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2 Антонян Элина Антоновна	
полное наименование должности		участницы, фамилия	

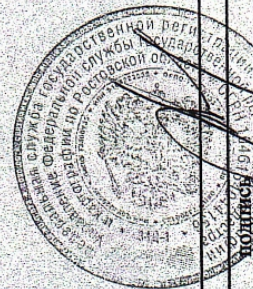


Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу:

Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

Лист 3

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	
Лист № 2 раздела 2		Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4			
31 мая 2021г.			
Кадастровый номер: 61:28:0120120:113			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Антонян Милена Ашотовна
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		М.П. [подпись]	

Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу:

Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
31 мая 2021 г.	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 61:28:0120120:113	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия

Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

Avito

Все категории Поиск по объявлениям Найти

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

### Участок 21 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

750 000 ₽

35 714 ₽ за сотку  
В ипотеку от 18 429 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

8 961 296-99-65

Рассчитать ипотеку

АН "Риэлти" > Агентство Подписаться

Надёжный партнёр 64 объекта в работе 12 лет на Авито

Иванова Татьяна Контактное лицо

#### Об участке

Площадь: 21 сот.

#### Расположение

Сообщения 93

Avito

Ростовская обл., Октябрьский р-н, Каменоломненское городское поселение

750 000 ₽

35 714 ₽ за сотку  
В ипотеку от 18 429 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

8 961 296-99-65

Рассчитать ипотеку

АН "Риэлти" > Агентство Подписаться

Надёжный партнёр 64 объекта в работе 12 лет на Авито

Иванова Татьяна Контактное лицо

#### Описание

Доброго дня !! Срочная продажа !! Сенсационное предложение !!  
Эксклюзив только от агентства "Риэлти" !! Такого предложения не найдёте НИГДЕ !! Документы на руках !! Звоните в любое время, я на связи 24/7 !!

Продаётся большой участок 20,8 сотки, земля в собственности, отмежевана  
!! Коммуникации все по границе участка !!

Участок расположен ниже ул. Мокроусова в сторону предприятия "Кучдрат" !! Кто искал земельный участок для разведения хозяйства, под теплицы или склады - это шикарное предложение по минимальной цене !! Также для строительства жилого дома - идеальный вариант !!

Звоните, пока актуально предложение по данной цене, ближе к весне такую цену не обещаем, не упустите выгодное предложение !!

Запись на показ открыта, времени на раздумья НЕТ !!

Стоимость земли постоянно растёт, спешите, есть куда спешить, цена за 21 сотку - это просто ДАРОМ !! Реальному покупателю сделаем реальную

Сообщения 93

Источник информации:

[https://www.avito.ru/kamenolomni/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_21\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_780686688?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJoMlpoMlGNWxlSVJ1WDdZlJt9Cvy6vT8AAAA](https://www.avito.ru/kamenolomni/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._snt_dnp_780686688?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJoMlpoMlGNWxlSVJ1WDdZlJt9Cvy6vT8AAAA)

Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу:

Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

**Avito** Поиск по объявлениям Найти Каменоломни

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

### Участок 9 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**350 000 ₽**  
38 889 ₽ за сотку

8 958 474-80-46

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около 30 минут

Здравствуйте!

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

**Об участке**  
Площадь: 9 сот.

**Расположение**  
Ростовская обл., Октябрьский р-н, Каменоломненское городское поселение, рп. Каменоломни, Седьмой пер., 7 [Скрыть карту](#)

**АН "Домиан"**  
Агентство · в сети  
[Подписаться](#)

Надёжный партнёр 3 846 объектов в работе 13 лет на Авито

Оксана  
Контактное лицо

**Сберегательный счет**  
20%  
Без налога и дополнительных условий

**Старт продаж в ЖК Академия!**  
Новая квартира на Западном - Станки/Зорге!

**Об участке**  
Площадь: 9 сот.

**Расположение**  
Ростовская обл., Октябрьский р-н, Каменоломненское городское поселение, рп. Каменоломни, Седьмой пер., 7 [Скрыть карту](#)

**Описание**  
Арт. 107914529  
Продаётся земельный участок по выгодной цене под частную застройку, шок цена! Газ, свет, вода по меже. Все интересующие вопросы по телефону.

