№30263

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ТАЙШЕТ, КРАСНОАРМЕЙСКАЯ, Д. 125 И ¼ ДОЛИ В НЕМ

ПО СОСТОЯНИЮ НА «23» СЕНТЯБРЯ 2026 Г.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ:
ДЛЯ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ



Нижний Новгород | 2026

ПЦФКО
ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР ФИНАНСОВОГО КОНСАЛТИНГА И ОЦЕНКИ

ПЦФКО ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР ФИНАНСОВОГО КОНСАЛТИНГА И ОЦЕНКИ

«23» сентября 2026 г.

Почтовый адрес:
603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21
Тел /факс (831) 220 82 70; 282 47 08; 415 77 89
e-mail: info@pcfko.ru, Сайт: www.pcfko.ru

САФИУЛЛИНУ БУЛАТУ ТАГИРОВИЧУ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОЦЕНКИ

Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» согласно заявке №7 к договору на проведение оценки №3678/ОБ/ОН/Ооб-2026 от «09» июня 2026 г. произвело оценку недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Тайшет, Красноармейская, д. 125 и ¼ долю в нем.

Оценка произведена по состоянию на «23» сентября 2026 г. Цель оценки – для совершения сделки купли-продажи.

Развернутая характеристика объекта оценки, подробное описание методов, положений, условий и результаты оценки рыночной стоимости содержатся в отчете об оценке №30263 от «23» сентября 2026 г., который является неотъемлемой частью данного заключения.

Отчет об оценке №30263 от «23» сентября 2026 г. выполнен в полном соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ, методическими рекомендациями по оценке, разработанными в целях развития положений утвержденных ФСО и одобренными советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, стандартами и правилами оценочной деятельности, требованиями Федеральных стандартов оценки:

- I, II, III, IV, V, VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития России №№200, 298 от 14.04.2022;
- №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.

Кроме того, Оценщик, являясь членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», соблюдает положения Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (Протокол Решения Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», протокол № 2 от «03» октября 2016 г.).

Основываясь на фактах, информации, предоставленной Заказчиком, и примененных в настоящем отчете об оценке методах оценки с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению:

рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Тайшет, Красноармейская, д. 125, по состоянию на «23» сентября 2026 г. составляет:

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом с кадастровым номером 38:29:020222:38	1 160 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 38:29:020237:45	440 000
	Итого	**1 600 000**

рыночная стоимость 1/4 доли недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Тайшет, Красноармейская, д. 125, при условии реализации 1/4 доли в праве на вышеуказанное недвижимое имущество, на «23» сентября 2026 г. составляет:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, округ.
1	Доля в праве 1/4 на объект «Жилой дом с кадастровым номером 38:29:020222:38» при условии реализации доли	150 000
2	Доля в праве 1/4 на объект «Земельный участок с кадастровым номером 38:29:020237:45» при условии реализации доли	60 000
	Итого:	**210 000**

Согласно пп. 22 и 23 п. 2 ст. 149 НК РФ операции по реализации жилых домов не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) налогом на добавленную стоимость.

Согласно п. 6 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость.

В соответствии с Правилами деловой и профессиональной этики СО «ФСО» мы придерживаемся принципа независимости оценщика. Размер вознаграждения труда оценщика не ставился в зависимость от итоговой величины стоимости объектов оценки. У нас нет текущих или будущих интересов в оцениваемой собственности, являющейся предметом настоящего отчета об оценке.

С уважением,



Яковлев Дмитрий,
Генеральный директор

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
ФИНАНСОВОГО КОНСАЛТИНГА И ОЦЕНКИ

Утверждаю:

Генеральный директор
Яковлев Дмитрий

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №30263

недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Тайшет, Красноармейская, д. 125 и ¼ доли в нем

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»
Адрес Исполнителя:	г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21
Дата оценки:	«23» сентября 2026 г.
Дата составления Отчета:	«23» сентября 2026 г.
Место составления Отчета:	г. Нижний Новгород
Заказчик:	Сафиуллин Булат Тагирович
Оценщик:	Кононюк Мария Николаевна

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 6
1.1. Основные факты и выводы 6
1.2. Задание на оценку 6
1.3. Сведения об Исполнителе, Оценщике и Заказчике 8
1.4. Цель оценки и вид определяемой стоимости 9
1.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения 10
1.6. Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения 12
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности 12
1.8. Процедура оценки (содержание и объем работ) 12
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13
2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 13
2.2. Описание имущественных прав 13
2.3. Общая информация, характеризующая объект оценки 14
2.4. Характеристики объекта капитального строительства 16
2.5. Характеристики земельного участка 16
2.6. Местоположение объекта оценки 17
2.7. Данные бухгалтерского учета объекта оценки 21
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 22
3.1. Анализ вариантов использования земельного участка как условно-свободного 22
3.2. Анализ вариантов использования земельного участка с улучшениями 23
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 25
4.1. Анализ влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости на рынок объекта оценки 25
4.2. Классификация объектов жилой недвижимости 32
4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки 33
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости. 34
4.5. Выбор ценообразующих факторов. Расчетное обоснование ценообразующих факторов и степень их влияния на стоимость жилой недвижимости 38
4.6. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки 40
4.7. Выводы по результатам анализа рынка 40
5. ВЫБОР ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ 43
5.1. Выбор используемых подходов для объекта капитального строительства 43
5.2. Выбор используемых подходов для земельного участка 43
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 45
6.1. Методика оценки 45
6.2. Процесс оценки 47
6.3. Процесс оценки земельного участка 59
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 66
8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1/4 ДОЛИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 67
9. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА 67
10. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА 68
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 70
Шкала экспертных оценок для определения физического износа 70
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 71
Материалы сети Интернет 71
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 79
Копии документов Оценщика 79
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 87
Фотоматериалы 87
ПРИЛОЖЕНИЕ 5 91
Копии документов, предоставленных для проведения оценки 91

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Тайшет, Красноармейская, д. 125 и ¼ доли в нем.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Перечень оцениваемых объектов недвижимого имущества в составе объекта оценки приведен в таблице 1. Более подробные сведения об объекте оценки приведены в Разделе 2 Отчета об оценке.
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки №3678/ОБ/ОН/Ооб-2026 от «09» июня 2026 г.
Порядковый номер отчета об оценке	30263
Дата составления отчета об оценке	«23» сентября 2026 г.
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	«23» сентября 2026 г.
Дата осмотра объекта оценки	Заказчик не предоставил Оценщику возможность осмотра объекта оценки
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Информация приведена в таблице 2.
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	1 600 000 руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с целью оценки – для совершения сделки купли-продажи. Оценщик не принимает юридическую и финансовую ответственность перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования результатов оценки.

Перечень оцениваемых объектов недвижимого имущества

Таблица 1

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Общая площадь, кв. м
1	Жилой дом с кадастровым номером 38:29:020222:38	34,3
2	Земельный участок с кадастровым номером 38:29:020237:45	624,0

Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 2

Наименование оцениваемого объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Тайшет, Красноармейская, д. 125	Не использовался	1 624 654	Не использовался

1.2. Задание на оценку

Объект оценки. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Тайшет, Красноармейская, д. 125
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объект капитального строительства: 1 шт. Земельный участок: 1 шт.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей: ▪ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (Сведения о характеристиках объекта недвижимости); ▪ Прочие документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	Право общей долевой собственности Правообладатель: Толкачева Алена Эдуардовна (доля в праве ¼), прочие собственники Оценщику не известны; (по состоянию на 17.04.2026 г., по состоянию на дату оценки собственник объекта оценщику не известен)
Имущественные права, учитываемые при определении стоимости	Право собственности
Ограничения и обременения указанных прав	Не зарегистрированы
Цель оценки с указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)	Использование для совершения сделки купли-продажи.
Соблюдение требований законодательства Российской Федерации	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) и федеральных стандартов оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного, «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, федерального стандарта «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членами которой являются оценщики, указанные в договоре об оказании услуг по оценке.
Ограничения оценки	Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете об оценке, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете об оценке.
Ограничения на использование и публикацию отчета об оценке	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с целью оценки – для совершения сделки купли-продажи. Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.
Вид стоимости	При определении рыночной стоимости: 1. предполагается сделка с объектом оценки; 2. предполагаемым использованием объекта является наиболее эффективное использование; 3. характер сделки - сделка в типичных условиях; 4. участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).
Дата определения стоимости (дата оценки, дата проведения оценки)	«23» сентября 2026 г.
Особенности проведения осмотра либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Имеются
Сроки проведения оценки	5 рабочих дней со дня оплаты аванса и предоставления необходимой информации.
Тип подготавливаемого отчета об оценке	Итоговым документом по Договору является составленный на русском языке отчет об оценке, который оформляется Исполнителем и передается Заказчику в форме электронного документа в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. N 63-ФЗ "Об электронной подписи". Отчет на бумажном носителе может быть предоставлен Заказчику, о чем Исполнитель должен быть уведомлен Заказчиком за 2 рабочих дня.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия Заказчика. Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки Объекта оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки.

Соблюдение требований законодательства Российской Федерации	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ»Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179); Федеральные стандарты оценки и стандарты оценки саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик.
Форма представления итоговой стоимости	▪ Итоговая величина стоимости объекта оценки в обязательном порядке должна быть приведена в отчете об оценке в рублях Российской Федерации. ▪ Итоговая стоимость Объекта оценки приводится в виде единой величины. Отсутствует необходимость отражения в отчете об оценке суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. ▪ Допускается округление по математическим правилам до тысяч рублей.
Форма составления отчета об оценке	Отчет составляется в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	*Общие допущения и ограничения:* ▪ В процессе подготовки отчета оценщик исходит из достоверности представленных Заказчиком документов, необходимых для выполнения оценки. ▪ В обязанности оценщика не входит финансовая, техническая, экологическая или юридическая экспертиза (аудит) в отношении объекта оценки. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. ▪ Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, будут получены из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, будут указаны ссылки на источник информации. В отсутствие рыночных данных о ключевых показателях, доступных оценщику в открытых источниках информации, в том числе о механизмах ценообразования, а также о тенденциях и прогнозах развития компаний отрасли при проведении аналитической работы и расчетных процедур оценщик полагается на соответствующую информацию, предоставленную Заказчиком или собственником Объекта оценки. ▪ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. ▪ Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на соответствующую стоимость объекта оценки. ▪ Оценка производится в соответствии со специальными требованиями потенциального залогодержателя, если указанные требования не противоречат Федеральным стандартам оценки.

1.3. Сведения об Исполнителе, Оценщике и Заказчике

Исполнитель

Исполнитель	**Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки».**
Юридический адрес исполнителя	603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, пом. 21
Почтовый адрес исполнителя	603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, пом. 21
ОГРН исполнителя	1155257002174 от 25.03.2015 г.
Сведение о страховании гражданской ответственности	Страховой полис от «07» ноября 2025 г. к договору страхования гражданской ответственности №922/2912782948. Страховщик: САО «РЕСО-Гарантия». Период страхования: 13.11.25-12.11.2026 г.
Сведения о независимости Исполнителя	Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.

Оценщик

Оценщик	**Кононюк Мария Николаевна. Оценщик 1 категории.** Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП № 450995. Выдан ННГУ им. Н. И. Лобачевского 01.02.2005 г. Стаж работы в оценочной деятельности с 2003 г. Трудовой договор с Исполнителем №17 от 29.12.07 г. и дополнительное соглашение №2 от 25.03.2015 г.
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №037075-1 от 25.05.2024 г., серия 022831-КА1, срок действия квалификационного аттестата до 24.05.2027 г.
Сведения о членстве в СРО	Член саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков». Регистрационный №707 от 23.09.2021г. Адрес: г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, корпус 10, оф. 20а
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис №433-542-217913/25 от 30.09.2025 года выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах», действует с 28.11.2025 г. до 27.11.2026 г. Страховая сумма 10 000 000 рублей.
Контактный телефон	8-831-220-82-70
Почтовый адрес	603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, пом. 21.
Местонахождение оценщика	603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, пом. 21.
Адрес электронной почты	kononuk@pcfko.ru
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Информация о привлекаемых к проведению оценки специалистах

Оценщик	Не привлекались

Заказчик

Заказчик	Сафиуллин Булат Тагирович
Реквизиты	Паспорт серия 8018 905422, выдан МВД по Республике Башкортостан, дата выдачи 05.02.2019 г. Адрес регистрации: Респ. Башкортостан, г. Уфа, ул. Карла Маркса, д. 26, кв. 3

Сведения о других предполагаемых потребителях отчета об оценке

Информация о других предполагаемых потребителях отчета об оценке	Круг предполагаемых потребителей отчета об оценке не определен.

1.4. Цель оценки и вид определяемой стоимости

В данном отчете об оценке осуществляется определение рыночной стоимости имущества для совершения сделки купли-продажи. Понятие «рыночная стоимость», используемое в данном отчете об оценке, раскрывается в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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.

Таким образом, вывод о рыночной стоимости объекта оценки представляет собой взвешенное предположение об уровне цены, по которой этот объект может быть продан по обоюдному согласию сторон.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенности конкретной сделки.

1.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

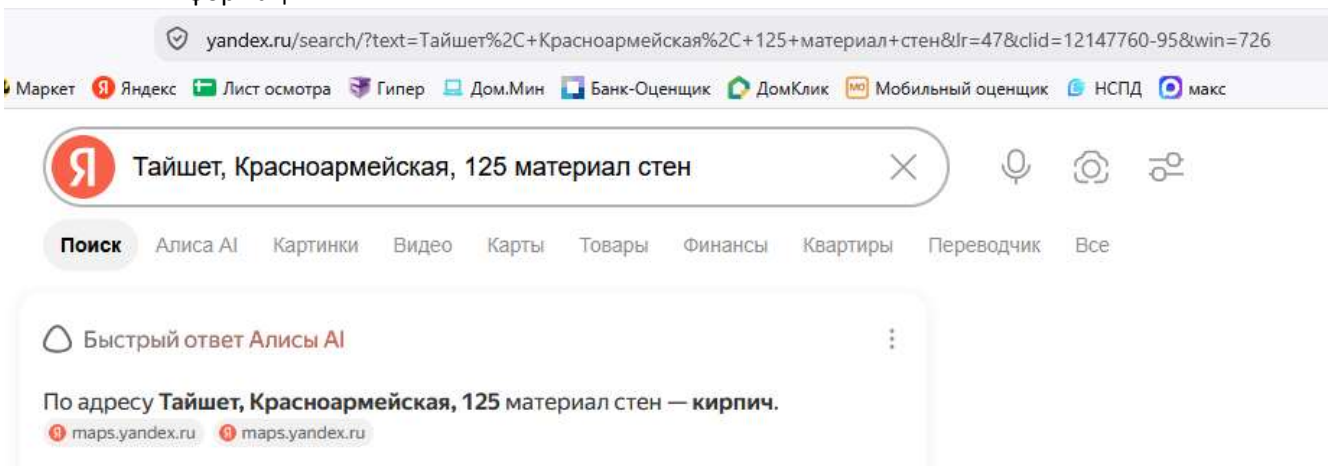
ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

1. Настоящий отчет об оценке (далее – Отчет) достоверен лишь в полном объеме. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов. Ни Заказчик, ни специалисты, выполнившие оценку объектов оценки (далее – Оценщик), ни любой иной пользователь не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
2. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствие с договором об оценке не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
3. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком. Оценщик не производил обмер земельного участка, зданий и сооружений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.
4. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком документации.
5. При оценке величины физического износа Оценщик опирался на данные, предоставленные Заказчиком (на данные эксплуатирующей организации). Оценщик не производил и не должен был в соответствии с заданием на оценку производить техническое освидетельствование зданий, сооружений и движимого имущества. Оценщик не несет ответственность за оценку состояния тех объектов или частей объектов, которые невозможно изучить путем анализа предоставленных Оценщику планов, спецификаций исполнения и прочей технической или финансовой документации.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.
7. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества для предполагаемого использования результатов оценки. Но этот Отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.
9. В Отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в Отчете по мере обращения к ним.

10. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого имущества.
11. Расчеты выполнялись с помощью программного приложения MS Excel без округлений. Для удобства восприятия Оценщик оставляет за собой право отражать промежуточные результаты в Отчете округленно.
12. Рынок имеет вероятностную природу, а исходные данные, положенные в основу расчетов, представляют собой, в том числе, выборочные значения случайных величин. Поэтому полученную оценку следует рассматривать только как приближенное значение рыночной стоимости.
13. Настоящий Отчет выполнен с указанной в п. 1.2 целью и предназначен исключительно для выше оговоренного использования. Оценщик не принимает юридической и финансовой ответственности перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования. Оценщик не принимает также юридической и финансовой ответственности перед третьими лицами, независимо от того, будет ли он использоваться третьими лицами для целей, оговоренных в Отчете, или в случае какого-либо другого использования.
14. Без письменного согласия Оценщика, настоящий Отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для другого использования, чем указано выше.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

15. Заказчик не предоставил Оценщику возможность осмотра объекта оценки. Рыночная стоимость, определяемая Оценщиком в рамках данного отчета, рассчитывается на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком. Рыночная стоимость, представленная в рамках данного отчета верна только с учетом истинности представленных фотоматериалов.
16. Оценщик не обладает информацией о материале стен объекта капитального строительства. Согласно материалам сети интернет[1] стены дома кирпичные. Рыночная стоимость, представленная в рамках данного отчета верна только с учетом истинности данной информации.



Принятые и сформулированные выше допущения следует учитывать при использовании представленных результатов. Оценщик не принимает на себя ответственности за убытки, которые могут

[1] Источник: https://yandex.ru/search/?text=%D0%A2%D0%B0%D0%B9%D1%88%D0%B5%D1%82%2C+%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B0%D1%80%D0%BC%D0%B5%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F%2C+125+%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%B0%D0%BB+%D1%81%D1%82%D0%B5%D0%BD&lr=47&clid=12147760-95&win=726

возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

1.6. Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения

Данные, использованные при проведении оценки имущества с указанием источников их получения, приводятся в тексте Отчета по мере изложения. Кроме того, источники, используемые Оценщиком, приведены в разделе «Источники и литература», а также в разделе 2.1 «Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки».

1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Поскольку Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, настоящий отчет об оценке выполнен в полном соответствии с требованиями следующих Федеральных стандартов оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.
- №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014.

Кроме того, Оценщик, являясь членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», соблюдает положения Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (Протокол Решения Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», протокол № 2 от «03» октября 2016 г.).

1.8. Процедура оценки (содержание и объем работ)

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объектов оценки.
5. Составление отчета об оценке.

2. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для проведения работ по оценке объекта оценки Оценщик использовал фотоматериалы, а также следующие документы, предоставленные Заказчиком:

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 3

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Перечень документов
1	Жилой дом с кадастровым номером 38:29:020222:38	▪ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (Сведения о характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-001/2026-52935507 от 24.04.2026 г.;
2	Земельный участок с кадастровым номером 38:29:020237:45	▪ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (Сведения о характеристиках объекта недвижимости) КУВИ-001/2026-52935507 от 24.04.2026 г.

Копии используемых документов приведены в Приложении 5 к настоящему Отчету. Остальные документы и источники, используемые Оценщиком, приведены в списке литературы.

2.2. Описание имущественных прав

По состоянию на 17.04.2026 г. объект используется на праве общей долевой собственности. Правообладатель: Толкачева Алена Эдуардовна (доля в праве ¼), прочие собственники Оценщику не известны; (по состоянию на 17.04.2026 г., по состоянию на дату оценки собственник объекта оценщику не известен)

Информация о правоудостоверяющих документах по объекту оценки представлена в таблице ниже.

Описание имущественных прав на объект оценки

Таблица 4

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Вид права	Обладатель указанных прав	Реквизиты правоудостоверяющего документа
1	Жилой дом с кадастровым номером 38:29:020222:38	Право собственности	Толкачева Алена Эдуардовна (доля в праве ¼), прочие собственники Оценщику не известны;	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (Сведения о характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-001/2026-52935507 от 24.04.2026 г.
2	Земельный участок с кадастровым номером 38:29:020237:45	Право собственности	Толкачева Алена Эдуардовна (доля в праве ¼), прочие собственники Оценщику не известны;	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (Сведения о характеристиках объекта недвижимости) КУВИ-001/2026-52935507 от 24.04.2026 г.

Ограничения, обременения – Не зарегистрированы.

Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Право собственности на рассматриваемый оцениваемый объект, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства.

2.3. Общая информация, характеризующая объект оценки

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с заданием на оценку оценке подлежит недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Тайшет, Красноармейская, д. 125 и ¼ доля в нем.

Перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта оценки, представлен в следующей таблице:

Перечень оцениваемого недвижимого имущества

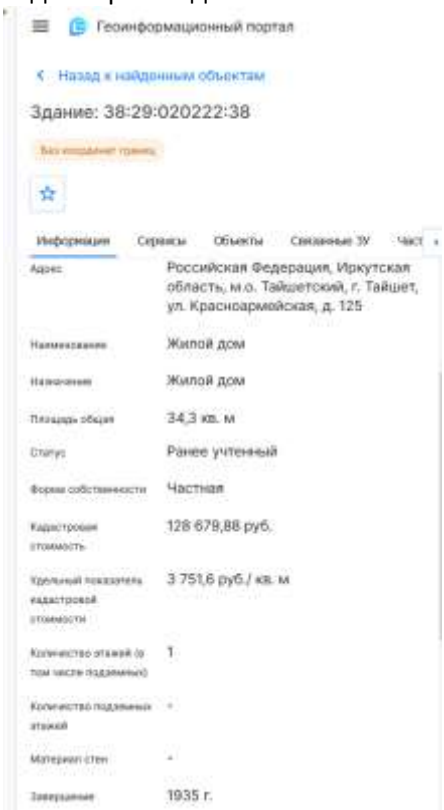
Таблица 5

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Общая площадь, кв. м
1	Жилой дом с кадастровым номером 38:29:020222:38	34,3
2	Земельный участок с кадастровым номером 38:29:020237:45	624,0

Оценщик не обладает информацией о материале стен объекта капитального строительства. Согласно материалам сети интернет[2] стены дома кирпичные. Рыночная стоимость, представленная в рамках данного отчета верна только с учетом истинности данной информации.