№ 7470030278 · 26 декабря 2025 · 3973 просмотра (+14 сегодня) [Пожаловаться](#)

Сообщения

Источник информации:

[https://www.avito.ru/kamenolomni/zemelynye\\_uchastki/uchastok\\_9\\_sot.\\_izhs\\_7470030278?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjEzOiJoMlpoMllGNWxlSVJlWDDzIjt9Cvy6vT8AAAA](https://www.avito.ru/kamenolomni/zemelynye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_7470030278?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjEzOiJoMlpoMllGNWxlSVJlWDDzIjt9Cvy6vT8AAAA)

Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

Avito. Поиск по объявлениям. Каменоломни

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

### Участок 17 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

**550 000 Р**  
32 353 Р за сотку  
В ипотеку от 17 446 Р/мес.  
Посмотреть скидки

8 989 700-27-73

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Расчитать ипотеку

Здравствуйте!

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

Центр Недвижимости Альянс  
Агентство  
Надежный партнер | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Анна

Об участке  
Площадь: 17 сот. | Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Avito. Поиск по объявлениям. Каменоломни

### Расположение

Ростовская обл., Октябрьский р-н, Коммунарское сельское поселение, пос. Новосветловский, Выгонный пер.

**550 000 Р**  
32 353 Р за сотку  
В ипотеку от 17 446 Р/мес.  
Посмотреть скидки

8 989 700-27-73

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Расчитать ипотеку

Здравствуйте!

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

Центр Недвижимости Альянс  
Агентство  
Надежный партнер | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Анна

**Описание**

Номер в базе компании: 226190.  
Продается недорогой участок в п. Новосветловский по очень выгодной цене.

**Характеристики**

Участок площадью 17 сот., форма участка позволяет максимально эффективно использовать площадь. Коммуникации: газ, свет. Предусмотрен выезд для автомобиля.

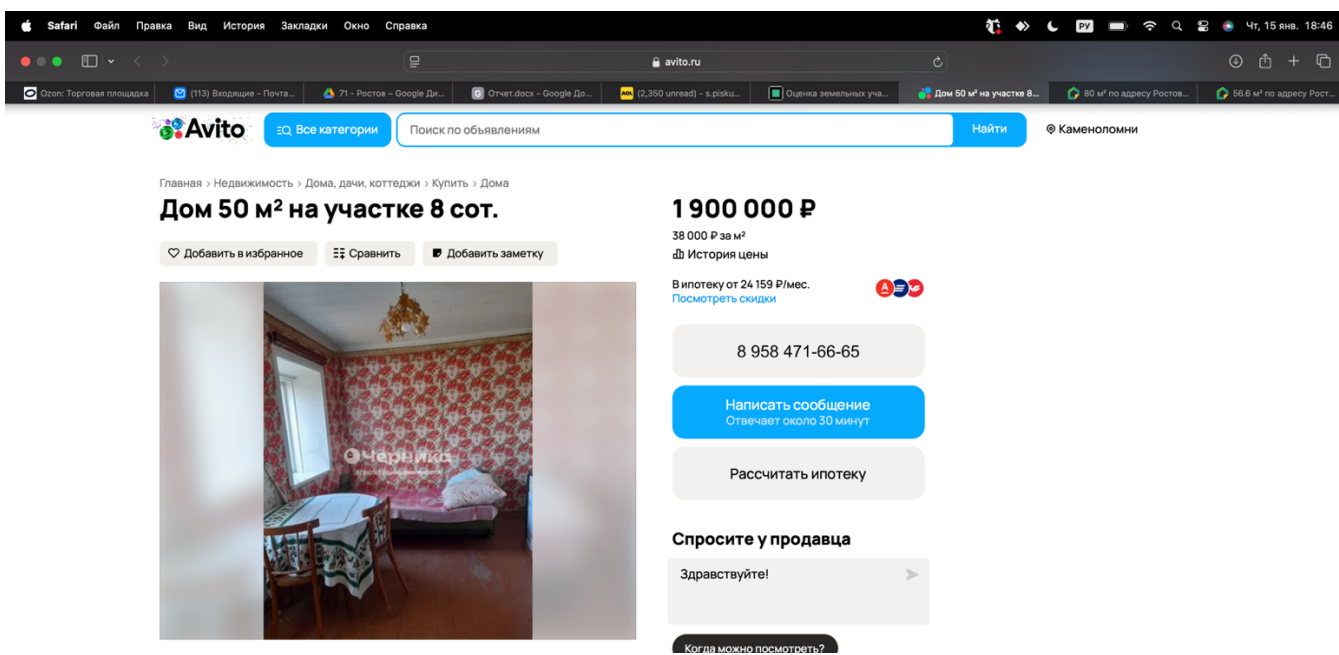
**Расположение**

Участок находится в одном из самых зеленых и благополучных районов! Отдельное преимущество объекта – это шикарный вид в шаговой доступности расположены:  
- магазины и аптеки  
- школы.

Источник информации:

[https://www.avito.ru/kamenolomni/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_17\\_sot.\\_izhs\\_7807747143?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJoMlpoMllGNWxlSVJlWDDZlJt9Cvy6vT8AAAA](https://www.avito.ru/kamenolomni/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_7807747143?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJoMlpoMllGNWxlSVJlWDDZlJt9Cvy6vT8AAAA)

Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124




Avito

Поиск по объявлениям

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

### Дом 50 м² на участке 8 сот.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



1 900 000 ₽

38 000 ₽ за м²  
История цены

В ипотеку от 24 159 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

8 958 471-66-65

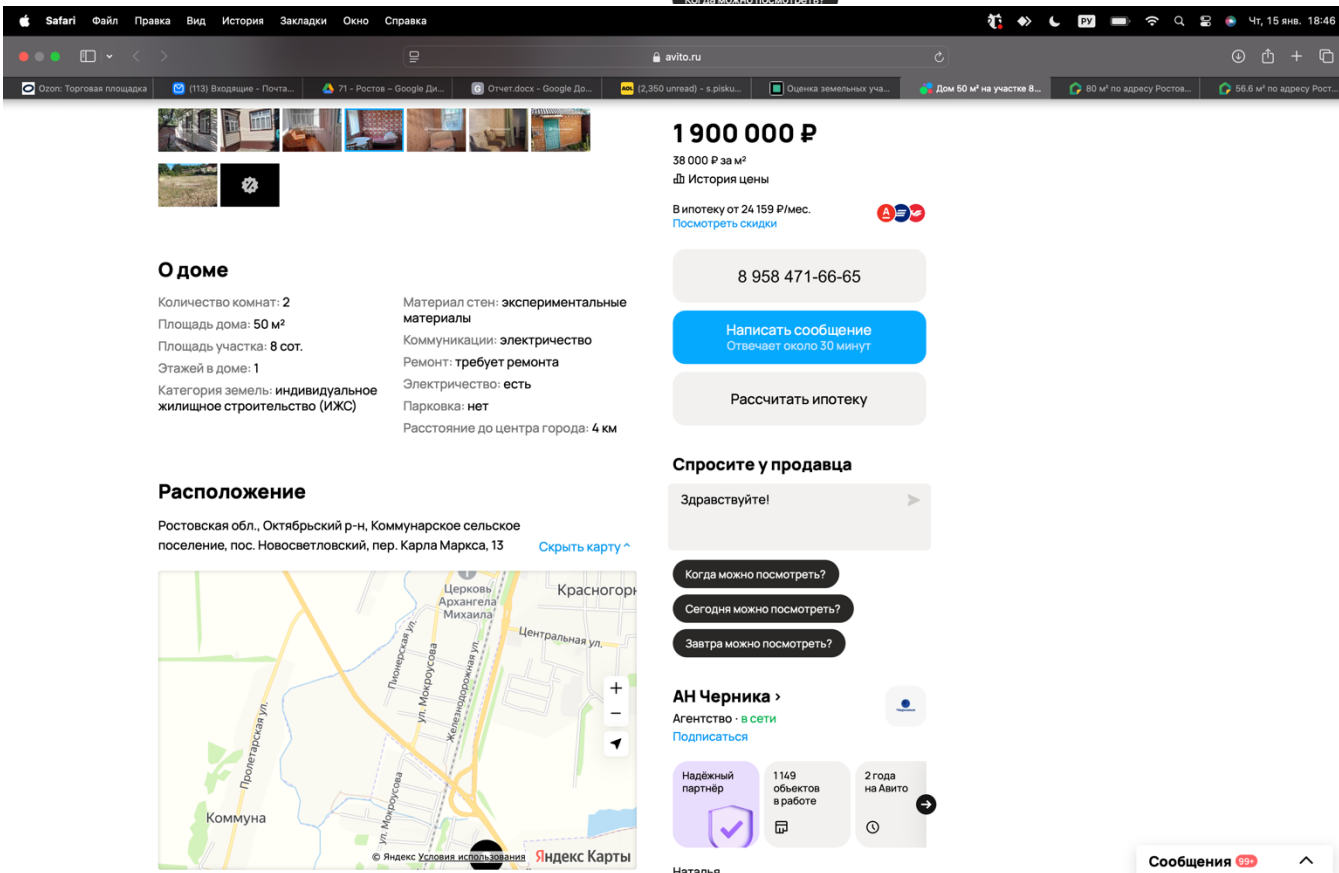
Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?