Количество этажей -1.

Согласно данным карты НСПД[3] год постройки дома 1935.



Согласно представленным фотоматериалам, объект капитального строительства нуждается в проведении косметического ремонта, в составе дома имеется отопление, электричество.

Жилой дом расположен на земельном участке общей площадью 624,0 кв. м.

[2] Источник: https://yandex.ru/search/?text=%D0%A2%D0%B0%D0%B9%D1%88%D0%B5%D1%82%2C+%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B0%D1%80%D0%BC%D0%B5%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F%2C+125+%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%B0%D0%BB+%D1%81%D1%82%D0%B5%D0%BD&lr=47&clid=12147760-95&win=726

[3] Источник:

ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик не обладает информацией об использовании объекта «Жилой дом с кадастровым номером 38:29:020222:38» на дату оценки. Оцениваемый объект «Земельный участок с кадастровым номером 38:29:020237:45» используется для размещения оцениваемого объекта капитального строительства.

ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно данным статистики рынка недвижимости, публикуемой некоммерческой организацией «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт»[4] срок ликвидности, продажи, экспозиции для индивидуальных жилых домов и дач вторичного рынка площадью до 100 кв. м с земельным участком составляет от 4 до 14 месяцев. Согласно данным исследования срок экспозиции указанных объектов может достигать 7 мес. Ликвидность объекта оценки определяется как средняя, срок экспозиции подобных объектов может составлять 7 месяцев.

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [3]
1	**Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка** общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	4	14	**7**
2	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	4	16	**8**
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	8	22	**12**
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	15	34	**22**
5	Индивидуальный жилой дом или дача **первичного рынка** общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	3	8	**5**
6	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	3	10	**6**
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	8	22	**12**
8	**Садовый** участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	2	11	**6**
9	**Индивидуальный гараж** с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	3	14	**7**

01.07.2026

[4] Портал некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт», режим доступа на дату оценки: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/386-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-13-07-2026-g/4205-sroki-likvidnosti-ekspozitsii-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-07-2026-goda

Осмотр объекта оценки

Заказчик не предоставил Оценщику возможность осмотра объекта оценки. Рыночная стоимость, определяемая Оценщиком в рамках данного отчета, рассчитывается на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком. Рыночная стоимость, представленная в рамках данного отчета верна только с учетом истинности представленных фотоматериалов (см. Приложение 4).

2.4. Характеристики объекта капитального строительства

Количественные и качественные характеристики

Информация о количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта капитального строительства приводится в таблице 6.

Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта капитального строительства

Таблица 6

Наименование объекта	Жилой дом с кадастровым номером 38:29:020222:38
Наименование по техпаспорту	Жилой дом
Год постройки	1935
Количество этажей	1
Размеры	
Общая площадь, кв. м	34,3
Площадь застройки, кв. м	Нет данных
Строительный объем согласно данным технического паспорта, куб. м	Нет данных
Жилая площадь по документам, кв. м	Нет данных
Подсобная площадь, кв. м	Нет данных
Текущее использование	Нет данных
Физический износ	40%
Функциональное и экономические (внешнее) устаревания	Не выявлены
Характеристика конструктивных элементов	
Наименование	***Исполнение (материалы)***
Фундамент	нет данных
Стены	кирпичные
Перекрытия	нет данных
Кровля	нет данных
Окна	нет данных
Двери	нет данных
Отделка	нуждается в проведении косметического ремонта
Внутренние инженерные системы	в составе дома имеется отопление, электричество

2.5. Характеристики земельного участка

Количественные и качественные характеристики

Информация о количественных и качественных характеристиках земельного участка приводится в таблице 7.

Количественные и качественные характеристики земельного участка

Таблица 7

Наименование оцениваемого земельного участка	Земельный участок с кадастровым номером 38:29:020237:45
Площадь, кв. м	624,0
Кадастровый номер	38:29:020237:45
Кадастровая стоимость, руб.	117 780
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	188,75
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование по документу	под существующей индивидуальной жилой застройкой

Наименование оцениваемого земельного участка	Земельный участок с кадастровым номером 38:29:020237:45
Схема земельного участка	

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ

Физический износ определен Оценщиком на основании данных Шкалы экспертных оценок определения физического износа (Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. – СПб: Питер, 2001.- 352 с.). Согласно результатам осмотра объект оценки находится в «удовлетворительном» состоянии. Согласно Шкале экспертных оценок, объекту, находящемуся в «удовлетворительном» состоянии соответствует величина физического износа 21-40%. Учитывая год постройки, в качестве величины физического износа, Оценщик принимает среднее значение вышеуказанного интервала 31%.

По результатам анализа количественных и качественных характеристик объекта капитального строительства функциональное устаревание не выявлено.

Земельные участки в силу своей специфики не подвержены физическому износу и функциональному устареванию. Факторов экономического устаревания не выявлено.

По результатам анализа количественных и качественных характеристик объекта капитального строительства функциональное устаревание не выявлено. Величина функционального устаревания принимается равной 0%. По результатам анализа рыночной ситуации Оценщик не выявил каких-либо внешних факторов, негативно влияющих на стоимость объекта оценки. Величина внешнего устаревания принимается равной 0%.

Земельные участки в силу своей специфики не подвержены физическому износу и функциональному устареванию. Факторов внешнего устаревания не выявлено.

2.6. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Тайшет, Красноармейская, д. 125.

ХАРАКТЕРИСТИКА СУБЪЕКТА ФЕДЕРАЦИИ

Иркутская область — субъект Российской Федерации в юго-восточной части Сибирского федерального округа. Входит в Восточно-Сибирский экономический район.

Административный центр — город Иркутск.

Граничит на западе с Красноярским краем, на северо-востоке с Якутией, на востоке с Забайкальским краем, на востоке и юге с Республикой Бурятией, на юго-западе с Тывой.

Площадь — 774 846 кв. км (4,52 % территории России).

Население — 2 322 292 чел. (2025). Плотность населения — 3,00 чел./кв. км (2025). Удельный вес городского населения — 79 % (2022).

За годы индустриализации Иркутская область стала крупнейшим центром энергетики и энергоёмких производств и превратилась в важнейшего поставщика алюминия, нефтепродуктов, леса и целлюлозы, продуктов органического синтеза, каменного угля.

По уровню промышленного роста, степени освоения природных ресурсов, специализации и концентрации промышленного производства она опередила многие другие области, края и республики Сибири и Дальнего Востока.

Иркутская область обладает уникальными ресурсами: высоким интеллектуальным, промышленным и природным потенциалом, имеет выгодное географическое положение, богатые рекреационные преимущества, собственный научно-образовательный комплекс. Сегодня основными отраслями для экономики области являются лесная, деревообрабатывающая, целлюлозно-бумажная, горнодобывающая промышленность, машиностроение и др. На территории региона действуют 4 гидроэлектростанции: Иркутская, Братская, Усть-Илимская, Мамаканская[источник не указан 158 дней].

Иркутская область является крупнейшим регионом России без выхода к морю и сухопутным государственным границам РФ . Также Иркутская область является одним из самых крупных субъектов Российской Федерации, занимая площадь 774 846 кв. км (4,52 % территории России), что чуть меньше Турции (780 580 км²), а также больше любого государства, целиком расположенного в Европе. Леса занимают 71,5 млн га, а лесной фонд 69,4 млн га 715 и 694 тыс. кв. км соответственно.

Расстояние от Иркутска до Москвы по железной дороге — 5192 км, до Владивостока — 4106 км. Разница во времени между областью и Москвой — 5 часов.

Иркутская область расположена в Восточной Сибири. Крайняя южная точка области располагается на 51° северной широты, северная оконечность почти достигает 65-й параллели. С севера на юг область протянулась почти на 1450 км, с запада на восток на 1318 км.

Юго-восточная граница Иркутской области проходит по озеру Байкал.

Область занимает юго-восточную часть Среднесибирского плоскогорья, плато и кряжи которого имеют высоты от 500 до 1000 м.

Численность населения области по данным Росстата — 2 322 292 чел. (2025). Плотность населения — 3,00 чел./кв. км (2025). В Катангском районе Иркутской области плотность населения составляет 0,02 чел./кв. км. Городское население — 79 % (2022).

По данным Всероссийской переписи населения 2010 года в области насчитывается более 130 национальностей. Из 2,4 миллиона человек: русские — 88 %, буряты —3,2 %, украинцы — 1,27 %, татары — 0,94 %, белорусы — 0,33 %, армяне — 0,27 %, азербайджанцы — 0,22 %. На территории области проживают также якуты, тувинцы, эвенки, тофалары, хакасы и другие народности.

Иркутская область входит в Восточно-Сибирский экономический район; имеет важное экономическое значение, основными отраслями специализации области являются лесная, деревообрабатывающая, целлюлозно-бумажная, горнодобывающая промышленность, машиностроение и др. По ВВП на душу населения Иркутская область занимает 20-е место среди 85 субъектов Федерации, по показателю среднедушевых доходов — 21-е место.

Иркутская область разделена на 6 территориально-промышленных комплексов (ТПК):

- Иркутско-Черемховская промышленная зона
- Братско-Усть-Илимский ТПК
- Зиминско-Тулунский ТПК
- Мамско-Бодайбинский горнопромышленный район
- Тайшетский промышленный район
- Верхнеленский ТПК

Иркутская область — крупный промышленный район. В общероссийском производстве обеспечивает 6,5 % производства электроэнергии, 15 % вывоза деловой древесины, 6 % добычи угля, почти 20 % общероссийского производства целлюлозы, более 10 % картона, перерабатывается около 9 % нефти.

В промышленности региона наибольшее развитие приобрели лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная, горнодобывающая, топливная промышленности, цветная металлургия, энергетика, машиностроение, пищевая, химическая и нефтехимическая промышленность, чёрная металлургия. Важным фактором развития промышленности являются минерально-сырьевые ресурсы области. Так, ожидается освоение крупного месторождения Сухой Лог, на которое приходится 28 % запасов золота в России.

Крупные промышленные предприятия области:

- Братский лесопромышленный комплекс;

- Братский алюминиевый завод;
- ЗАО «Аккумуляторные Технологии»;
- Ангарская нефтехимическая компания;
- Иркутский авиационный завод;
- Иркутский завод тяжёлого машиностроения;
- Иркутсккабель;
- Иркутскэнерго;
- Коршуновский горно-обогатительный комбинат;
- Осетровский речной порт;
- Саянскхимпласт;
- СУЭК;
- Востсибуголь;
- Усольмаш;
- Усть-Илимский лесопромышленный комплекс;
- Иркутский алюминиевый завод;
- Верхнечонскнефтегаз;
- Иркутская нефтяная компания[5].

ХАРАКТЕРИСТИКА АДМИНИСТРАТИВНОГО ЦЕНТРА

Тайше́т — город в России, административный центр Тайшетского района Иркутской области.

Население города — 33 225 (2025) человек

Город расположен в западной части Иркутской области, в 680 км от областного центра — Иркутска и в 320 км от центра соседнего региона — Красноярска. Площадь города — 7572 га. Крупный железнодорожный узел.

Население на 1 января 2019 года составляет 32 754 человека.

На 1 января 2025 года по численности населения город находился на 456-м месте из 1124[27] городов Российской Федерации.

Значительное количество населения занято на предприятиях железнодорожного транспорта станции Тайшет ВСЖД (вагонное ремонтное и эксплуатационное депо, локомотивное депо, шпалопропиточный завод и другие предприятия).

Также в городе работают следующие промышленные предприятия:

- «Тайшетский завод по ремонту дорожно-строительных машин» (в 2012 году был признан банкротом);
- «Строительное многопрофильное предприятие № 621»;
- предприятия пищевой промышленности;
- предприятия лесной отрасли[6]

ХАРАКТЕРИСТИКА ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в жилом массиве, в ближайшей доступности имеются школы, больница, малоэтажная жилая застройка. Транспортная доступность удовлетворительная

Локальное расположение оцениваемого объекта представлено на рисунках ниже.

[5] Источник: сайт «Википедия», режим доступа: https://ru.wikipedia.org/wiki/Нижегородская_область, 2026 г.

[6] Источник: http://ru.wikipedia.org

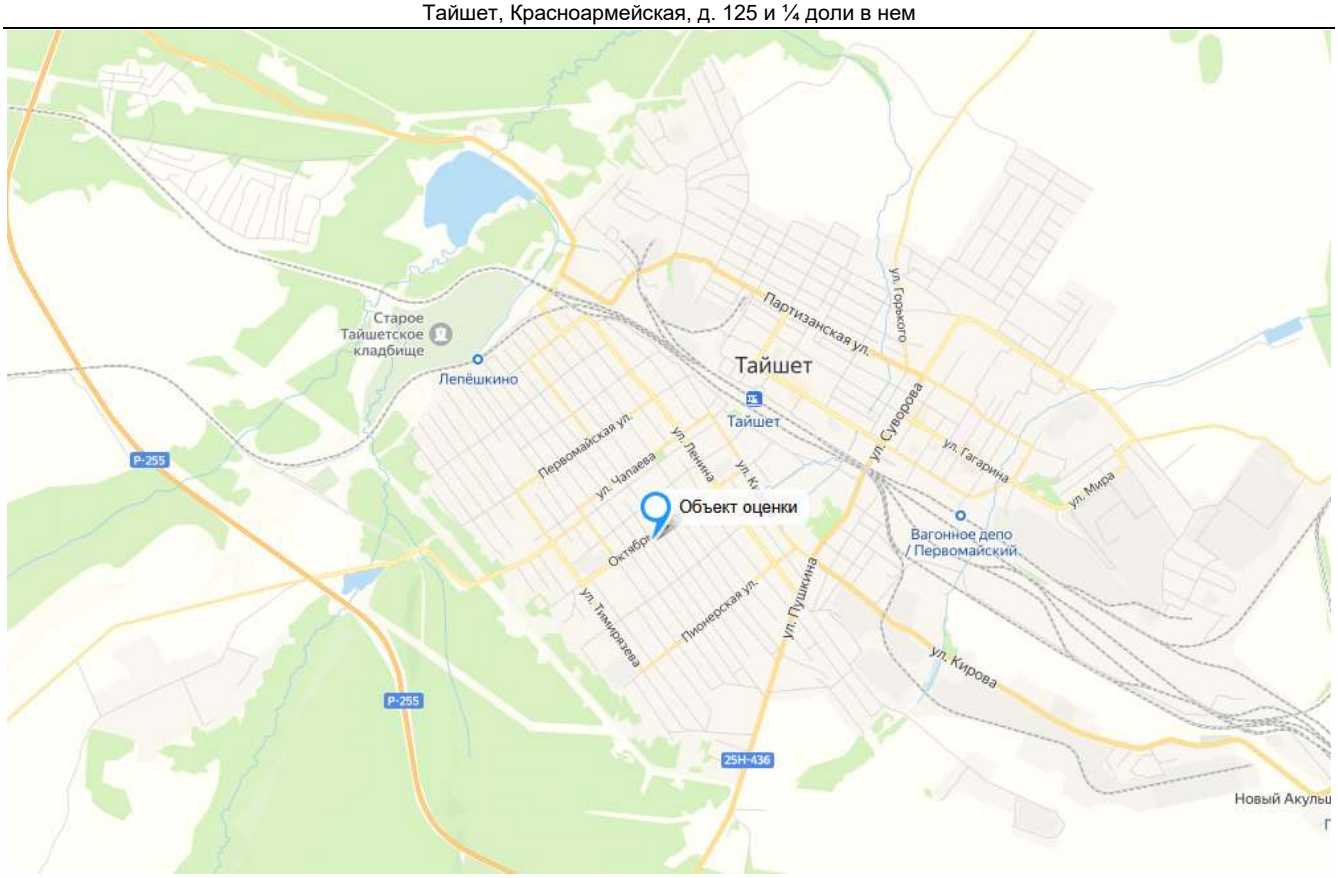


Рис. 1. Расположение объекта оценки на карте[7]

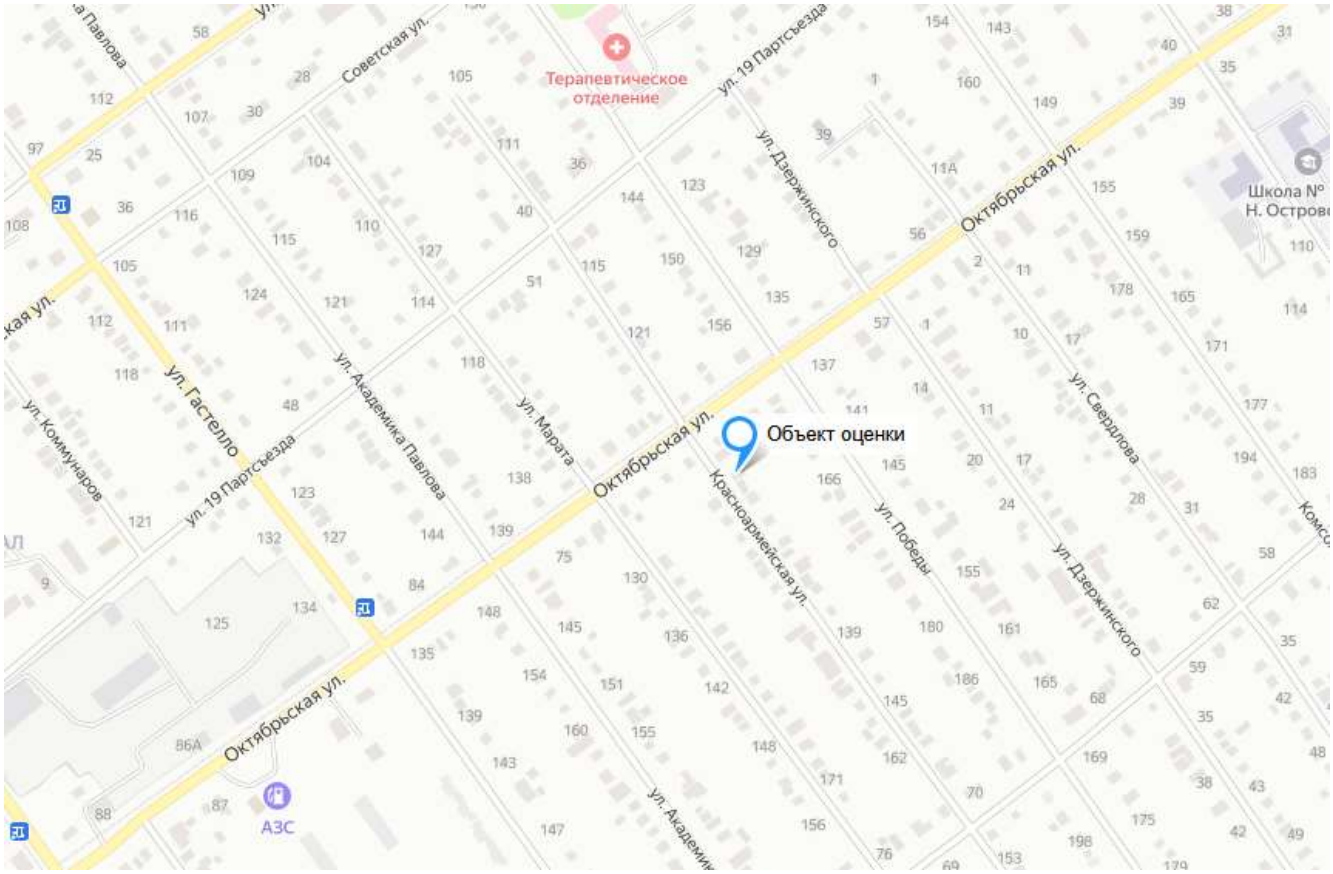


Рис. 2. Расположение объекта оценки на карте[8]

[7] Источник: сайт «Яндекс. Карты», 2026 г., режим доступа: http://maps.yandex.ru/
[8] Источник: сайт «Яндекс. Карты», 2026 г., режим доступа: http://maps.yandex.ru/

2.7. Данные бухгалтерского учета объекта оценки

Оценщику не предоставлены.

3. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости объекта оценки. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов:

- земельного участка как условно-свободного;
- земельного участка с объектами капитального строительства.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка вариантов использования имущества, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается. Критерием занесения в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
- На втором этапе из списка вариантов удаляются те, которые являются юридически и физически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения и т.д. К факторам физической осуществимости относятся физические размеры, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
- На третьем этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых вариантов. Если рассматриваемый вариант предполагает необходимость инвестиционных вложений, то критерием экономической целесообразности является выполнения неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) должна быть положительной. При этом чистая текущая стоимость определяется как разность между дисконтированной стоимостью будущих доходов, получаемых от использования имущества и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов.
- На последнем этапе осуществляется выбор варианта, обеспечивающего максимальную стоимость имущества. Если в рассматриваемом варианте предполагались капитальные вложения, то наилучший вариант определяется из условия максимума чистой приведенной стоимости.

3.1. Анализ вариантов использования земельного участка как условно-свободного

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка как условно-свободного, выбор наилучшего варианта осуществляется из условия максимального значения стоимости земельного участка. Анализ наиболее эффективного использования условно-свободного земельного участка базируется на предпосылке об отсутствии каких бы то ни было зданий и сооружений, и возможности строительства улучшений.

ФИЗИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

Объект оценки расположен на земельном участке площадью 624,0 кв. м. В целом, площадь участка достаточна для строительства производственно-складских, офисно-торговых и жилых объектов. Оценщик не выявил факторы, влияющие на использование земельного участка с точки зрения физической допустимости.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

Рассмотрение вариантов использования земельного участка с точки зрения юридической допустимости связано со сменой его разрешенного использования.

В соответствии со ст. 7 п.2 Земельного кодекса РФ [9] земли любой из категории могут использоваться только в соответствии с установленным для них назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Категория земель оцениваемого земельного участка – «Земли населенных пунктов».

Согласно [9] в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

1) жилым;
2) общественно-деловым;
3) производственным;
4) инженерных и транспортных инфраструктур;
5) рекреационным;
6) сельскохозяйственного использования;
7) специального назначения;
8) военных объектов;
9) иным территориальным зонам.