Avito

Поиск по объявлениям

### Дом 50 м² на участке 8 сот.

1 900 000 ₽

38 000 ₽ за м²  
История цены

В ипотеку от 24 159 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

8 958 471-66-65

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

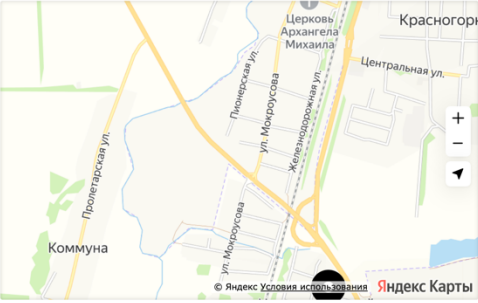
#### О доме

Количество комнат: 2  
Площадь дома: 50 м²  
Площадь участка: 8 сот.  
Этажей в доме: 1  
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: экспериментальные материалы  
Коммуникации: электричество  
Ремонт: требует ремонта  
Электричество: есть  
Парковка: нет  
Расстояние до центра города: 4 км

#### Расположение

Ростовская обл., Октябрьский р-н, Коммунарское сельское поселение, пос. Новосветловский, пер. Карла Маркса, 13



АН Черника >  
Агентство · в сети  
Подписаться

Надёжный партнёр  
1149 объектов в работе  
2 года на Авито

Наталья.

Сообщения 99

Источник информации:

[https://www.avito.ru/kamenolomni/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_50\\_m\\_na\\_uchastke\\_8\\_sot.\\_7558228207?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJMTmZkVnhFbDV6bnZ1RUdpIjt9RjIjF1D8AAAA](https://www.avito.ru/kamenolomni/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_8_sot._7558228207?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJMTmZkVnhFbDV6bnZ1RUdpIjt9RjIjF1D8AAAA)

Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу:  
Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

**3 500 000 Р** | Хочу скидку | Рассчитать ипотеку

2-этажный дом, 80 м<sup>2</sup>, 6,5 сот.

Ростовская область, рп. Каменоломни, улица Мокроусова, 116

- Площадь дома: 80 м<sup>2</sup>
- Комнат: 4
- Тип дома: Кирпичный
- Тип участка: ИЖС
- Этажей в доме: 2
- Ремонт: косметический
- Площадь участка: 6,5 сот.
- Тип сделки: Свободная продажа

Людмила . Продавец Черника

+7 905 426-38-93

Записаться на просмотр

Спросите у продавца

Ещё актуально? Какой тип фундамента?

Какие коммуникации?

Заказать звонок

**Ипотека от Сбербанка**  
Рассчитайте свою ипотеку

**Каталог проектов домов**  
Постройте дом с проверенной компанией

Обновлено 19 ноября | 70 | 2

**Описание**

id:4525.  
Каменоломни. Продается двухэтажный дом площадью 80 м<sup>2</sup>, земли 6.5 соток  
Все в собственности  
На первом этаже расположена кухня - 14 м<sup>2</sup>, коридор, раздельный санузел, спальня - 16 м<sup>2</sup>, гараж со смотровой ямой. Окна м/л. Новые радиаторы.  
Второй этаж - стройвариант, Его можно распланировать на свой вкус. Со второго этажа выход на большой балкон, смотрящий во двор  
Дом кирпичный, крепкий. Крыша - шифер, утеплена  
Все коммуникации центральные, в том числе и канализация. Отопление и горячая вода - напольный газовый котел.  
Двор огорожен забором из металлопрофиля. Двое ворот для звезда машин - во двор и в гараж  
Во дворе есть сарай, туалет, летний душ. Ухоженный огород.  
Асфальтированная дорога к дому  
Торг во дворе  
Документы готовы к продаже  
Любая форма оплаты. Помощь в оформлении ипотеки  
Юридическое сопровождение сделки! [Скрыть](#)

Источник информации: [https://rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale\\_\\_house\\_\\_2063869888](https://rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale__house__2063869888)

Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

2 500 000 ₽ Хочу скидку Расчитать ипотеку

1-этажный дом, 56,6 м<sup>2</sup>, 1 825 сот.

Ростовская область, рп. Каменоломни, 5-й переулоч

- Площадь дома: 56,6 м<sup>2</sup>
- Жилая: 35 м<sup>2</sup>
- Тип участка: ИЖС
- Площадь участка: 1 825 сот.
- Этажей в доме: 1
- Тип сделки: Свободная продажа
- Год постройки: 1965
- Санузел: В доме

Марина  
Продавец  
ИП Долгова Юлия Валерьевна

+7 905 428-50-30

Записаться на просмотр

Спросите у продавца

Ещё актуально? Какой тип фундамента?

2 500 000 ₽ Хочу скидку Расчитать ипотеку

1-этажный дом, 56,6 м<sup>2</sup>, 1 825 сот.

- 56,6 м<sup>2</sup>
- 35 м<sup>2</sup>
- ИЖС
- Площадь участка: 1 825 сот.
- Этажей в доме: 1
- Тип сделки: Свободная продажа
- Год постройки: 1965
- Санузел: В доме

Подробнее

Информация из Росреестра

Дом  
Данные от 16.02.2024

- Площадь дома: 56,6 м<sup>2</sup>
- Обременения: Есть

Ипотека от СберБанка  
Расчитайте свою ипотеку

Каталог проектов домов  
Постройте дом с проверенной компанией

Обновлено 7 января 1 761 33

Описание

Продам дом со всеми удобствами, в хорошем состоянии, в тихом экологически чистом районе, хорошие подъездные пути, большой земельный участок, на участке возведён двух этажный дом ( стена, крыша), торг

Источник информации: [https://rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale\\_\\_house\\_\\_1596579210](https://rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale__house__1596579210)

Документы оценщика



МИНФИН РОССИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА  
УФНС РОССИИ ПО СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ  
ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ  
СЛУЖБЫ ПО Г.СМОЛЕНСКУ  
(ИФНС России по г. Смоленску)  
пр-кт Гагарина, 23-в. г. Смоленск, 214040  
телефон:(4812) 20-61-20. Телефакс:  
www.nalog.ru

Форма № 2-3-Учет  
Код по КНД 1122024

15.12.2020 № 582789053  
На №

УВЕДОМЛЕНИЕ  
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Уважаемый(ая) ПISKУНОВ СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ  
проживающий(ая) по адресу 214014,РОССИЯ,СМОЛЕНСКАЯ ОБЛ.,СМОЛЕНСК  
Г.,ТВАРДОВСКОГО УЛ,5/11,,КВАРТИРА 32

на основании сведений Росреестра  
содержащихся в Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от  
15.12.2020

Вы поставлены на учет 06.11.2020  
в ИФНС России по г. Смоленску 

6	7	3	2
---	---	---	---

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:  
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН: 



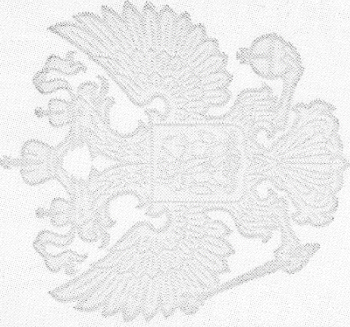
6	7	3	0	0	7	9	0	8	7	2	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника Инспекции  
Федеральной налоговой службы по г.  
Смоленску




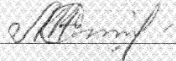


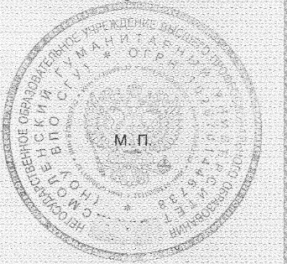
Л. А. Гаврюсова

Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу:  
Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