Поскольку окружающая застройка представляет в большинстве своем жилые объекты, то, вероятнее всего, варианты, связанные с размещением производственно-складских и офисно-торговых объектов, будут ограничены.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ

Земельный участок расположен в зоне жилой частной застройки в значительном удалении от основных автомобильных и пешеходных потоков. В связи с чем, вариант использования участка под жилую застройку является наиболее эффективным.

3.2. Анализ вариантов использования земельного участка с улучшениями

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка с целью перепрофилирования под другой вид деятельности выбор наилучшего варианта осуществляется из условия максимального значения стоимости земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и (или) переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений и строительства дополнительных объектов при сохранении и реконструкции существующих.

ФИЗИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ И ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ

В ходе проведения анализа наиболее эффективного использования имущества, после оценки юридической и физической целесообразности различных вариантов, были отобраны два варианта, представленные в таблице.

Варианты НЭИ

Таблица 8

№ п/п	Наименование варианта	Общее описание
1	Перепрофилирование объектов под другие виды деятельности.	Данный вариант предполагает реконструкцию объектов с целью обеспечения других видов деятельности
2	Существующее использование имущества	Данный вариант предусматривает сохранение существующего вида деятельности. При необходимости производится ремонт и переоборудование объекта с изменением типа использования со снижением требований к объекту.

С точки зрения физической допустимости возможно использование объекта оценки в качестве жилого либо офисно-торгового.

По результатам анализа физической допустимости оценщик отвергает вариант использования объекта оценки в качестве производственно-складского помещения, т. к. объект расположен в малоэтажном здании, и его планировка и техническое оснащение не позволяет использовать его как тяжелый склад, либо производство.

Таким образом, с точки зрения физической допустимости возможно использование объекта оценки в качестве жилых либо офисно-торговых помещений.

Юридическая допустимость

Использование объекта оценки в качестве офисного, торгового или складского с точки зрения юридической допустимости невозможно, поскольку на дату оценки объект имеет статус жилого. Таким образом, в качестве наиболее эффективного варианта использования объекта оценки выбирается вариант использования в качестве жилого дома с земельным участком.

4. Анализ рынка объекта оценки

4.1. Анализ влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости на рынок объекта оценки

Информационное наполнение раздела осуществляется по данным Аналитики социально-экономического развития Российской Федерации анализ 2 квартала 2026 г., а также материалов сети Интернет[9]

Анализ Макроэкономических факторов

По оценке Минэкономразвития России, в июне 2026 г. прирост ВВП увеличился до 1,1% г/г после 0,3% г/г в мае 2026 г. По итогам 1 пол. 2026 г. ВВП вырос на 0,3% г/г (по итогам 2 кв. 2026 г., по оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП составил 0,9% г/г).

Т. 1.1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*	2023*	2024*	2025*	1 пол. 2026*
ВВП (индекс физического объема), %	98,0	100,2	101,8	102,8	102,2	97,3	105,9	98,6	104,1	104,9	101,0	100,3
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,4	109,5	105,6	105,8
Индекс промышленного производства	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	106,3	100,7	104,3	105,1	101,3	100,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,6	111,3	100,2	96,7	104,9	99,2
Индекс инвестиций в основной капитал	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	109,8	107,4	97,7**	85,7**
Реальные располагаемые денежные доходы населения	97,6	95,5	99,5	100,7	101,2	98,0	103,3	104,5	106,1	108,2	107,4	101,5***
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах)	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	108,0	107,7	102,6	103,1
Экспорт товаров, млрд долл. США	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	338,6	493,1	592,5	425,1	433,8	418,3	219,5
Импорт товаров, млрд долл. США	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	234,0	293,5	255,3	285,1	282,9	279,0	146,1

Источник: Социально-экономическое положение России, https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801, https://customs.gov.ru/statistic, https://translom.ru/news/obzor-vneshnetorgovykh-pokazateley-rf-po-itogam-2025-goda, https://www.kommersant.ru/doc/8654099
* Без учета статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям
** 1 кв. 2026 / 1 кв. 2025
*** Предварительные данные

Индекс промышленного производства в июне 2026 г. увеличился до 0,6% г/г после -0,7% г/г в мае 2026 г. По итогам 1 пол. 2026 г. прирост промышленности в целом составил 0,4% г/г (за 2 кв. 2026 г. прирост составил 0,6% г/г). Обрабатывающая промышленность в июне 2026 г. увеличила темпы прироста до 2,6% г/г после 0,5% г/г в мае 2026 г.

[9] Источник: https://docs.360.yandex.ru/docs/view?url=ya-disk-public%3A%2F%2FGfff45M60nu6pAfhhWUsB%2Ff0icv%2FuNPfiPjkJcnRETOlENWIVRPXZndYC1IkU2HmW5aDQ4kMZEXE%2BwNjbq78ug%3D%3D&name=%D0%9C%D0%B0%D0%BA%D1%80%D0%BE%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%206%20%D0%BC%D0%B5%D1%81.%202026.pdf&nosw=1

В целом за 1 пол. 2026 г. прирост обрабатывающего сектора составил 0,7% г/г (за 2 кв. 2026 г. прирост составил 2,0% г/г). Объём строительных работ в июне 2026 г. вырос на 3,5% г/г после -4,4% г/г в мае 2026 г. За 1 пол. 2026 г. темпы строительства составили -5,0% г/г (за 2 кв. 2026 г. -1,6% г/г).

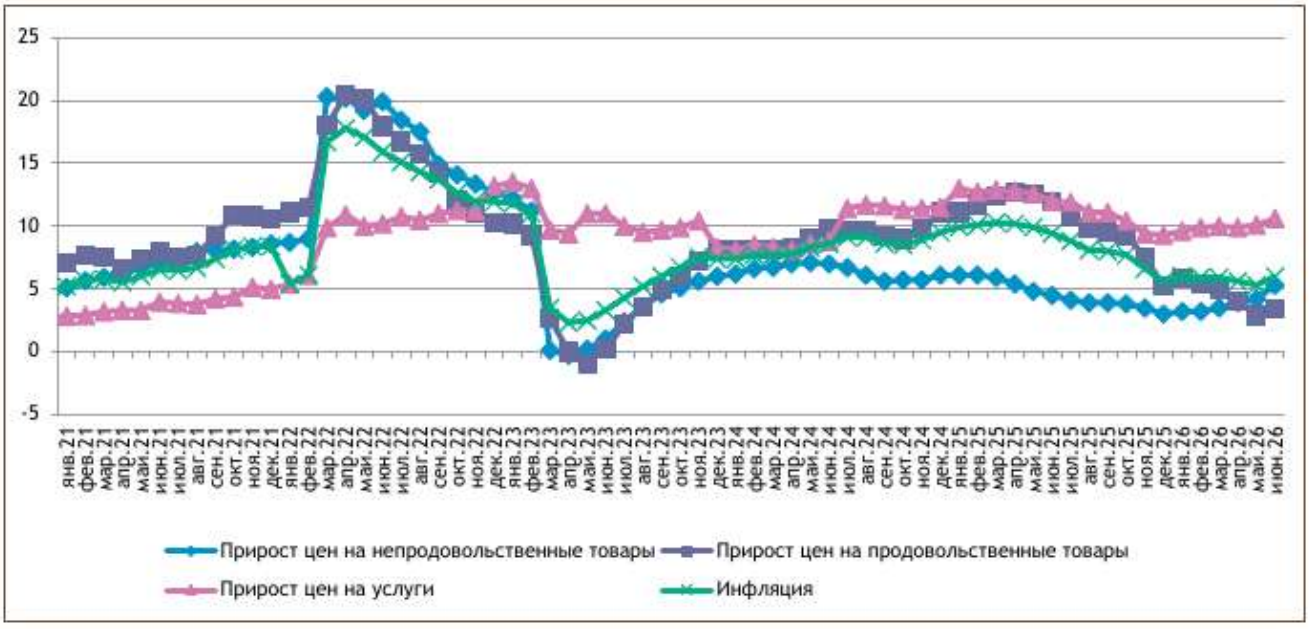
Оборот розничной торговли в июне 2026 г. вырос на 7,3% г/г в реальном выражении после 7,8% г/г в мае 2026 г. По итогам 1 пол. 2026 г. оборот увеличился на 5,4% г/г (7,2% г/г во 2 кв. 2026 г.)

Индекс потребительских цен

Годовая инфляция в июне 2026 г. увеличилась до 6,02% (в мае 2026 г. – 5,31%), на что преимущественно повлияли разовые факторы. Годовые приросты цен на товары в июне 2026 г. ускорились и составили 3,42% для продовольствия и 5,26% для непродовольственных товаров. Годовой прирост цен на услуги увеличился до 10,58%.

В июне 2026 г. месячный прирост цен с исключением сезонности в пересчете на год (с.к.г.) составил 10,6% (с.к.г.) (в мае 2026 г.– 2,0% с.к.г.). Ускорение произошло прежде всего за счет разовых факторов. Товары и услуги с волатильными и регулируемыми ценами в июне 2026 г. внесли заметный положительный вклад в текущий прирост цен (м/м с.к.) (+0,53 п.п. в июне 2026 г. после −0,02 п.п. в мае 2026 г.). В частности, из-за временных перебоев с поставками на АЗС подорожали бензин и дизель. Овощи и фрукты выросли в цене, скорректировавшись после снижения в апреле–мае 2026 г. Повысились тарифы на услуги связи. Ценовое давление в устойчивой части ИПЦ оставалось сдержанным, несмотря на ускорение общей инфляции. Показатели устойчивой инфляции возросли преимущественно из-за ускорения приростов цен на многие продовольственные товары в их составе. Замедление приростов цен на непродовольственные товары (без учета нефтепродуктов), напротив, стало сдерживающим фактором. Кроме того, по ряду непродовольственных товаров, чувствительных к динамике валютного курса, в июне 2026 г. наблюдалось снижение цен, чему способствовало укрепление рубля в предыдущие месяцы.

И. 1.1 Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, янв. 2021 г.-июн. 2026 г. (месяц к соответствующему месяцу предыдущего года), %



Источник: Банк России, Динамика потребительских цен, https://cbr.ru/analytics/dkp/dinamic/

Внешняя торговля

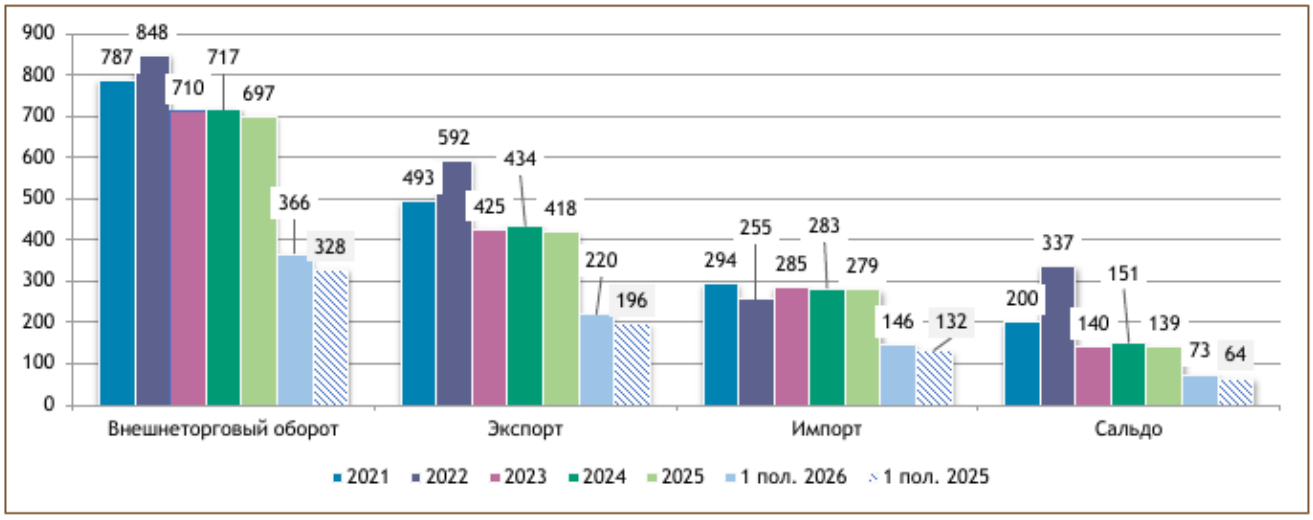
Объем внешней торговли России за 1 пол. 2026 г. вырос на 11,4%. За 1 пол. 2026 г. экспорт увеличился на 11,9%, импорт показал прирост 10,8%. Основу российского экспорта в январе-июне 2026 г. составляли минеральные продукты, удельный вес которых в товарной структуре экспорта составил 55%, при этом рост экспорта в данном сегменте составил 9,1%. Экспорт продукции химической промышленности и каучука вырос на 5,7%, металлов и изделий из них - на 24,8%, текстиля, текстильных изделий и обуви - на 25,8%, продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья - на 25,9%.

Сократился экспорт древесины и целлюлозно-бумажных изделий - на 4%, машин, оборудования, транспортных средств и других товаров - на 4,6%.

В товарной структуре импорта наибольший удельный вес приходился на машины, оборудование и другие товары - 48,5%, импорт в этом сегменте вырос на 12,4%.

Основными торговыми партнерами России стали страны Азии. Их доля в общем объеме товарооборота составила 74,9%, при этом товарооборот со странами этого региона в сравнении с январем-июнем прошлого года вырос на 15,5%. Доля стран Американского континента - 3,7%: экспорт снизился на 12,1%; импорт вырос на 4,6%. Доля стран Африки -3,5%: экспорт вырос на 1,1%; импорт - на 8,9%.

И. 1.2 Внешняя торговля Российской Федерации за 2020-1 пол. 2026 гг., млрд долл. США



Источник: Федеральная таможенная служба, https://customs.gov.ru/statistic/vneshn-torg/vneshn-torg-countries, https://www.kommersant.ru/doc/8654099

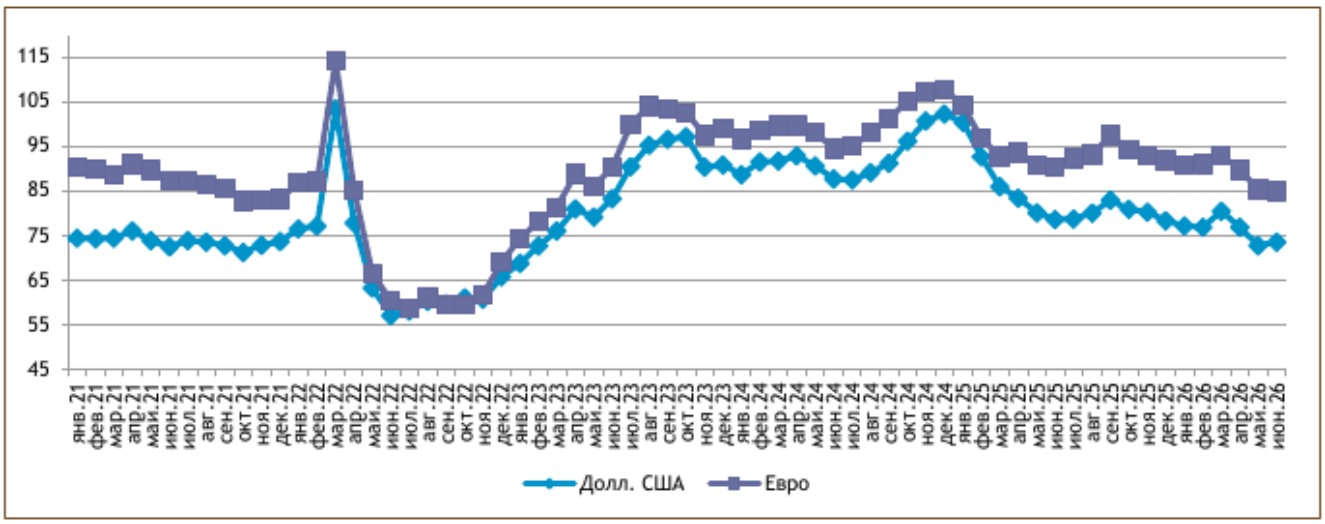
Валютный рынок

В июне 2026 г. рубль вернулся к уровню апреля 2026 г. и среднему значению за май 2025-май 2026 гг. Это сопровождалось ростом волатильности и объема торгов.

Несмотря на снижение нефтяных цен, чистые продажи валюты нефинансовыми компаниями остались на высоком уровне – 27,7 млрд долл. США. При этом спрос нефинансовых компаний на валюту вырос на 24,1%, до 1,1 трлн руб., что способствовало коррекции рубля.

Физические лица немного сократили нетто-покупки валюты, нарастив позиции в валютных фьючерсах. Средний курс доллара за 1 пол. 2026 г. составил 76,29 руб./долл. США, за 1 пол. 2025 г. - 86,58 руб./долл. США (сокращение на 11,9%). Средний курс евро за 1 пол. 2026 г. составил 89,10 руб./евро, за 1 пол. 2025 г. - 94,50 руб./евро (сокращение на 5,7%).

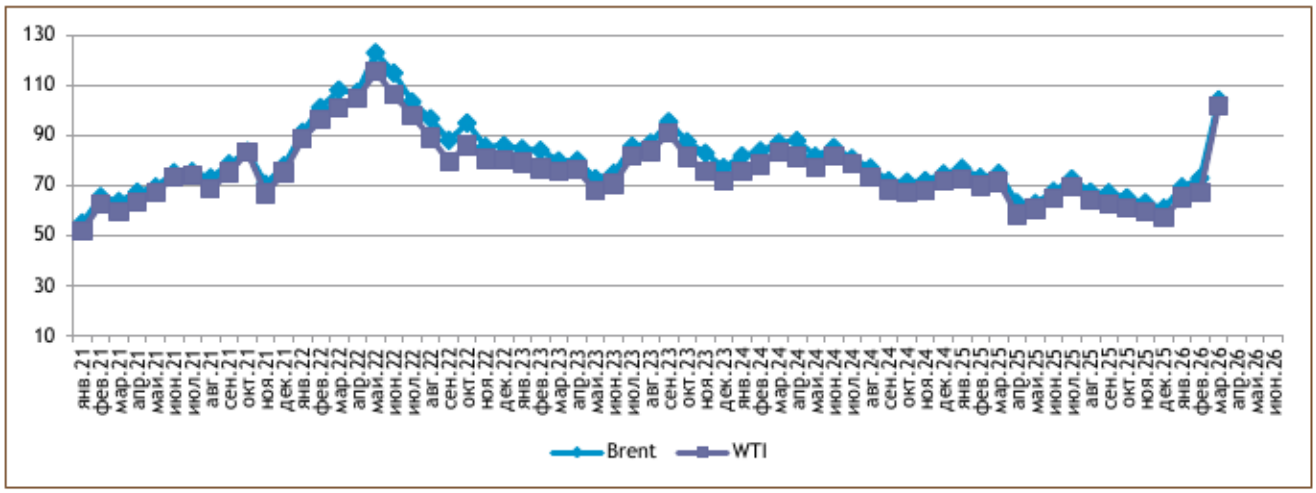
И. 1.3 Динамика средневзвешенного курса рубля по отношению к долл. США и евро за янв. 2021-июн. 2026 гг.



МИРОВЫЕ ЦЕНЫ НА НЕФТЬ И НЕФТЕПРОДУКТЫ

Цена марки Brent увеличилась за 1 пол. 2026 г. на 25%, составив 87 долл. США/баррель, цена техасской WTI – также на 25%, составив 83 долл. США/баррель.

И. 1.4 Среднемесячные цены на нефть WTI и Brent (долл. США/барр.) за янв. 2021 г.-июн. 2026 г.



С 01.05.2026 г. ОАЭ вышли из ОПЕК и соглашения ОПЕК+. Решение было связано с намерением страны самостоятельно наращивать добычу. Производственные мощности ОАЭ достигли около 4,85 млн барр./сут. По состоянию на конец 1 пол. 2026 г. и должны увеличиться до 5 млн барр./сут. к 2027 г., тогда как согласованный уровень добычи нефти в рамках ОПЕК+ составлял около 3,5 млн барр./сут.

После выхода ОАЭ решения по добыче продолжили принимать 7 оставшихся стран. На встрече 03.05.2026 г. они договорились увеличить разрешенный объем добычи на 188 тыс. барр./сут. Таким образом, страны ускорили отмену ранее введенных ограничений, ежемесячно повышая разрешенные объемы добычи нефти. Повышение разрешенных объемов добычи не отменяло обязательств стран, ранее превысивших установленные уровни. Такое перепроизводство они должны компенсировать, добывая в последующие месяцы меньше разрешенного объема.

Таким образом, ОПЕК+ последовательно корректирует объемы добычи нефти, балансируя между стабилизацией рынка и учетом производственных возможностей участников. Выход ОАЭ из соглашения в 2026 г. и внедрение механизма оценки максимально устойчивой мощности отражают переход к более объективным принципам распределения квот. По оценкам EIA, во 2 кв. 2026 г. мировой спрос на нефть снизился по сравнению с 1 кв. 2026 г. и составил 100,4 млн барр./сут. В июне 2026 г. было зафиксировано рекордное падение спроса на нефть в размере 4,0 млн барр./сут. (EIA) год к году на фоне экстремально высоких цен и дефицита предложения.

В 1 пол. 2026 г. санкции против российской нефтяной отрасли продолжают ужесточаться. Основные меры 21-го пакета санкций против России, которые Евросоюз принял 23.06.2026 г., включают:

•заморозку механизма автоматической корректировки "потолка цен". Евросоюз приостановил автоматическую индексацию лимита до 15.07.2027 г. Потолок остался на уровне 44,1 долл./барр. При этом сам механизм ограничений (запрет на морскую перевозку, оказание брокерских, финансовых и страховых услуг) сохраняется;

• новые меры против "теневого флота". ЕС расширил санкционный список, добавив суда, которые, по оценке блока, используются для обхода ограничений: перевозки российской нефти, поддержки энергетического сектора. Впервые под санкции попали не только конечные перевозчики, но и те, кто обеспечивает логистическую поддержку – например, организации, предоставляющие экипажи для таких судов;

• санкции против конкретных компаний. В списки включили отдельные российские нефтеперерабатывающие заводы (НПЗ), а также Мозырский НПЗ в Белоруссии. Отдельно под ограничения попали 5 нефтетрейдеров – с ними запретили совершать операции из-за участия в торговле российской нефтью и нефтепродуктами;

• новый механизм конфискации. Евросоюз разрешил странам-членам после конфискации нефти (например,с задержанных танкеров) продавать груз третьим лицам и не перечислять выручку

российскому владельцу. Раньше эмбарго запрещало покупку и транспортировку, но не предусматривало механизма распоряжения изъятым грузом.

Также разрешено временно хранить такие грузы на территории Евросоюза и помещать в свободные таможенные зоны. Справочно: в России такие действия расценивают как незаконное отчуждение собственности. Таким образом, санкционное давление на российский нефтяной сектор в 1 пол. 2026 г. усилилось за счет расширения ограничений в отношении логистики, трейдеров и НПЗ, а также введения новых инструментов конфискации грузов

Рынок ценных бумаг

Общий объем торгов на рынках Московской биржи в июне 2026 г. составил 197,7 трлн руб.

Объем торгов акциями, депозитарными расписками и паями в июне 2026 г. составил 2,8 трлн руб. Среднедневной объем торгов – 135,3 млрд руб. Индекс МосБиржи по итогам июня 2026 г. снизился на 8,5%, до 2 348 пунктов. Снижались все отраслевые индексы, их коррекция происходила в условиях возросшей волатильности и повышенных объемов торгов в отдельные дни.

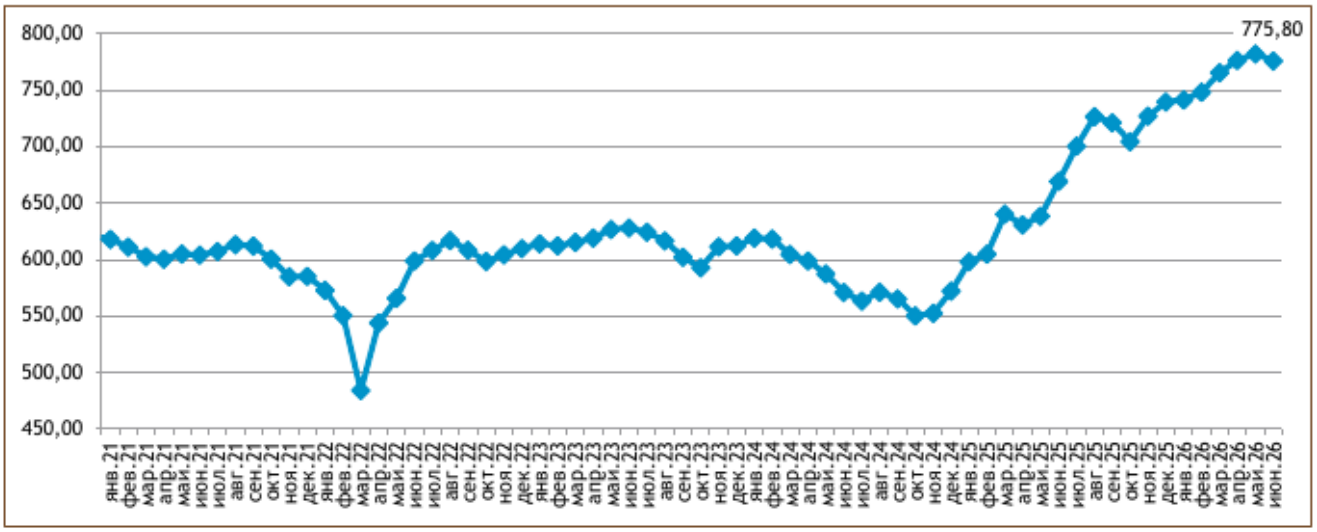
Увеличение волатильности на рынке носило кратковременный характер. Физические лица остались основными покупателями акций, при этом их средняя доля в торгах в будни достигла минимума с февраля 2022 г.

Рынок государственных ценных бумаг

Доходности ОФЗ выросли по всей длине кривой в среднем на 90 базисных пунктов. Основную динамику показали бумаги со срочностью от 5 лет, доходности на которых вернулись к уровню февраля 2025 г.

Повышение ставок сопровождалось увеличением волатильности и объема вторичных торгов. Рост доходностей привел к отрицательной переоценке торгового портфеля облигаций банковского сектора (около 200 млрд руб.). Значительного риска это не представляет: при необходимости банки могут не продавать бумаги с убытком, а привлекать под них средства через сделки репо. Среднедневной объем торгов достиг максимального значения (67,6 млрд руб.).

И. 1.5 Динамика индекса государственных облигаций (RGBITR) за янв. 2021-июн. 2026 гг., п. п.



Источник: данные Московской биржи, https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive/

Кредитный рейтинг России

В апреле 2017 г. Банк России внес в реестр филиалов и представительств иностранных кредитных рейтинговых агентств сведения о филиалах S&P, Moody's и Fitch. До февраля 2022 г. у России были инвестиционные рейтинги:

• Fitch и S&P: "BBB-" (достаточный уровень платёжеспособности, при этом отмечается высокая степень чувствительности к негативным факторам внешней среды);

• Moody's : "Ba1" (спекулятивный уровень кредитоспособности с заметным риском).

В марте-апреле 2022 г. S&P, Moody's и Fitch значительно понизили кредитные рейтинги России:

• S&P: "CC (негативный)" (очень высокая подверженность рискам, дефолт пока не произошел, но более чем вероятен);

• Moody's : н/д;

•Fitch Ratings: "C" (начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют).

Позже (в 2022 г.) все указанные рейтинги были отозваны, не обновлялись до конца 2025 г.

В мае 2025 г. и (CCXI) повысило суверенный кредитный рейтинг России до "BBB+g" (достаточный уровень платёжеспособности, но при этом отмечается высокая степень чувствительности к негативным факторам внешней среды), что стало первой подобной оценкой за границей (для Российской Федерации) после начала специальной военной операции в Украине. Обоснование рейтинга "BBB+g": "экономика России демонстрирует устойчивость к потрясениям, а содействие в обслуживании внешнего долга оказывают проводимая финансовая и денежно-кредитная политика, международные резервы и Фонд национального благосостояния (ФНБ)".

В мае 2025 г. китайское агентство China Lianhe присвоило России рейтинг "BBBi+" (умеренно высокий уровень кредитоспособности, финансовой надежности и устойчивости) в национальной валюте и "BBBi-" – в иностранной, прогноз– "стабильный".В июне 2025 г. Россия получила от китайского агентства CSCI Pengyuan рейтинги "A-i" (высокий уровень кредитоспособности и низкий риск дефолта) в национальной и иностранной валютах.В августе 2025 г. рейтинги "iAsc" (высокая способность к погашению долга, низкий риск дефолта и относительная уязвимость к неблагоприятным экономическим условиям) в национальной и иностранной валютах России присвоило государственное агентство Dagong International, прогноз по рейтингу – "стабильный".

Ключевая ставка банка России

Ключевая (базовая) процентная ставка - это минимальный процент, под который Банк России выдает кредиты коммерческим банкам. Получив кредит у Банка России, коммерческие банки дают кредиты компаниям и розничным потребителям уже под собственный процент, который выше значения ключевой ставки.

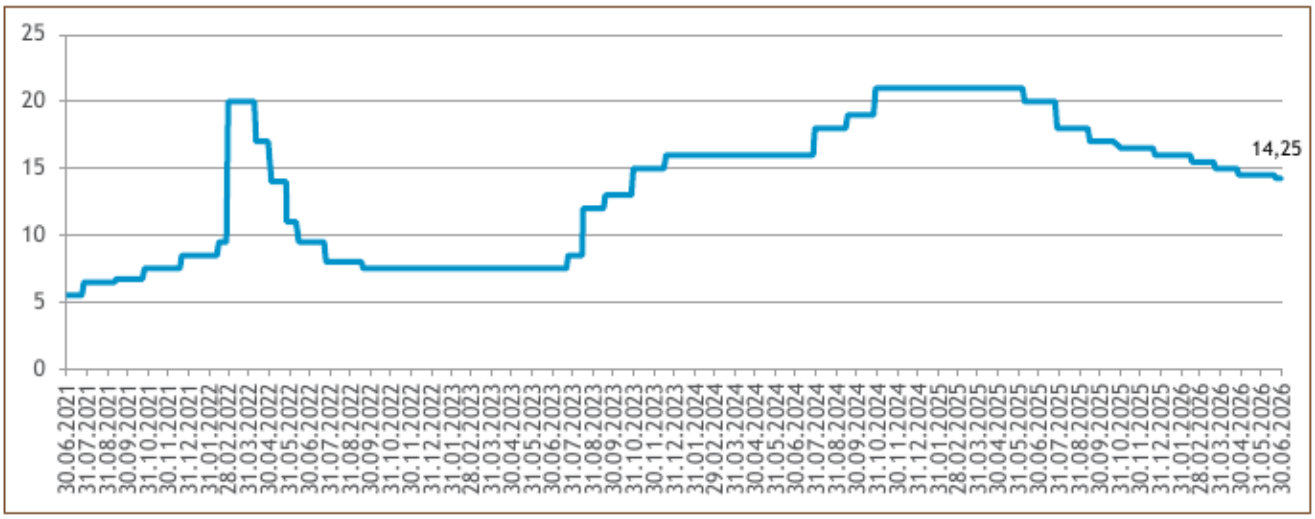
Т. 1.2 Изменения ключевой ставки Банка России в 2025-1 пол. 2026 гг.:

Дата изменения ключевой ставки	Значение ключевой ставки
28.10.2024	*21,00%*
2025	
09.06.2025	20,00%
28.07.2025	18,00%
15.09.2025	17,00%
27.10.2025	16,50%
22.12.2025	16,00%
1 пол. 2026	
16.02.2026	15,50%
23.03.2026	15,00%
27.04.2026	14,50%
22.06.2026	14,25%

Источник: https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/

Основная причина снижения ключевой ставки в 2025-1 пол. 2026 гг.: инфляционное давление, в том числе устойчивое, продолжает снижаться при том, что внутренний спрос по-прежнему опережает возможности расширения предложения товаров и услуг, российская экономика постепенно возвращается к траектории сбалансированного роста.

И. 1.6 Ключевая ставка Банка России в 2021-1 пол. 2026 гг., %



Источник: https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/

Прогнозы развития экономики России

Т. 1.3 Прогноз основных макроэкономических показателей

Показатель	Источник	2026	2027	2028	2029	2030
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 г. и на плановый период 2028 г. и 2029 г. (1 кв. 2026 г.)	100,4	101,4	101,9	102,4	-
	Макроэкономический опрос Банка России (март 2026 г.)	101,0	101,5	101,8	-	-
	Центр макроэкономического анализа, Альфа-Банк, (1 пол. 2026 г.)	100,1	100,3	-	-	-
	Прогноз социально-экономического развития России на 2026-2029 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, июль 2026 г.)	100,5-100,8	100,9-101,2	101,0-101,5	101,4-101,7	-
Индекс потребительских цен на середину года, %	***Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"***	***5,8%***	***4,8%***	***4,1%***	***4,0%***	***4,0%***
	Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 г. и на плановый период 2028 г. и 2029 г. (1 кв. 2026 г.)	5,6%	4,0%	4,0%	4,0%	–
	Макроэкономический опрос Банка России (от 10.07.2026-14.07.2026 гг.)	6,0%	4,9%	4,1%	4,0%	–
	Центр макроэкономического анализа, Альфа-Банк, (1 пол. 2026 г.)	6,4%	6,4%	–	–	–

Показатель	Источник	2026	2027	2028	2029	2030
	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (от 18.05.2026-27.05.2026 гг.)	5,4%	4,4%	4,2%	4,0%	4,0%
	Refinitiv Eikon (1 кв. 2026 г.)	5,7%	4,7%	4,2%	—	—
	IMF (1 кв. 2026 г.)	5,6%	4,3%	4,2%	4,2%	4,1%
	Среднесрочный прогноз Банка России (от 24.07.2026 г.)	6,1%	4,8%	4,0%	4,0%	—
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Прогноз социально-экономического развития России на 2026-2029 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, июль 2026 г.)	101,5-101,9	101,3-101,5	101,5-101,9	101,7-102,0	-
	Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 г. и на плановый период 2028 г. и 2029 г. (1 кв. 2026 г.)	100,8	102,1	102,4	102,7	-
	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (от 18.05.2026-27.05.2026 гг.)	101,6	101,7	101,7	101,8	101,9
Курс доллара США, руб./долл. США	***Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"***	***79,72***	***86,96***	***93,03***	***96,96***	***101,85***
	Макроэкономический опрос Банка России (от 10.07.2026-14.07.2026 гг.)	78,40	86,60	92,70	95,80	—
	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (от 18.05.2026-27.05.2026 гг.)	79,27	86,85	94,40	99,05	101,85
	Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 г. и на плановый период 2028 г. и 2029 г. (1 кв. 2026 г.)	81,48	87,43	92,00	96,02	—
Ключевая ставка Банка России, %	***Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"***	***14,0%***	***11,5%***	***9,4%***	***8,4%***	***8,1%***
	Макроэкономический опрос Банка России (от 10.07.2026-14.07.2026 гг.)	14,5%	12,2%	10,0%	8,6%	—
	Центр макроэкономического анализа, Альфа-Банк, (1 пол. 2026 г.)	14,5%	12,6%	—	—	—
	Refinitiv Eikon (1 кв. 2026 г.)	13,0%	10,5%	10,0%	—	—
	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (от 18.05.2026-27.05.2026 гг.)	13,7%	10,6%	9,2%	8,5%	8,1%
	Среднесрочный прогноз Банка России (от 24.07.2026 г.)	14,6%	11,5%	8,5%	8,0%	—

Источники: приведены в таблице.
Примечание: Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" рассчитывается на основе соответствующих приведенных источников.

4.2. Классификация объектов жилой недвижимости

Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2025. Жилые дома» [15], приведена следующая классификация объектов жилой недвижимости:

Дачи

Дача – малоэтажный жилой дом с участком земли, предназначенный для проживания в теплое время года. На даче обычно отсутствует полноценная система отопления; системы водоснабжения и канализации упрощены или отсутствуют совсем. Самыми распространенными стройматериалами для дачных домов являются каркасные конструкции, брус либо бревна небольшого диаметра. Обычно дачные дома имеют небольшую площадь и, как правило, располагаются в садоводческих товариществах.

Дома

Дом – малоэтажный жилой дом небольшой площади с участком земли, построенный, как правило, до 1990-х гг. Дом предназначен для круглогодичного проживания одной семьи; может располагать всеми необходимыми коммуникациями, либо иметь частичные (печное отопление, отсутствие водоснабжения и канализации). Стены дома могут возводиться из бруса, рубленных бревен, кирпича, пеноблоков и др. Обычно дом располагается в населенном пункте.

Таунхаусы

Таунхаус – квартира в многоквартирном комфортабельном жилом доме, представляющем собой несколько смежных многоуровневых объектов (квартир) с обособленными входами, но едиными внутренними стенами, в которых проживает одна семья. К каждой квартире в танухаусе примыкает небольшой земельный участок, парковка или гараж.

Дуплекс – бюджетный вариант загородного дома, как правило, разделенного на две автономные секции общей стеной, то есть это дом на две квартиры, с двумя независимыми входами. У каждой семьи — свое крыльцо, свой подъезд к дому, чаще всего свой примыкающий к боковой стене гараж и свой земельный участок.

Таунхаусы и дуплексы могут располагаться как в городах, так и, на незначительном удалении от него, в пригороде. Могут располагаться также в коттеджных поселках, территория которых ограждена, имеет охрану и необходимую для постоянного проживания инфраструктуру.

Коттеджи

Коттедж – малоэтажный жилой дом современной постройки (после 1990 гг.) площадью, как правило, свыше 100 кв. м (реже, но встречаются типовые коттеджи площадью до 100 кв. м), с огороженным участком земли, в котором живет постоянно или временно одна семья. При его строительстве и внутренней отделке, как правило, используются высококачественные материалы. Этажность переменная, чаще 2 – 3 этажа. Для коттеджей характерна индивидуальная планировка, наличие придомового участка, гаража, современная архитектура, современный ландшафтный дизайн. Отличительной особенностью коттеджей является полное обеспечение всеми необходимыми коммуникациями и современной системой отопления для круглогодичного проживания, часто – наличие камина. В наиболее престижных коттеджах используется система «умный дом». На огражденной территории может размещаться гостевой дом, бассейн, альпийские горки, роккарии, беседки. Коттеджи могут располагаться как в городе, так и за его пределами. Часто располагаются в коттеджных посёлках, инфраструктура которых включает пункт КПП, службу круглосуточной охраны, эксплуатационную службу, контролирующую исправность инженерных сооружений и коммуникаций. Территория коттеджного поселка имеет удобные подъездные пути и обычно огорожена. К коттеджам могут быть отнесены вилы, усадьбы.

4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объект оценки представляет собой жилой дом с земельным участком, расположенный по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Тайшет, Красноармейская, д. 125 .

Учитывая характеристики объекта оценки и приведенную выше классификацию, сегмент рынка, к которому относится объект оценки можно охарактеризовать как: «жилой дом с земельным участком, *расположенный в г. Тайшет Иркутской области».*

4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости.

ОБЩЕПОЛИТИЧЕСКАЯ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ

1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА ИРКУТСКА

Наименование показателя	Единица измерения	1 квартал 2025 года	1 квартал 2026 года	Темп роста, %
Производство товаров и услуг[1]				
1. Оборот организаций города (без субъектов малого предпринимательства)	млн руб.	253 133,7[2]	305 279,3	120,6
2. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по промышленным видам деятельности (без субъектов малого предпринимательства) – всего	млн руб.	43 181,2[3]	79 127,3	183,2
– добыча полезных ископаемых	млн руб.	1 150,0[3]	1 257,7	109,4
– обрабатывающие производства	млн руб.	19 597,7[3]	44 955,8	в 2,3 р.
– обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млн руб.	20 697,0[3]	30 421,4	147,0
– водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млн руб.	1 736,5[3]	2 492,4	143,5
3. Грузооборот (без субъектов малого предпринимательства)	млн т-км	182,5[3]	190,7	104,5
4. Пассажирооборот	млн пасс-км	221,4	207,8	93,9

Инвестиции и строительство				
1. Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства)	млн руб.	43 794,0	21 866,2	49,9



Социально-экономическое положение города Иркутска за 1 квартал 2026 года

Наименование показателя	Единица измерения	1 квартал 2025 года	1 квартал 2026 года	Темп роста, %
– индекс физического объема	%	81,6	44,8	–
2. Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» (без субъектов малого предпринимательства)	млн руб.	2 210,8[4]	1 228,3	55,6
– индекс физического объема	%	143,8	54,3	–
3. Ввод в эксплуатацию[5]:				
– жилые дома с учетом индивидуального жилищного строительства	тыс. кв. м общей площади	83,3	73,9	88,7
в том числе многоквартирные	тыс. кв. м общей площади	31,6	56,6	179,1

Социально-экономическое положение города Иркутска за 1 квартал 2026 года

Наименование показателя	Единица измерения	1 квартал 2025 года	1 квартал 2026 года	Темп роста, %
4. Стоимость набора из 33 основных продуктов питания (на конец периода)	руб.	7 777,7	7 865,7	101,1
5. Сводный индекс потребительских цен (сентябрь текущего года к декабрю предыдущего года, по Иркутской области)	%	103,0	103,0	–
– на продовольственные товары	%	104,4	103,4	–
– на непродовольственные товары	%	100,8	100,7	–
– на платные услуги	%	104,2	105,5	–
Потребительский рынок				
1. Оборот розничной торговли (без субъектов малого предпринимательства)	млн руб.	43 934,5[4]	47 032,4	107,1
– индекс физического объема	%	106,5	105,9	–
2. Оборот общественного питания (без субъектов малого предпринимательства)	млн руб.	2 016,8[4]	2 323,7	115,2
– индекс физического объема	%	110,5	104,8	–
3. Объем реализации платных услуг населению (без субъектов малого предпринимательства)	млн руб.	23 051,9	26 217,5	113,7
– индекс физического объема	%	97,4	102,5	–
в том числе бытовых услуг	млн руб.	172,3	226,9	131,7
– индекс физического объема	%	111,2	126,1	–

Труд и занятость				
1. Среднесписочная численность занятых в организациях (без субъектов малого предпринимательства)	тыс. чел.	198,2[6]	194,3	98,0
2. Обратилось в Центр занятости населения города Иркутска по вопросу трудоустройства	чел.	1 042	1 555	149,2
3. Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода	чел.	592	873	147,5
4. Уровень регистрируемой безработицы	%	0,17	0,24	увеличение на 0,07 п.п.
Уровень жизни населения				
1. Среднемесячная заработная плата:				
– работников организаций (без субъектов малого предпринимательства)	руб.	100 999,0[6]	110 204,4	109,1

Социально-экономическое положение города Иркутска за 1 квартал 2026 года

Наименование показателя	Единица измерения	1 квартал 2025 года	1 квартал 2026 года	Темп роста, %
– педагогических работников муниципальных дошкольных учреждений	руб.	57 868,0[7]	62 151,0[7]	107,4
– педагогических работников муниципальных общеобразовательных организаций	руб.	68 835,0[7]	74 368,0[7]	108,0
– работников муниципальных учреждений культуры	руб.	65 264,8[7]	69 436,4[7]	106,4
2. Прожиточный минимум (по Иркутской области):				
– среднедушевой	руб.	17 575,0[8]	18 770,0[9]	106,8
– трудоспособного населения	руб.	19 157,0[8]	20 460,0[9]	106,8

Город Иркутск занимает одно из ведущих мест в развитии экономики региона. По состоянию на 1 апреля 2026 года в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов города Иркутска учтено 23,6 тыс. организаций, их филиалов и других обособленных подразделений. Наибольшее число организаций сосредоточено в торговле (25,2 %), строительстве (12,4 %), профессиональной, научной и технической деятельности (10,8 %)[10].

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ

Каждому сегменту присущ свой набор ценообразующих факторов, совокупность которых формирует инвестиционную привлекательность конкретного объекта на рынке. Подробно анализ ценообразующих факторов приведен в разделе ниже.

4.5. Выбор ценообразующих факторов. Расчетное обоснование ценообразующих факторов и степень их влияния на стоимость жилой недвижимости

ЖИЛЫЕ ДОМА

Основными ценообразующими факторами для жилых домов являются:
- местоположение;
- общая площадь (фактор масштаба);
- материал стен;
- физическое состояние;
- тип отделки;
- разводка коммуникаций;
- состав коммуникаций.

В таблице ниже приведены диапазоны корректирующих коэффициентов[11] для некоторых факторов по данным исследования экспертных оценок.

Диапазоны изменения ценообразующих факторов

Таблица 9

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент	
Наименование	**Значение**	**Минимальное значение**	**Максимальное значение**
Статус населенного пункта	1.Дачи. 2. Дома.		
	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	1,00	1,00
	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,95
	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,69	0,84
	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0,74
	прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	0,47	0,67
	1. Таунхаусы 2. Коттеджи		
	областные центры, столицы республик, города Федерального значения	1,00	1,00
	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,96
	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,70	0,86
	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,59	0,75
	прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	0,49	0,69
Материал стен	1.Дачи. 2. Дома. 3. Таунхаусы. 4. Коттеджи		
	кирпич	1,00	1,00
	деревянный	0,71	0,89
	блочные	0,85	0,95

[10]Источник: https://admirk.ru/upload/iblock/afa/7eq23k13o9v1c3iico3c8h1s64e8y3co/Obzor-za-1-kvartal-2026.pdf

[11] Источник: Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Соловьева А.С., Шмыкова К.А., Савельев К.И., Акобян А.А «Справочник оценщика недвижимости-2025. Жилые дома», г. Н. Новгород, 2025 г.

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент	
Наименование	**Значение**	**Минимальное значение**	**Максимальное значение**
	монолитные	0,92	0,98
Физическое состояние	1.Дачи. 2. Дома. 3. Таунхаусы. 4. Коттеджи		
	хорошее	1,00	1,00
	удовлетворительное	0,76	0,89
	не удовлетворительное состояние (требующее ремонта)	0,64	0,80
Разводка коммуникаций	1.Дачи. 2. Дома. 3. Таунхаусы. 4. Коттеджи		
	выполнена	1,00	1,00
	выполнена только разводка электричества	0,85	0,94
	не выполнена (при подведенных коммуникациях на земельный участок)	0,78	0,89
Состав коммуникаций (отопление)	1. Дома. 2. Таунхаусы. 3. Коттеджи		
	центральное отопление	1,00	1,00
	без отопления	0,75	0,83
	газовое отопление	0,92	1,00
	1.Дачи. 2. Дома. 3. Таунхаусы. 4. Коттеджи		
	без отопления	1,00	1,00
	электрическое отопление	0,84	0,93
Состав коммуникаций (водоснабжение)	1. Дома. 2. Таунхаусы. 3. Коттеджи		
	центральное водоснабжение	1,00	1,00
	без водоснабжения	0,82	0,90
	1.Дачи. 2. Дома. 3. Таунхаусы. 4. Коттеджи		
	водоснабжение от скважины	0,90	0,97
Состав коммуникаций (канализация)	1. Дома. 2. Таунхаусы. 3. Коттеджи		
	центральная канализация	1,00	1,00
	без канализации	0,82	0,92
	1.Дачи. 2. Дома. 3. Таунхаусы. 4. Коттеджи		
	канализация в виде септика (выгребной ямы)	0,90	0,98

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются:

- передаваемые имущественные права;
- категория;
- назначение;
- местоположение;
- общая площадь (фактор масштаба);
- наличие коммуникаций.

В таблице ниже приведены диапазоны корректирующих коэффициентов для некоторых факторов по данным исследования экспертных оценок[12]

Диапазоны изменения ценообразующих факторов

Таблица 10

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент	
Наименование	**Значение**	**Минимальное значение**	**Максимальное значение**
Передаваемые имущественные права	Собственность	1,00	1,00
	Краткосрочная аренда	0,70	0,86
	Долгосрочная аренда	0,83	0,94
Местоположение	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	1,00	1,00
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,77	0,92
	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,66	0,84
	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,54	0,71
	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	0,42	0,61
Наличие коммуникаций (электроснабжение)	Отсутствует	0,71	0,93
	Имеется	1,00	1,00

[12] Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Савельев К.И, Соловьева А.С., «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Части 1 и 2», г. Н. Новгород, 2025 г.

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Наличие коммуникаций (газоснабжение)	Отсутствует	0,76	1,00
	Имеется	1,00	1,00
Наличие коммуникаций (водоснабжение)	Отсутствует	0,76	1,00
Наличие коммуникаций (канализация)	Отсутствует	0,70	0,95
	Имеется	1,00	1,00

4.6. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки

Оценщик на основе материалов сети Интернет проанализировал доступную на дату оценки информацию о предложениях к продаже объектов недвижимости из сегмента рынка, определенного в разделе 4.2 – жилой дом с земельным участком, расположенный в г. Тайшет Иркутской области.

Согласно требованиям п. 11 ФСО №7 объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности. Оценщик отмечает, что найденное количество информации является достаточным для определения диапазона цен объектов, отнесенных к сегменту рынка объекта оценки.

Анализ показывает, что в указанной локации предложения к продаже коттеджей находятся в диапазоне от 35 714,0 до 63 750,0 руб. за 1 кв. м, земельные участки предлагаются по цене 409- 1 300 руб./кв. м. (см. таблицы 11, 12) без учета скидки на торг, характерной для рассматриваемого сегмента.

Учитывая характеристики объекта оценки (прежде всего, кирпичные стены, но необходимость проведения ремонта и пр.), его рыночная стоимость с учетом корректировки на торг, возможно будет ближе к среднему значению вышеуказанного интервала цен.

4.7. Выводы по результатам анализа рынка

1. В настоящее время жилая недвижимость играет важную роль в развитии экономики России. При этом состояние отечественного рынка жилья оказывает существенное влияние на уровень жизни населения страны и ее регионов[13]
2. Основными параметрами, влияющими на стоимость объектов жилого назначения, являются: площадь земельного участка, местоположение, физическое состояние, общая площадь (фактор масштаба); материал стен, физическое состояние, потребность в ремонте, тип отделки, разводка коммуникаций, состав коммуникаций.
3. Анализ показывает, что в указанной локации предложения к продаже коттеджей находятся в диапазоне от 35 714,0 до 63 750,0 руб. за 1 кв. м, земельные участки предлагаются по цене 409- 1 300 руб./кв. м. (см. таблицы 11, 12) без учета скидки на торг, характерной для рассматриваемого сегмента
4. Учитывая характеристики объекта оценки (прежде всего, кирпичные стены, но необходимость проведения ремонта и пр.), его рыночная стоимость с учетом корректировки на торг, возможно будет ближе к среднему значению вышеуказанного интервала цен
5. Согласно данным статистики рынка недвижимости, публикуемой некоммерческой организацией «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» срок ликвидности, продажи, экспозиции для индивидуальных жилых домов и дач вторичного рынка площадью до 100 кв. м с земельным участком составляет от 4 до 14 месяцев. Согласно данным исследования срок экспозиции указанных объектов может достигать 7 мес. Ликвидность объекта оценки определяется как средняя, срок экспозиции подобных объектов может составлять 7 месяцев.

[13] Источник: http://moluch.ru/archive/121/33442/

Некоторые предложения по продаже жилых домов, расположенных в г. Тайшет Иркутской области

Таблица 11

№ п/п	Описание	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения за 1 кв. м, руб.
1	Дом с незаконченным ремонтом (сняли полы и не постелили новые), электрическая разводка новая (медь), на участке баня и насаждения	Тайшет, Марата, 180	https://www.avito.ru/tayshet/doma_dachi_kottedzhi/dom_42_m_na_uchastke_57_sot._8071718770?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5NFpRWmE1Z0RQSnBJQlJkIjt92wWeuT8AAAA	1 500 000	42,0	35 714
2	Дом на земельном участке 8 соток, идеальное место для проживания и строительства, один собственник, торг уместен	Тайшет, 50 лет ВЛКСМ, 46	https://www.avito.ru/tayshet/doma_dachi_kottedzhi/dom_505_m_na_uchastke_82_sot._8098725913?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	2 300 000	50,5	45 545
3	Небольшой, жилой дом в старом городе, на участке расположена хорошая баня, скважина, в шаговой доступности остановка, поликлиника, магазин, шикарный район, не болото	Тайшет, Победы, 115	https://www.avito.ru/tayshet/doma_dachi_kottedzhi/dom_359_m_na_uchastke_53_sot._8053104838?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1 700 000	35,9	47 354
4	Дом, 60 кв. м, в доме отопление электрическое + есть печь, душевая, унитаз, есть скважина, септик, окна пвх, из построек теплица, сарай, туалет, частично остается мебель, срочная продажа, торг	Тайшет, Гастелло, 159	https://www.avito.ru/tayshet/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_5_sot._8403091153?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	2 400 000	60,0	40 000
5	Дом 50,9 кв. м, отопление печное, в доме есть вода душевая кабина, участок 10 соток	Тайшет, Воинов-интернационалистов, 120	https://www.avito.ru/tayshet/doma_dachi_kottedzhi/dom_509_m_na_uchastke_10_sot._8060236112?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	2 850 000	50,9	55 992
6	Вода в дом со скважины, душевая раковина, унитаз, стир. машина-автомат, баня, гараж, две теплицы, садовые насаждения, даже виноград, отопление комбинированное	Тайшет, Красноармейская, 141	https://www.avito.ru/tayshet/doma_dachi_kottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_6_sot._3689930590?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5NFpRWmE1Z0RQSnBJQlJkIjt92wWeuT8AAAA	5 100 000	80,0	63 750

Некоторые предложения по продаже земельных участков, расположенных в г. Тайшет Иркутской области

Таблица 12

№ п/п	Описание объекта (текст оферты)	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения за 1 кв. м, руб.
1	Земельный участок на выезде из города, садик, школа в шаговой доступности, 11 соток под застройку, документы готовы к сделке, собственник, ровный участок на перекрестке 3-х центральных улиц, небольшой торг приветствуется	Тайшет, Пушкина, 40	https://www.avito.ru/tayshet/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_8059348509?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGaEpRbUlRR0lFT2RzQUpXIjt9ms9drz8AAAA	450 000	1 100	409
2	Земельный участок от собственника под ИЖС	Тайшет, мкр-н Южный, 7	https://www.avito.ru/tayshet/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_8417422938?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGaEpRbUlRR0lFT2RzQUpXIjt9ms9drz8AAAA	550 000	800	688
3	Земельный участок по ул. Кирова, между пересечениями с ул. Октябрьская и ул. 50 лет ВЛКСМ	Тайшет, Кирова, 71	https://www.avito.ru/tayshet/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_8089226965?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXcXRibVZVYzZBaGdZR2JMIjt95E_gMT8AAAA	600 000	800	750
4	Хороший ровный участок	Тайшет, Новая ул., 104	https://www.avito.ru/tayshet/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_8222388459?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	600 000	800	750
5	ИЖС, первая линия, мимо идет асфальтная дорога, свет есть , вода - колонка, вода была очень вкусная, участок на первой линии, там стоял дом (на него также документы есть, но дом без ухода , аварийное состояние (колонка для воды прямо в доме)), расположен в абсолютной транспортной доступости, рядом кынок, магазины, остановки все рядом в одну сторону рынок и магазины, в другую сторону также магазины, площадь, и остановки , чтобы комфортно добраться в любую точку города, кадастровый номер 38:29:010711:201	Тайшет, Партизанская, 104	https://www.avito.ru/tayshet/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._izhs_8131827698?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	600 000	757	793
6	Угловой участок, проведена планировка, отсыпка, залит фундамент на сваях для жилого дома и гаража, выведена канализация с емкостью, подведено электричество, имеется разрешение на строительство и проектная документация, торг	Тайшет, Коммунаров, 123	https://www.avito.ru/tayshet/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_8095736740?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXcXRibVZVYzZBaGdZR2JMIjt95E_gMT8AAAA	1 300 000	1 000	1 300

5. Выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством по оценочной деятельности, оценка имущества должна производиться с использованием следующих подходов:

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.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

5.1. Выбор используемых подходов для объекта капитального строительства

В данной работе оценка рыночной стоимости объекта капитального строительства осуществляется в рамках одного подхода.

Согласно Федеральному стандарту оценки № V [6], рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

В распоряжении Оценщика имеется достаточное количество доступной актуальной ценовой информации по сопоставимым по своим существенным характеристикам объектам аналогам.

Учитывая вышесказанное, Оценщик считает выбор сравнительного подхода обоснованным, поэтому рыночная стоимость объекта капитального строительства в рамках данного отчета определяется с применением сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода применяется метод сравнения продаж. Данный метод является наиболее адекватным при оценке недвижимости, поскольку опирается непосредственно на рыночные данные и учитывает текущее состояние и ожидания рынка.

5.2. Выбор используемых подходов для земельного участка

В данной работе оценка рыночной стоимости земельного участка осуществляется только в рамках сравнительного подхода.

Согласно Федеральному стандарту оценки № V, рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

№ п/п	Параметр	Выполнение параметра относительно объекта оценки
1	активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке)	+

№ п/п	Параметр	Выполнение параметра относительно объекта оценки
1	активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке)	+
2	доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами)	+
3	актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени)	+
4	степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)	+

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

В распоряжении Оценщика имеется достаточное количество доступной актуальной ценовой информации по сопоставимым по своим существенным характеристикам объектам аналогам.

Учитывая вышесказанное, Оценщик считает выбор сравнительного подхода обоснованным, поэтому рыночная стоимость объектов оценки в рамках данного отчета определяется с применением сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода применяется метод сравнения продаж. Данный метод является наиболее адекватным при оценке недвижимости, поскольку опирается непосредственно на рыночные данные и учитывает текущее состояние и ожидания рынка.

6. Сравнительный подход

6.1. Методика оценки

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В качестве аналогов принимаются объекты, которые, в силу внешнего подобия и сходства по основным потребительским характеристикам содержат информацию об оцениваемом объекте. Как правило, такие объекты после соответствующих корректировок могут быть «приведены» к объекту оценки.

В рамках сравнительного подхода могут быть оценены лишь те объекты, которые свободно продаются на рынке и являются достаточно ликвидными. Данный подход основан на принципе замещения - покупатель не купит объект, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условий.

При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога. В соответствии с п.22-д ФСО №7 каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения).

Согласно п. 22-е ФСО №7 основные элементы сравнения включают:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

3-й этап. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земли:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков:

- цена за 1 кв. м общей площади;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 кв. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- и т.п.

КЛАССИФИКАЦИЯ И СУТЬ КОРРЕКТИРОВОК

Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные (коэффициентные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, корректировки на местоположение, дату предложения к продаже.

Стоимостные (денежные) корректировки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

РАСЧЕТ И ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Для расчета и внесения корректировок используется множество различных количественных и качественных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж (качественный метод оценки);
- экспертные методы расчета и внесения поправок (качественный метод оценки);
- статистические методы (количественный метод оценки).

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого объекта-аналога.

Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета корректировок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка цен объектов-аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая корректировка цены объекта-аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. На данном этапе важно определить, следует ли вносить данные корректировки на независимой или на кумулятивной основе. Независимую основу следует использовать только тогда, когда определенно установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик. В том случае, если оценщик определил, что каждая корректировка влияет на другие корректировки, процентные корректировки проводятся на кумулятивной основе.

1. Процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.
2. Вносятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

В ряде случаев, денежные корректировки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен объектов-аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода. Идеальным результатом корректировки цен аналогов следует считать результат, когда откорректированные значения цен близки друг к другу. На практике редко получается получить близкие значения откорректированных цен. Поэтому возможен вариант, когда на этапе согласования предпочтение (наибольший вес) отдается тем ценам объектов-аналогов, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки.

6.2. Процесс оценки

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Оценщик проанализировал всю доступную релевантную информацию на предмет наличия предложений к продаже жилых объектов из сегмента рынка объектов оценки – *«жилой дом с земельным участком, расположенный в г. Тайшет Иркутской области».*

Учитывая вышесказанное, Оценщиком были исключены из рассмотрения объекты недвижимости, существенным образом отличающиеся от оцениваемого имущества, и была сформирована выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого имущества. Обоснование отказа от использования объектов в качестве аналогов, Оценщик приводит также в таблице 11.

На основе анализа предложений Оценщик выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемой недвижимостью, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами объекта оценки.

При уточнении информации по объектам-аналогам в результате общения с риелторами и представителями собственников, информация, опубликованная в объявлениях и озвученная риелторами или представителями собственников, может различаться. Для обеспечения проверяемости результатов Оценщик приводит уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием

контактной информации агентства или представителя собственника, которые сообщили Оценщику данную информацию.

В Отчете указаны ссылки на источники информации, в т. ч. на данные Интернет. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет Оценщик указывает ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае если в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

При использовании приведенных данных Оценщик исходит из предположения, что публикуемые продавцами цены отражают денежную величину, при получении которой продавец готов будет передать права на объект оценки. При этом в данной величине учитываются все расходы продавца, связанные с осуществляемой сделкой, в том числе налоги, которые он должен по закону заплатить с полученных доходов. Если продавец является плательщиком НДС, цена продажи включает НДС.

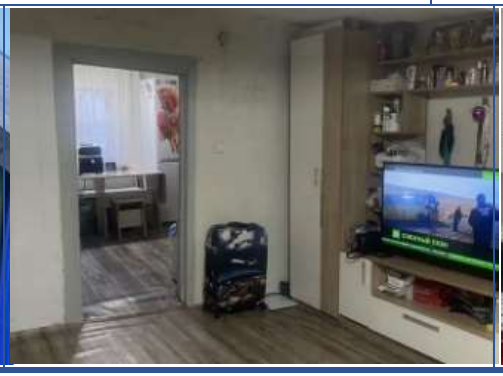
Информация, используемая Оценщиком в расчётах, считается достоверной, надежной, существенной и достаточной (п.10 ФСО III).

Ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, однако поскольку информация по фактическим сделкам отсутствует, применяются предложения к совершению сделки.

Данные о выбранных объектах-аналогах, а также имеющиеся фотоматериалы по объектам, выбранным в качестве аналогов приведены в таблице 13.

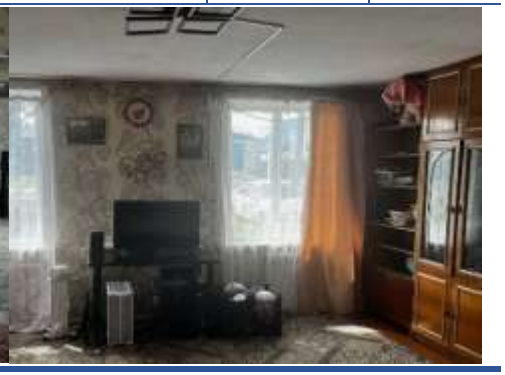
Данные об аналогах для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Таблица 13

№ п/п	Описание объекта (текст оферты)	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб.	Общая площадь кв. м	Цена предложения, руб./кв. м
1	Дом на земельном участке 8 соток, идеальное место для проживания и строительства, один собственник, торг уместен	Тайшет, 50 лет ВЛКСМ, 46	https://www.avito.ru/tayshet/doma_dachi_kottedzhi/dom_505_m_na_uchastke_82_sot._8098725913?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	2 300 000	50,5	45 545
	   					
2	Небольшой, жилой дом в старом городе, на участке расположена хорошая баня, скважина, в шаговой доступности остановка, поликлиника, магазин, шикарный район, не болото	Тайшет, Победы, 115	https://www.avito.ru/tayshet/doma_dachi_kottedzhi/dom_359_m_na_uchastke_53_sot._8053104838?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1 700 000	35,9	47 354
	   					

№ п/п	Описание объекта (текст оферты)	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб.	Общая площадь кв. м	Цена предложения, руб./кв. м
3	Дом, 60 кв. м, в доме отопление электрическое + есть печь, душевая, унитаз, есть скважина, септик, окна пвх, из построек теплица, сарай, туалет, частично остается мебель, срочная продажа, торг	Тайшет, Гастелло, 159	https://www.avito.ru/tayshet/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_5_sot._8403091153?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	2 400 000	60,0	40 000



ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

В процессе реализации **2-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Был выделен ряд элементов сравнения.

Основные элементы сравнения для объектов жилого назначения:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- рыночные условия;
- площадь земельного участка;
- местоположение;
- физическое состояние;
- материал стен;
- общая площадь (фактор масштаба);
- разводка коммуникаций;
- наличие в составе мебели;
- тип отделки;

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22-г ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из вышеуказанных требований, Оценщик для целей обоснования выбранной единицы сравнения проанализировал методическую литературу по оценке, данные риэлтерских агентств. В ходе анализа в целом установлено, что основными применяемыми единицами сравнения для объектов жилой недвижимости является цена за 1 кв. м.

Таким образом, в результате анализа Оценщик обоснованно выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения 1 кв. м общей площади.

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

В процессе реализации **3-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик выявил различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносились корректировки к ценам предложения единицы сравнения – 1 кв. м общей площади здания. Как уже указывалось выше, порядок внесения корректировок (поправок) следующий: если оцениваемый объект по соответствующему элементу сравнения лучше, чем аналог, то корректировка (поправка) к цене 1 кв. м аналога вносится со знаком «плюс», если хуже - со знаком «минус».

Корректировка на передаваемые имущественные права

Объект оценки и объекты, выбранные в качестве аналогов, передаются на правах собственности. В данном случае объем передаваемых прав на оцениваемый объект и объекты-аналоги одинаков. Корректировка **0%.**

Корректировка на условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (трансакции). Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

В данном случае условия финансирования по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка, в связи с чем корректировка **0%**.

Корректировка на условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся более высокая цена, уплаченная покупателем, так как участок земли обладает стоимостью группы или стоимостью при слиянии; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы.

В данном случае условия продажи по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка, в связи с чем корректировка **0%**.

Корректировка на рыночные условия

Определение данной корректировки, как правило, основывается на исследовании данных рынка соответствующего сегмента коммерческой недвижимости.

Согласно данным статистики рынка недвижимости, публикуемой некоммерческой организацией «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» срок ликвидности, продажи, экспозиции для индивидуальных жилых домов и дач вторичного рынка площадью до 100 кв. м с земельным участком составляет от 4 до 14 месяцев. Согласно данным исследования срок экспозиции указанных объектов может достигать 7 мес. Ликвидность объекта оценки определяется как средняя, срок экспозиции подобных объектов может составлять 7 месяцев.

В данном случае даты предложений к продаже аналогов совпадают либо незначительно отличаются от даты проведения оценки («23» сентября 2026 г.), поэтому корректировка **0%.**

Корректировка на торг

Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует принять корректировку на торг. Данная корректировка не входит в состав выделенных элементов сравнения, так как носит универсальный характер. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Согласно данным, приведенным в исследовании под. ред. Л. А. Лейфера «Справочник Оценщика недвижимости-2025. Жилые дома»:



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

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

В качестве корректировки на торг принимается среднее значение вышеприведенного интервала **-7,8%.**

Корректировка на площадь земельного участка

Некоторые различия в стоимость жилых домов вносят земельные участки, отнесенные к объектам оценки. Поэтому при расчете удельной стоимости объекта оценки использовалась аддитивная поправка на количество земли, отнесенной к объекту недвижимости. Поправка на количество земли, отнесенной к объекту недвижимости, определялась путем увеличения (уменьшения) цены предложения на стоимость условно недостающей/избыточной земли, которая рассчитывалась как разница между площадью земельного участка объекта оценки и объекта аналога.

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение вводится с целью устранить отличия в привлекательности местоположения объектов-аналогов и объекта оценки для конкретного сегмента.

Объект оценки, как и все отобранные объекты-аналоги, расположен в заданной локации, корректировка **0%**.

Корректировка на физическое состояние

Согласно данным техдокументации, предоставленной Заказчиком объект оценки, находится в «удовлетворительном» состоянии.

Согласно данным, приведенным в исследовании под. ред. Л. А. Лейфера «Справочник Оценщика недвижимости-2025. Жилые дома», корректирующие коэффициенты по типу материала стен представлены в следующей таблице:



Таблица 213. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого дома в хорошем состоянии (нового дома)	0,82	0,76	0,89
Отношение удельной цены жилого дома доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такого дома в хорошем состоянии (нового дома)	0,72	0,64	0,80

ПЦФКО-ОРИОН

В случае необходимости корректировка вводится согласно данным таблицы, представленной выше.

Корректировка на материал стен

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

Согласно данным, приведенным в исследовании под. ред. Л. А. Лейфера «Справочник Оценщика недвижимости-2025. Жилые дома»:



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

1. Дачи, 2. Дома, 3.Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог			
		кирпичные стены	монолит-ные стены	блочные стены	деревян-ные стены
объект оценки	кирпичные стены	**1,00**	1,05	1,11	1,25
	монолитные стены	0,95	**1,00**	1,05	1,19
	блочные стены	0,90	0,95	**1,00**	1,13
	деревянные стены	0,80	0,84	0,89	**1,00**

В случае необходимости корректировка вводится согласно данным таблицы, представленной выше.

Корректировка на общую площадь

Данная корректировка учитывает тот факт, что объекты с большей площадью при прочих равных условиях в расчете на 1 кв. м стоят меньше, чем объекты с меньшей площадью в силу снижения ликвидности и универсальности более крупных объектов.

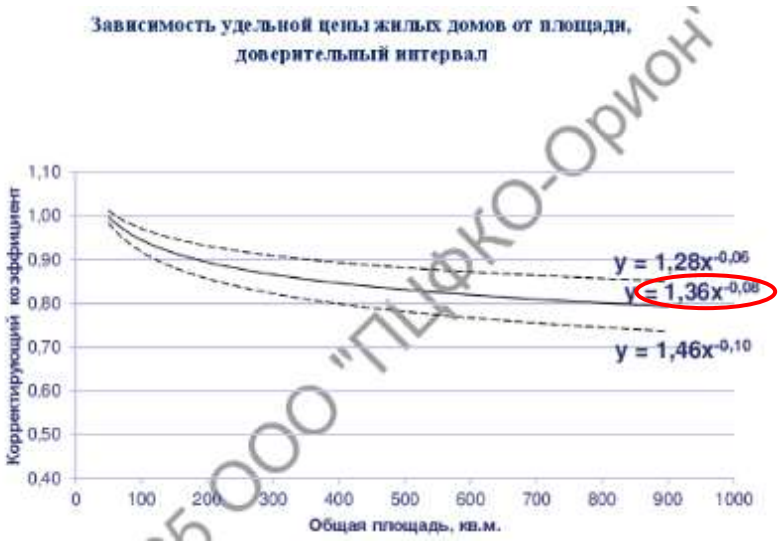
Корректировка на общую площадь (масштаб) определялась по следующей формуле:

$$K_{масшт.} = \left(\frac{S_{ОО}}{S_{ОА}}\right)^{k} - 1 \qquad (1)$$

где:
$K_{масшт.}$ – корректировка на общую площадь.
$S_{ОО}$ – общая площадь улучшений объекта оценки.
$S_{ОА}$ – общая площадь аналога.
k – коэффициент масштаба.

Коэффициент масштаба из приведенных в исследовании под. ред. Л. А. Лейфера «Справочник Оценщика недвижимости-2025. Жилые дома», для цен жилых объектов для городов миллионников составляет -0,08.





Относительная величина корректировки, рассчитанная по формуле 1, преобразована в процентное значение и для каждого из аналогов приведена в таблице 14.

Корректировка на разводку коммуникаций

Разводка систем коммуникаций, которые обеспечивают жизненно необходимые удобства современного жилья является важным ценообразующим фактором.

Согласно данным, приведенным в исследовании под. ред. Л. А. Лейфера «Справочник Оценщика недвижимости-2025. Жилые дома»:



Таблица 249. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Разводка коммуникаций», усредненные по городам России.

1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи		аналог		
		выполнена разводка всех коммуникаций	выполнена разводка только электричества	не выполнена разводка всех коммуникаций
объект оценки	выполнена разводка всех коммуникаций	**1,00**	1,11	1,20
	выполнена разводка только электричества	0,90	**1,00**	1,08
	не выполнена разводка всех коммуникаций	0,84	0,93	**1,00**

В случае необходимости корректировка вводится согласно данным таблицы, представленной выше.

Корректировка на наличие в составе мебели

В настоящее время жилые дома часть продаются с кухонной мебелью, встроенное бытовой техникой, прочей мебелью. Продажа этого имущества вместе с жилым домом обусловлена обычно тем, что демонтаж и вывоз его по мнению продавцов не целесообразен.

Согласно данным портала СтатРиэлта[14]:

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

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,04	**1,03**

В случае необходимости корректировка вводится согласно данным таблицы, представленной выше.

Корректировка на тип отделки

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

Согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости-2025. Жилые дома» [15]» существуют различные типы ремонта жилой недвижимости. Анализ сети интернет показал, что названия видов ремонта разнообразны, но по содержанию можно выделить следующие:

- Комфортный ремонт (отделка «премиум») – содержит большой перечень ремонтных работ: составление дизайна, укладка плитки в ванной, отделка потолка, выравнивание и последующая облицовка стен и полов, в также работы с электрикой и сантехникой. Материалы для работы используют качественные отечественные или импортные;
- Типовой ремонт (отделка «стандарт») – перепланировка жилых домов, но может включать в себя замену электропроводки, труб, сантехники, окон и дверей. Материалы используют недорогие, но качественные. Для пола чаще всего выбирают ламинат или линолеум, потолок красят, для стен выбирают бюджетные варианты обоев;

[14] Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/385-korrektirovki-kvartir-opublikovano-13-07-2026-g/4232-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-na-01-07-2026-goda

- Требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) – подразумевается незначительная перепланировка, замена отделки потолка, стен и пола, а также окон и сантехники. Сюда же относится покраска труб и батарей, ремонт и монтаж электропроводки;
- Требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) – предполагает полную замену дизайна, качественную отделку с применением современных материалов и технологий. Как правило он подразумевает перепланировку, переоборудование и замену коммуникаций, штукатурка, отделку стен и потолка, создание интересных архитектурных элементов.

Корректировка на тип отделки приведена в таблице ниже.

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

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

ООО "ПЦФКО-Оценка"

В случае необходимости корректировка вводится согласно данным таблицы, представленной выше.

Значения корректировок по выделенным элементам сравнения и расчет скорректированных цен предложений приводятся в таблице 14.

Результаты корректировки цен аналогов в рамках сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 14

№	Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Местоположение	Тайшет, Красноармейская, 125	Тайшет, 50 лет ВЛКСМ, 46	Тайшет, Победы, 115	Тайшет, Гастелло, 159
2	Цена предложения, руб.		2 300 000	1 700 000	2 400 000
3	Общая площадь, кв. м	34,3	50,5	35,9	60,0
4	Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		2 300 000	1 700 000	2 400 000
5	Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		2 300 000	1 700 000	2 400 000
6	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		2 300 000	1 700 000	2 400 000
7	Рыночные условия (дата предложения к продаже)	Сентябрь 2026 г.	Сентябрь 2026 г.	Сентябрь 2026 г.	Сентябрь 2026 г.
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		2 300 000	1 700 000	2 400 000
8	Корректировка на торг		-7,8%	-7,8%	-7,8%
	Цена после корректировки, руб.		2 120 600	1 567 400	2 212 800
9	Площадь земельного участка, кв. м.	624,0	820,0	530,0	500,0
	Корректировка, руб.		-237 800	-153 700	87 544
	Цена после корректировки, руб.		1 882 800	1 413 700	2 300 344
10	Цена после корректировки, руб./кв. м.		37 283	39 379	38 339
11	Местоположение	Тайшет, Красноармейская, 125	Тайшет, 50 лет ВЛКСМ, 46	Тайшет, Победы, 115	Тайшет, Гастелло, 159
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		37 283	39 379	38 339
12	Физическое состояние	удовлетворительные	удовлетворительные	удовлетворительные	удовлетворительные
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		37 283	39 379	38 339
13	Материал стен	кирпичные	деревянные	деревянные	деревянные
	Корректировка		25%	25%	25%
	Цена после корректировки, руб./кв.м.		46 604	49 224	47 924
14	Общая площадь	34,3	50,5	35,9	60,0
	Корректировка		3%	0%	5%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		48 002	49 224	50 320
15	Наличие разводки коммуникаций	имеется	имеется	имеется	имеется
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		48 002	49 224	50 320
16	Наличие в составе мебели	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	Корректировка		0%	0%	-3%

№	Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Цена после корректировки, руб./кв. м		48 002	49 224	48 810
17	Тип отделки	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	типовой (отделка "стандарт")	требует косметического ремонта
	Корректировка		0%	-8%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		48 002	45 286	48 810
	Скорректированная цена 1 кв. м, руб./кв. м	**47 366**			

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В процессе реализации **4-го этапа** согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.

В качестве расчетного значения удельной рыночной стоимости оцениваемого объекта принимается среднее арифметическое значение полученного диапазона цен, которое составляет: 47 366 руб./кв. м.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведен в следующей таблице:

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Таблица 15

Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб./кв. м	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Тайшет, Красноармейская, д. 125	34,3	47 366	1 624 654

6.3. Процесс оценки земельного участка

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В состав объекта оценки входит земельный участок. В качестве объектов-аналогов Оценщик рассматривал земельные участки под ИЖС и ЛПХ, расположенные в г. Тайшет Иркутской области. При подборе аналогов были использованы объявления, опубликованные в печатных изданиях и в Интернете.

Исходные данные приводятся в таблице 16.

ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

В процессе реализации 2-го этапа применения метода сравнения продаж Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым будет сравниваться оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогами.

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы, сделанные сразу же после покупки;
- рыночные условия;
- местоположение;
- категория земель;
- назначение участка;
- общую площадь;
- наличие коммуникаций;
- наличие объектов под снос.

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22-б ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из вышеуказанных требований, Оценщик для целей обоснования выбранной единицы сравнения проанализировал методическую литературу по оценке, данные риэлтерских агентств. В ходе

анализа в целом установлено, что основными применяемыми единицами сравнения для земельных участков является цена за 1 кв. м.

Таким образом, в результате анализа Оценщик обоснованно выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения 1 кв. м общей площади. Найденные объекты-аналоги приведены в таблице ниже.

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

В процессе реализации 3-го этапа применения метода сравнения продаж Оценщик выявил различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому элементу сравнения, на выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносились корректировки (поправки) к ценам предложения единицы сравнения – 1 кв. м общей площади помещения. Как уже указывалось выше, порядок внесения корректировок (поправок) следующий: если оцениваемый объект по соответствующему элементу сравнения лучше, чем аналог, то корректировка (поправка) к цене 1 кв. м аналога вносится со знаком «плюс», если хуже - со знаком «минус».

Корректировка на передаваемые имущественные права

Оцениваемый земельный участок, также как и объекты-аналоги, находится в собственности. В связи с чем, корректировка на передаваемые имущественные права принималась равной 0%.

Корректировка на условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (трансакции). Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

В данном случае условия финансирования по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка, в связи с чем, корректировка не применяется.

Корректировка на условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся более высокая цена, уплаченная покупателем, так как участок земли обладает стоимостью группы или стоимостью при слиянии; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы.

В данном случае условия продажи по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка, в связи с чем, корректировка не применяется.

Корректировка на расходы, сделанные сразу же после покупки

Согласно представленной информации по объектам аналогам, расходы, которые необходимо будет понести потенциальному покупателю сразу же после покупки, отсутствуют, в связи с чем, корректировка составит 0%.

Корректировка на рыночные условия

Под корректировкой на рыночные условия понимается корректировка на время. На рынке цены с течением времени меняются. Определение данной корректировки, как правило, основывается на исследовании данных рынка соответствующего сегмента коммерческой недвижимости.

В данном случае даты предложений к продаже аналогов совпадают либо незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировка 0%.

Корректировка на торг

Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует принять корректировку на торг. Корректировка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть корректировка на торг. Согласно данным, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости-2025. Часть 2» [25], среднее значение скидки на торг под ИЖС составляет 8,7%. Данное значение Оценщик принимает в качестве расчетного.



Таблица 353. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,1%	9,4%	10,9%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,8%	8,2%	9,5%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	12,3%	14,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	7,9%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	11,7%	13,8%

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение вводится с целью устранить отличия в привлекательности в местоположении объектов-аналогов и объекта оценки для конкретного сегмента.

Объект оценки, как и все отобранные объекты-аналоги, расположены в г. Тайшет Иркутской области, в заданной локации. Корректировка на местоположение для всех отобранных объектов-аналогов составит 0%.

Корректировка на категорию земель

Рассматриваемый земельный участок и объекты-аналоги относятся к одной и той же категории земель – «земли населенных пунктов », поэтому корректировка 0%.

Корректировка на назначение земельного участка

Рассматриваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют одинаковое назначение – под ИЖС (ЛПХ), поэтому корректировка 0%.

Корректировка на общую площадь

Данная корректировка учитывает тот факт, что объекты с большей площадью при прочих равных условиях в расчете на 1 кв. м стоят меньше, чем объекты с меньшей площадью в силу снижения ликвидности и универсальности более крупных объектов.

Корректировка на общую площадь (масштаб) определялась по следующей формуле:

$$K_{масшт} = \left(\frac{S_{OO}}{S_{OA}} \right)^{k} \quad (2)$$

где:

SOO – площадь улучшений объекта оценки, кв. м.

SOA – площадь улучшений объекта аналога, кв. м.

k – коэффициент масштаба.

Коэффициент масштаба для жилых домов, исходя из приведенных в исследовании «Справочнике оценщика недвижимости-2025. Часть 2» [25]» данных, составляет -0,16.





Рис. 20. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Относительная величина корректировки, рассчитанная по формуле 2, преобразована в процентное значение и для каждого из аналогов приведена в таблице 16.

Корректировка на наличие коммуникаций

Часть коммуникаций имеются непосредственно на оцениваемом участке, часть в непосредственной близости. Объекты-аналоги также имеют коммуникации или на участке, или рядом. Корректировка 0%.

Корректировка на наличие в составе объектов под снос

В составе оцениваемого участка, как и всех отобранных объектов-аналогов, объекты под снос отсутствуют.

Согласно данным портала СтатРиелт[15]

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

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Свободный (незастроенный)			**1,00**
2	Земельный участок **с ветхими зданиями, строениями или сооружениями,** подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,77	0,95	**0,90**

В случае необходимости корректировка вводится согласно данным таблицы, представленной выше.

Скорректированные цены на объекты-аналоги приведены в таблице 16.

[15] Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4234-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-07-2026-goda

Данные об аналогах для определения рыночной стоимости земельного участка, входящего в состав объекта оценки. Результаты корректировки цен аналогов

Таблица 16

№	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Описание (текст объявления)	Земельный участок, собственность, земли населенных пунктов , под ИЖС, коммуникации на участке	Земельный участок от собственника под ИЖС	Земельный участок по ул. Кирова, между пересечениями с ул. Октябрьская и ул. 50 лет ВЛКСМ	Хороший ровный участок	ИЖС, первая линия, мимо идет асфальтная дорога, свет есть , вода - колонка, вода была очень вкусная, участок на первой линии, там стоял дом (на него также документы есть, но дом без ухода , аварийное состояние (колонка для воды прямо в доме)), расположен в абсолютной транспортной доступости, рядом кынок, магазины, остановки все рядом в одну сторону рынок и магазины, в другую сторону также магазины, площадь, и остановки , чтобы комфортно добраться в любую точку города, кадастровый номер 38:29:010711:201
3	Местоположение	Тайшет, Красноармейская, 125	Тайшет, мкр-н Южный, 7	Тайшет, Кирова, 71	Тайшет, Новая ул., 104	Тайшет, Партизанская, 104
4	Источник		https://www.avito.ru/tayshet/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_8417422938?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGaEpRbUlRR0lFT2RzQUpXIjt9ms9drz8AAAA	https://www.avito.ru/tayshet/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_8089226965?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXcXRibVZVYzZBaGdZR2JMIjt95E_gMT8AAAA	https://www.avito.ru/tayshet/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_8222388459?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/tayshet/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._izhs_8131827698?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
5	Цена предложения, руб.		550 000	600 000	600 000	600 000
6	Общая площадь, кв. м.	624,0	800	800	800	757,0
7	Цена предложения, руб./кв. м		688	750	750	793
8	Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		688	750	750	793

№	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
9	Рыночные условия (дата предложения к продаже)		Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		688	750	750	793
10	Корректировка на условия продажи (скидка на торг)		-8,7%	-8,7%	-8,7%	-8,7%
	Цена после корректировки, руб. /кв. м		628	685	685	724
11	Местоположение	Тайшет, Красноармейская, 125	Тайшет, мкр-н Южный, 7	Тайшет, Кирова, 71	Тайшет, Новая ул., 104	Тайшет, Партизанская, 104
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб. /кв. м		628	685	685	724
12	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб. /кв. м		628	685	685	724
13	Назначение участка	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб. /кв. м		628	685	685	724
14	Общая площадь, кв. м	624,0	800,0	800,0	800,0	757,0
	Корректировка, %		4%	4%	4%	3%
	Цена после корректировки, руб. /кв. м		653	712	712	746
15	Наличие коммуникаций	на участке или рядом	на участке или рядом	на участке или рядом	на участке или рядом	на участке или рядом
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб. /кв. м		653	712	712	746
16	Наличие в составе объектов под снос	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб. /кв. м		653	712	712	746

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Обычно в качестве расчетного значения принимается среднее или медианное значение скорректированных цен выборки. В данном случае в качестве расчетного значения Оценщик принимается среднее арифметическое, которое составляет 706 руб./кв. м.

Умножая данную расчетную величину на площадь земельного участка, получим его рыночную стоимость.

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлен в следующей таблице:

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Таблица 17

Наименование оцениваемого объекта	Рыночная стоимость, руб./кв. м	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 38:29:020237:45	706	624,0	440 544

7. Согласование результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки

Определение рыночной стоимости оцениваемого имущества дало следующие результаты:

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 18

Наименование оцениваемого объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Тайшет, Красноармейская, д. 125	Не использовался	1 624 654	Не использовался

Рыночная стоимость объекта оценки была определена Оценщиком в рамках единственного подхода – сравнительного. В результате чего согласование результатов не требуется. Величина рыночной стоимости объекта оценки приведена в следующей таблице:

Согласованная величина рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 19

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Тайшет, Красноармейская, д. 125	1 624 654

Таким образом, после округления рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Тайшет, Красноармейская, д. 125, по состоянию на «23» сентября 2026 г. составляет:

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Рыночная стоимость округл, руб.
1	Жилой дом с кадастровым номером 38:29:020222:38	1 160 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 38:29:020237:45	440 000
	Итого	**1 600 000**

При использовании результатов отчета Оценщик исходит из предположения, что полученные результаты отражают денежную величину, при получении которой продавец готов будет передать права на объект оценки. При этом в данной величине учитываются все расходы продавца, связанные с осуществляемой сделкой, в том числе налоги, которые он должен по закону заплатить с полученных доходов.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

8. Расчет рыночной стоимости 1/4 доли объекта оценки

Покупка доли в жилом доме одна из самых сложных сделок приобретения жилой недвижимости, поскольку собственники долей довольно часто не имеют возможности решить вопросы мирным путем, помимо этого границы владений никак не определены физически. Доля, как правило, приобретается с целью выкупа оставшейся доли у совладельцев в будущем. В случае продажи доли имеет место быть скидка на долю. Ниже приведена таблица скидок в зависимости от размера доли.

Размер скидок в зависимости от размера доли[16]

Таблица 20

Доля в праве собственности, %	Вид недвижимости		
	Жилая	Офисная	Производственно-складская
До 1/10	80-85%	65-70%	-
От 1/10 до 1/4	50-65%	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%	50-10%	3-10%

Таким образом, корректировка на долю составит 47,0% для доли 1/4 (как среднее значение между 45 и 50%).

Наименование	Формула	Рыночная стоимость,1/4 доли в праве руб., округ.
Жилой дом с кадастровым номером 38:29:020222:38	1 160 000 * 1/4*(100%-47%)	150 000
Земельный участок с кадастровым номером 38:29:020237:45	440 000 * 1/4*(100%-47%)	60 000
Итого:		210 000

Таким образом, после округления рыночная стоимость 1/4 доли недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Тайшет, Красноармейская, д. 125, при условии реализации 1/4 доли в праве на вышеуказанное недвижимое имущество, на «23» сентября 2026 г. составляет:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, округ.
1	Доля в праве 1/4 на объект «Жилой дом с кадастровым номером 38:29:020222:38» при условии реализации доли	150 000
2	Доля в праве 1/4 на объект «Земельный участок с кадастровым номером 38:29:020237:45» при условии реализации доли	60 000
	Итого:	**210 000**

9. Подпись оценщика

С уважением,

Кононюк Мария Николаевна,
Оценщик I категории

[16] Источник: https://ocenschiki-i-eksperty.ru/files/open/165/4ec8c7cf533d409a0763df31766f157774f67b89a1cdaced19f95f2b17235a0e/ОБ

10. Источники и литература

Нормативные документы

1. Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО №I)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №II)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №III)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО №IV)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №VI)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
8. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7). Приказ Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.
9. «Земельный Кодекс РФ» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001 г.) (в последней редакции).

Специальная литература

10. Фридман Дж., Ордуэй Ник Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ., - М. «Дело Лтд», 1995 –352-373с.
11. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
12. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно- аналитический бюллетень №118 – Москва: Региональный центр по ценообразованию в строительстве КО-ИНВЕСТ, 2022
13. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно- аналитический бюллетень №122 – Москва: Региональный центр по ценообразованию в строительстве КО-ИНВЕСТ, 2023
14. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно- аналитический бюллетень №125 – Москва: Региональный центр по ценообразованию в строительстве КО-ИНВЕСТ, 2023
15. Справочник Оценщика недвижимости-2025. Жилые дома». Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Соловьева А.С., Шмыкова К.А., Савельев К.И., Акобян А.А., Нижний Новгород 2025 г.
16. Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости. Издательство: Питер. 2001 г., 336 с.
17. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. – СПб: Питер, 2001.- 352 с.
18. Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г.Г рязновой, М.А. Федотовой. – 2 изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010. – 560с.: ил.
19. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007.
20. Справочник «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки.», часть 1, 2, г. Н. Новгород, 2022 г.
21. Михайлец В. Б. «Еще раз о ставке дисконтирования в оценочной деятельности и методах доходного подхода». Профессиональный научно-практический журнал «ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ» № 1, 2005 с. 2-13.
22. С. А. Табакова, А.В. Дидковская. ЖИЛЫЕ ДОМА. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г. для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика» -М.:ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 -726 с.
23. Лейфер Л. А. «Доходный подход при оценке недвижимости. Типизация моделей прогнозируемых денежных потоков». Профессиональный научно-практический журнал «ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ», № 3, 2007.

24. Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Савельев К.И., Соловьева А.С., «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 1», г. Н. Новгород, 2025 г.
25. Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Савельев К.И., Соловьева А.С., «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2», г. Н. Новгород, 2025 г.
26. Лейфер Л. А. «Определение валового рентного мультипликатора и коэффициента капитализации на основе «исторических» данных (Метод экстракции)». Регистр оценки, №1, 2010.
27. Лейфер Л.А. Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда. Режим доступа: [http://pcfko.ru/research28.html#1].
28. Лейфер Л. А. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г. Н. Новгород, 2024 г.
29. Лейфер Л. А. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», г. Н. Новгород, 2024 г.
30. Лейфер Л. А., «Справочник оценщика недвижимости-2024. Операционные расходы для коммерческой недвижимости», г. Н. Новгород, 2024 г.
31. «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», 2015 г. под ред. Е.Е.Яскевича.
32. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) /Госгражданстрой. – М.: Прейскурант, 1988. – 72 с.
33. Кенуй М. Г. Быстрые статистические вычисления, Москва, «Статистика», 1979.
34. Эконометрика. Москва, «Финансы и статистика». 2002.

СМИ И РЕСУРСЫ ИНТЕРНЕТ

35. Госкомстат РФ. Режим доступа: [http://gks.ru/].
36. Центральный Банк РФ. Режим доступа: [http://cbr.ru/].

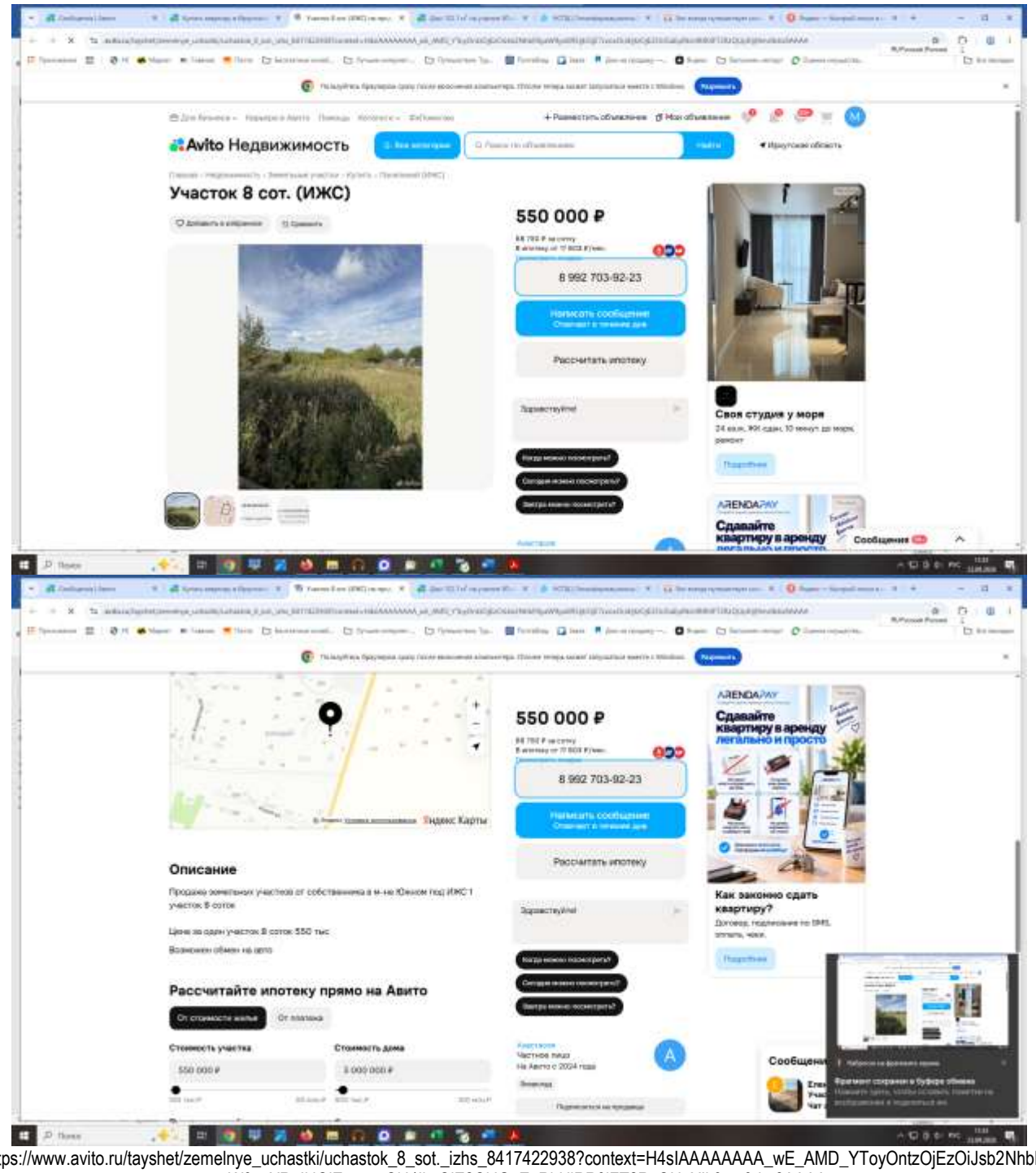
Приложение 1

Шкала экспертных оценок для определения физического износа

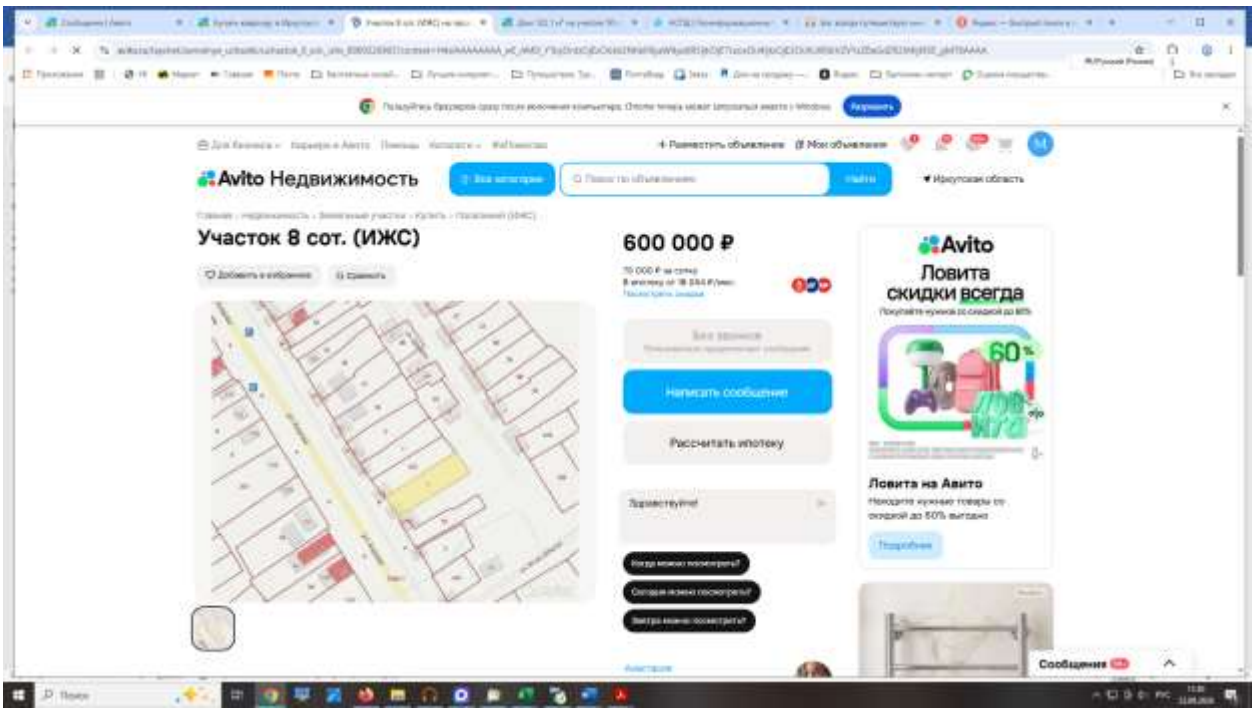
Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60
Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.	61-80

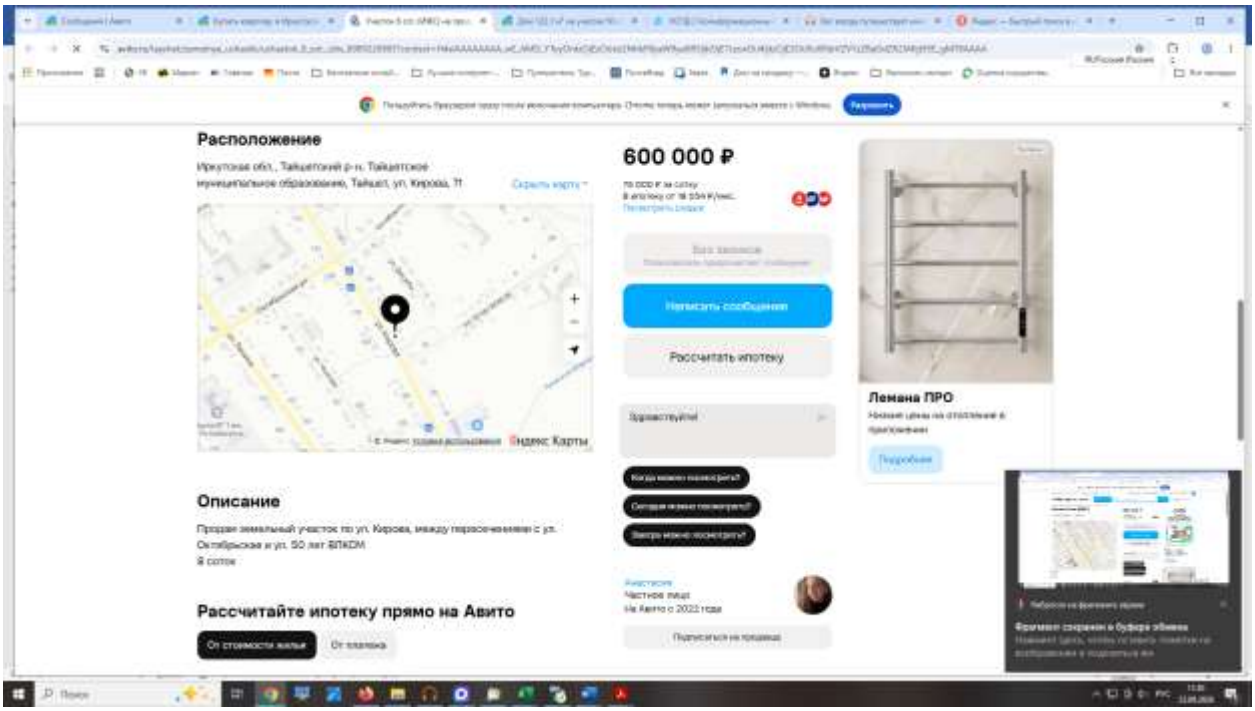
Приложение 2

Материалы сети Интернет

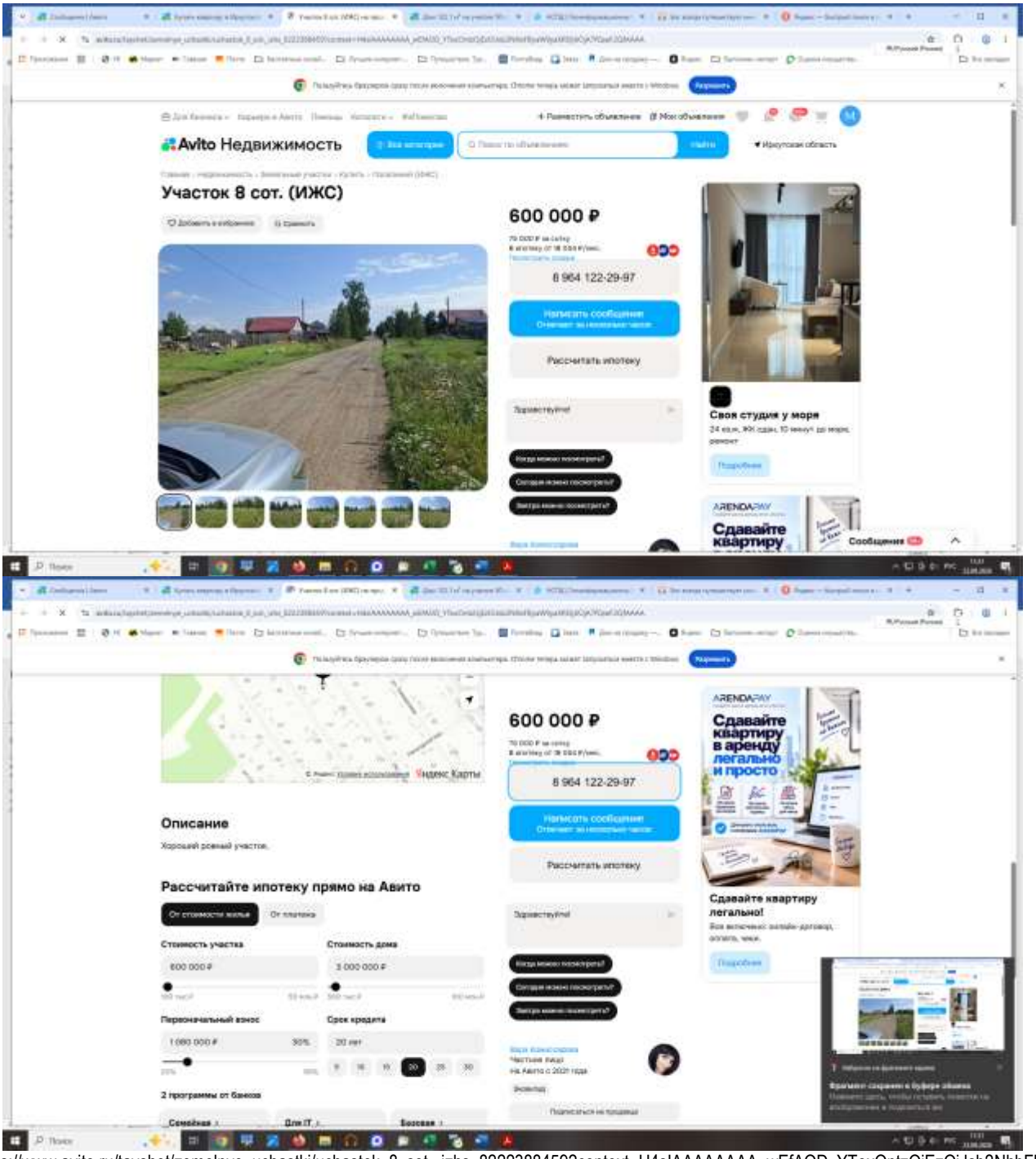


https://www.avito.ru/tayshet/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_8417422938?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGaEpRbUlRR0lFT2RzQUpXIjt9ms9drz8AAAA

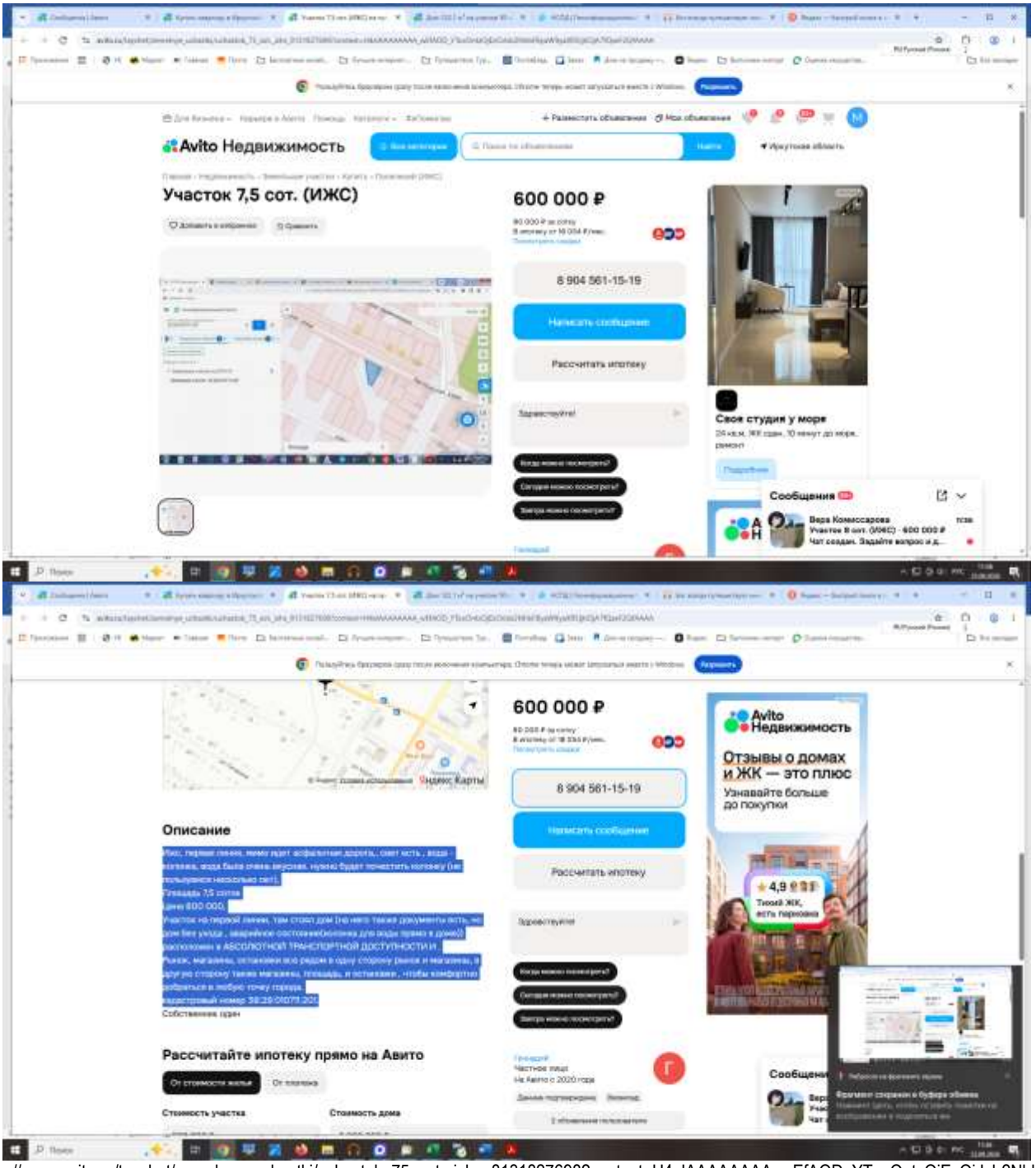




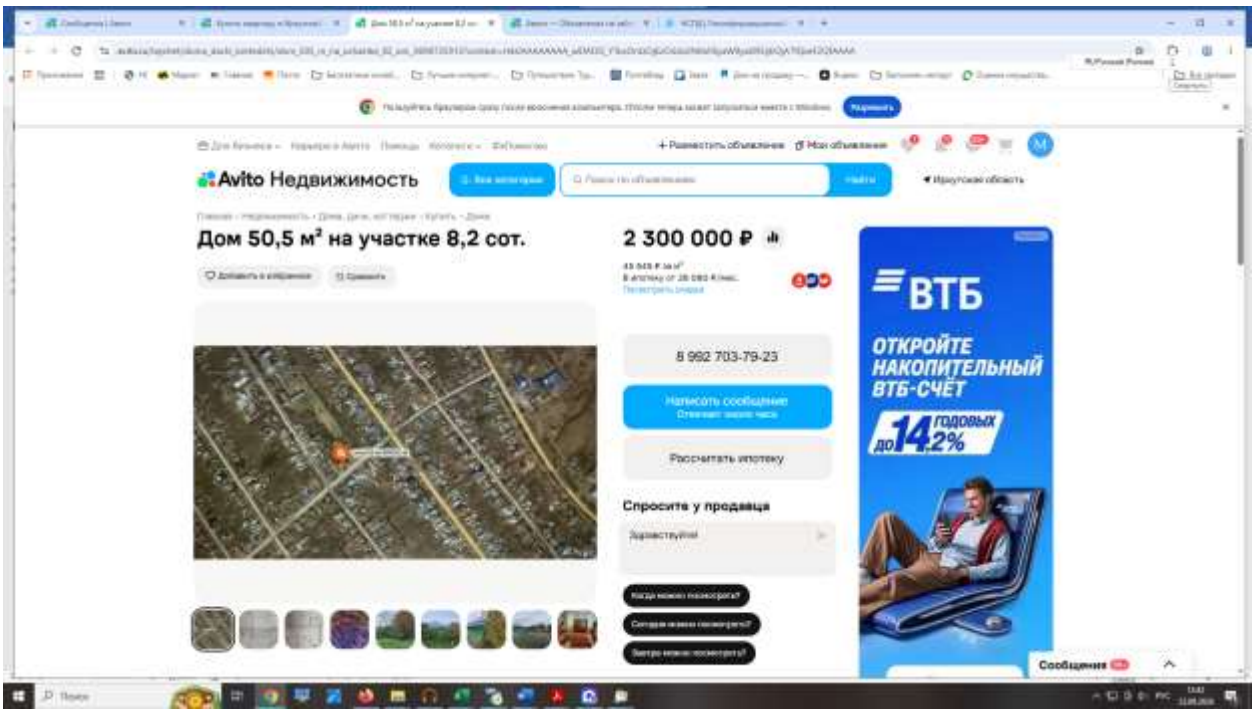
https://www.avito.ru/tayshet/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_8089226965?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXcXRibVZVYzZBaGdZR2JMIjt95E_gMT8AAAA

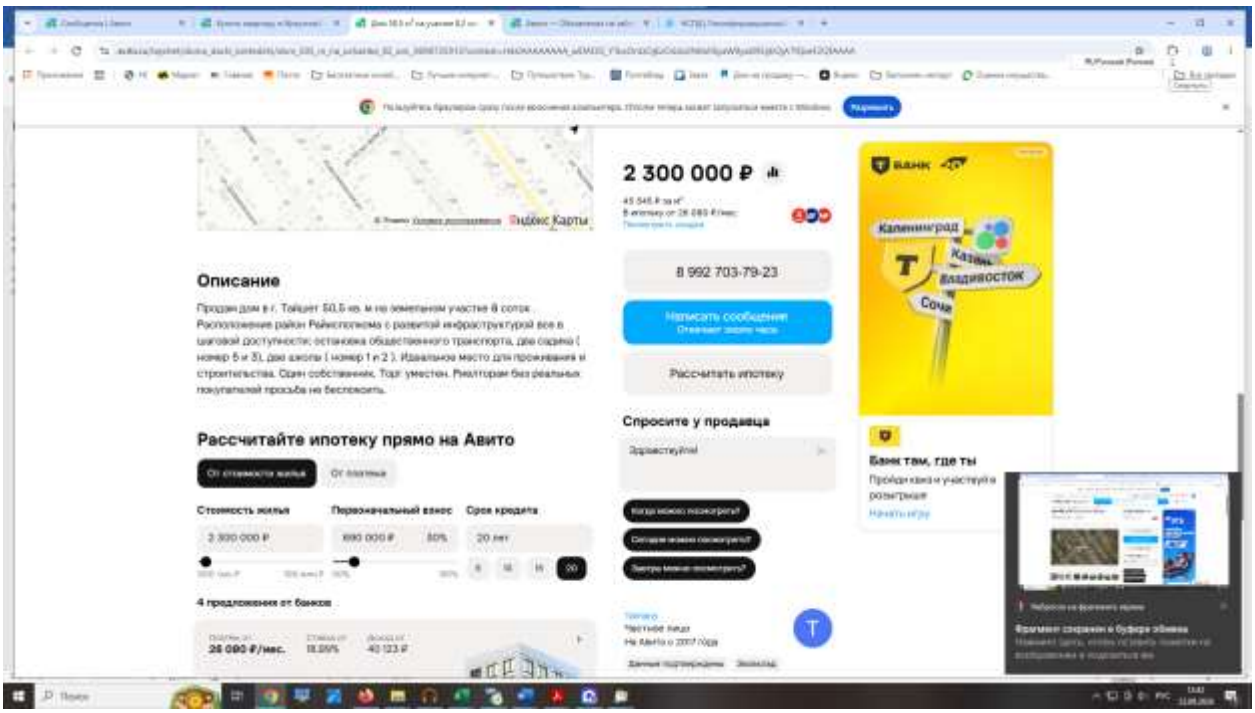


https://www.avito.ru/tayshet/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_8222388459?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

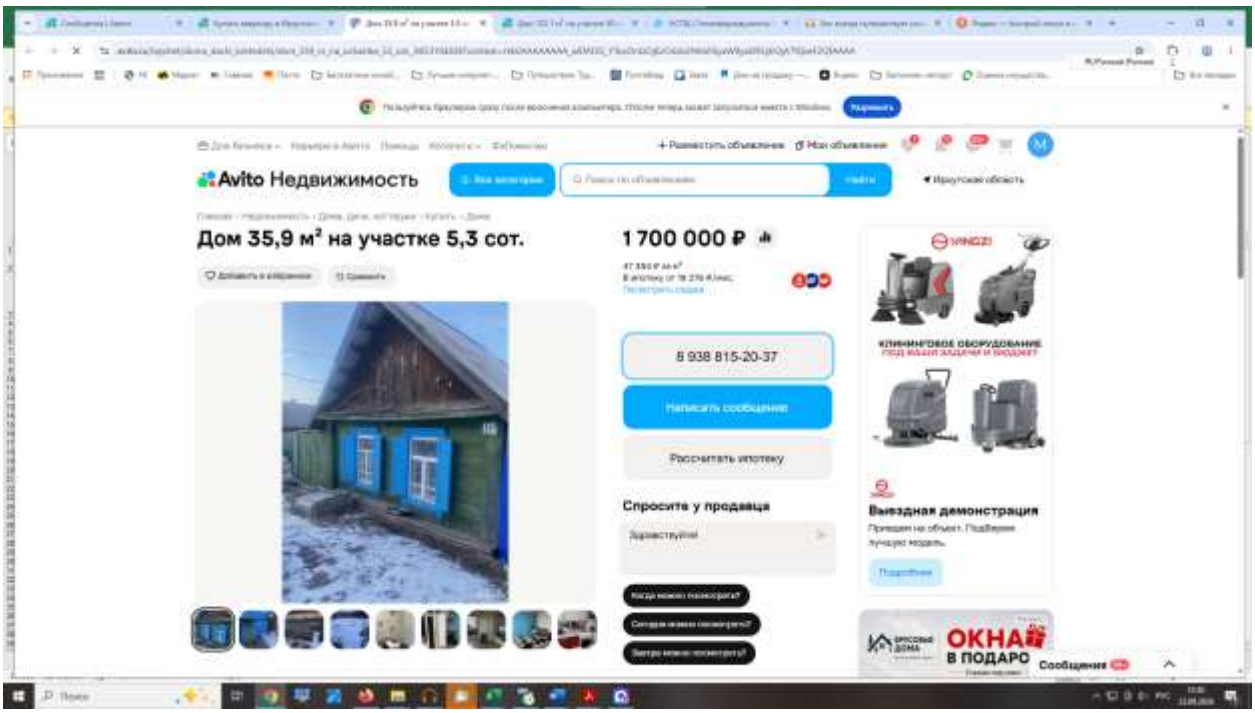


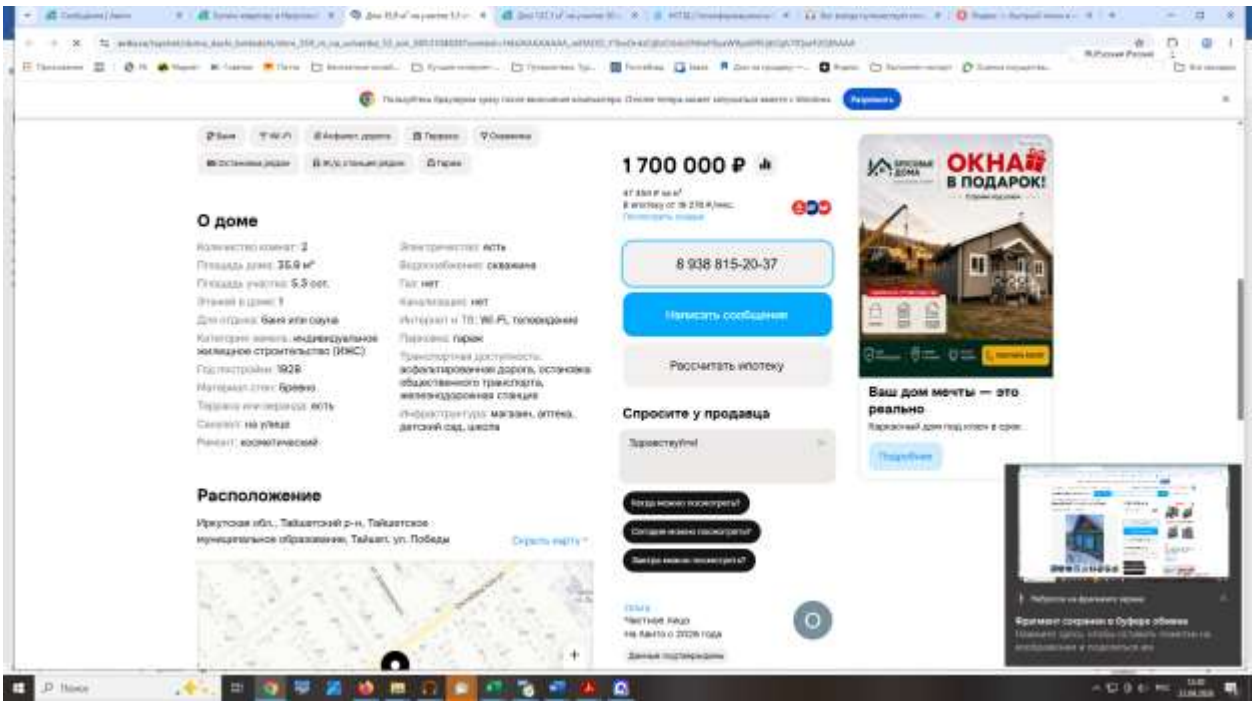
https://www.avito.ru/tayshet/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._izhs_8131827698?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

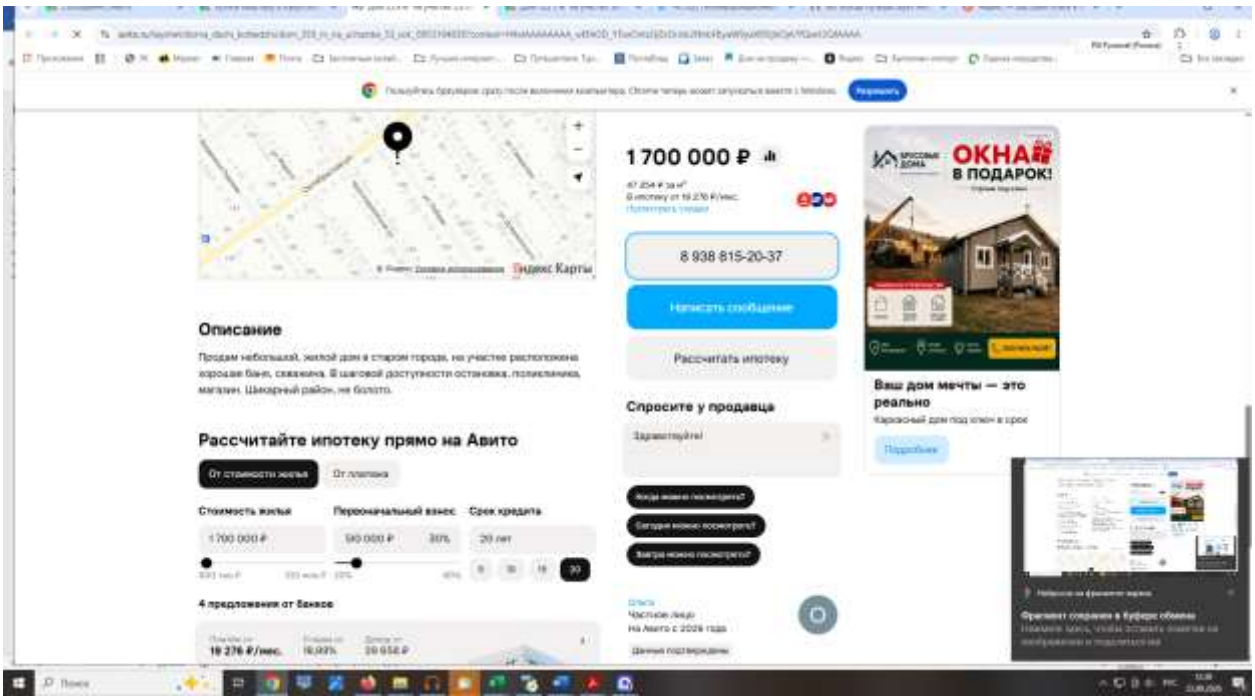




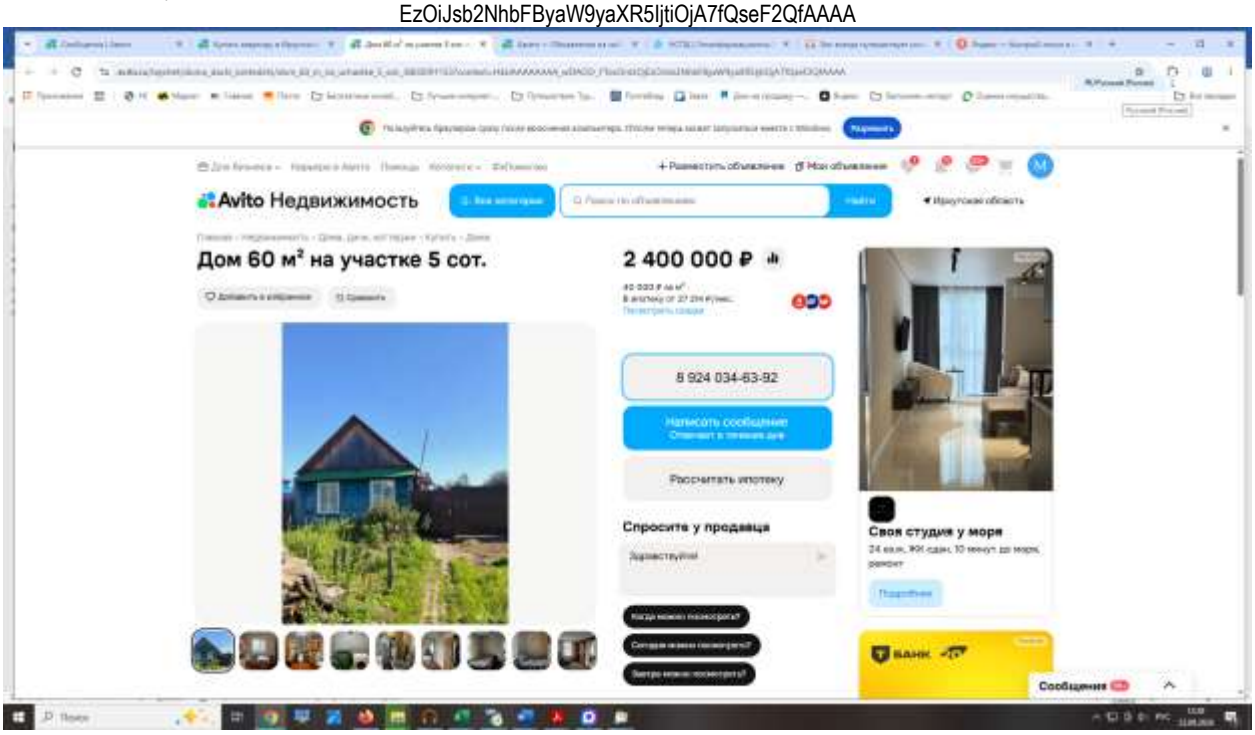
https://www.avito.ru/tayshet/doma_dachi_kottedzhi/dom_505_m_na_uchastke_82_sot._8098725913?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

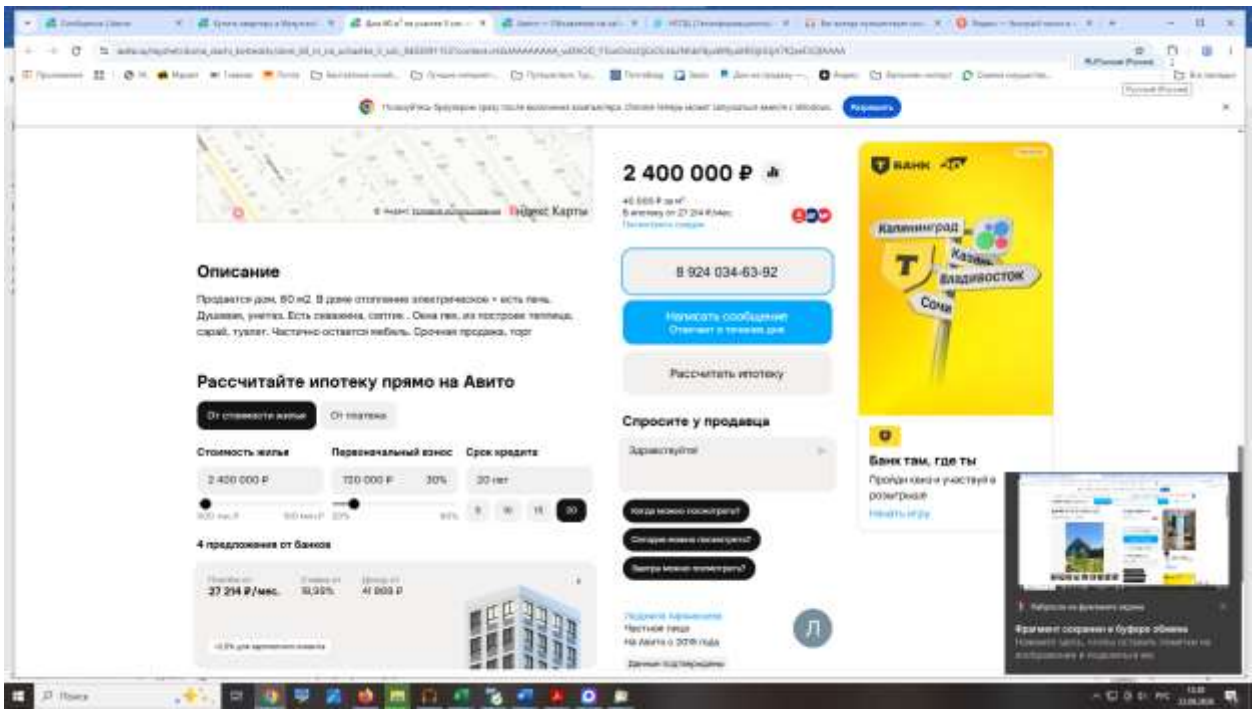

Avito Недвижимость
Дом 35,9 м² на участке 5,3 сот.
1 700 000 ₽
8 938 815-20-37
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Выездная демонстрация
ОКНА В ПОДАРО


1 700 000 ₽
8 938 815-20-37
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
О доме
Расположение
ОКНА В ПОДАРОК!
Ваш дом мечты — это реально



https://www.avito.ru/tayshet/doma_dachi_kottedzhi/dom_359_m_na_uchastke_53_sot._8053104838?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA





https://www.avito.ru/tayshet/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_5_sot._8403091153?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Приложение 3

Копии документов Оценщика

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-542-217913/25

«30» сентября 2025 г. г. Нижний Новгород

Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Кононок Мария Николаевна**
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 22 05 №709545 выдан УПРАВЛЕНИЕМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ КАНАВИНСКОГО РАЙОНА ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА 25.03.2006 г.
E-mail: mariakononuk@yandex.ru
Тел.: 79026882500

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179

Филиал СПАО "Ингосстрах" в Нижегородской области
603140 г.Нижний Новгород, пер.Мотальный, д.8, оф.В-133
E-mail: Aleksandr.Dubinov@ingos.ru
Тел.: (831) 220-06-77
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА). РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

3.1. С **«28» ноября 2025 г.** по **«27» ноября 2026 г.**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на ущерб, причинённый в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).
3.3. Ретроактивная дата по настоящему Договору устанавливается равной дате, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ). ФРАНШИЗА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **10 100 000,00 (десять миллионов сто тысяч рублей)**, в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2 и 4.3 настоящего Договора.
4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по