 <p>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ г. Смоленск</p> <p>Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования <b>СМОЛЕНСКИЙ ГУМАНИТАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ</b></p> <p><b>ДИПЛОМ</b></p> <p>ВСГ 0772733</p> <p>Решением Государственной аттестационной комиссии</p> <p>от <b>6 июля 2007</b> года</p> <p><b>Пискунову Сергею Владимировичу</b></p> <p>ПРИСУЖАЕНА КВАЛИФИКАЦИЯ <b>ЭКОНОМИСТ</b> по специальности <b>«ФИНАНСЫ и КРЕДИТ»</b></p>  <p><i>С. Пискунов</i></p>	 <p>ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ</p> <p>Регистрационный номер <b>000382</b> 9 июля 2007 года</p>
---	--

Отчет № 01/26 по определению рыночной стоимости 1/3 доли жилого дома общей площадью 85,5 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:149) и 1/3 доли земельного участка под ним площадью 930 +/- 11 м² (кадастровый номер 61:28:0120120:113), расположенных по адресу:

Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, р/п Каменоломни, улица Мокроусова, дом 124

<p>Фамилия, имя, отчество</p> <p><b>Пискунов Сергей Владимирович</b></p>	<p>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</p>
<p>Дата рождения <b>10 января 1985 г.</b></p>	
<p>Предыдущий документ об образовании Аттестат о среднем полном (общем) образовании, выданный в 2002 г.</p>	<p>СМОЛЕНСК</p>
<p>Вступительные испытания <b>прошел</b></p> <p>Поступил(а) в 2002 г. в негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования Смоленский гуманитарный университет (очная форма)</p> <p>Завершил(а) обучение в 2007 г. в негосударственном образовательном учреждении высшего профессионального образования Смоленский гуманитарный университет (очная форма)</p>	<p>Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования Смоленский гуманитарный университет</p>
<p>Нормативный период обучения по очной форме <b>5 лет</b></p> <p>Направление/специальность <b>Финансы и кредит</b></p> <p>Специализация <b>Оценка собственности</b></p>	<p><b>ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ</b> № <b>ВСГ 0772733</b> <b>000382</b> (регистрационный номер)</p>
<p>Курсовые работы: Внешнеэкономическая деятельность предприятия, хорошо Банковский кредит и его роль в развитии экономики, отлично Принципы организации финансов предприятий, их развитие в рыночных условиях, хорошо Использование экономической добавленной стоимости для оценки и управления стоимостью компании, отлично</p>	<p><b>9 июля 2007</b> года (дата выдачи)</p> <p>Решением Государственной аттестационной комиссии</p>
<p>Практика: Производственная, 4 недели, зачтено Преддипломная, 8 недель, отлично</p>	<p>от <b>6 июля 2007</b> года</p> <p>присуждена квалификация: <b>ЭКОНОМИСТ</b> по специальности <b>"Финансы и кредит"</b></p>
<p>Итоговые государственные экзамены: Междисциплинарный экзамен по специальности, хорошо</p>	
<p>Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему: "Оценка ликвидационной стоимости недвижимости, машин и оборудования", 12 недель, хорошо</p> <p>Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.</p>	<p>Ректор </p> <p>Декан </p> <p>Секретарь </p>
<p>Продолжение см. на обороте</p>	
<p>Документ содержит количество листов:</p>	<p>Лист №1</p>





ИНГОССТРАХ



## ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 008967 от «02» декабря 2024 г.  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 008967 от «02» декабря 2024 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. Пискунов Сергей Владимирович Паспортные данные: Сер. 6604 №092735 выдан Отделом внутренних дел Ленинского района города Смоленска (код подразделения - 672-001) 02.03.2005 Адрес регистрации: 214014, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Твардовского, д. 5/11, кв./оф. 32
<b>2. СОСТРАХОВЩИКИ:</b>	2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77 2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
<b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
<b>4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
<b>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	5.1. С «01» января 2025 года по «30» июня 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
<b>8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):</b>	8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей. 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
<b>9. ФРАНШИЗА:</b>	9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
<b>10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>СОСТРАХОВЩИКИ:</b>
<u>Пискунов Сергей Владимирович</u>	От Состраховщиков: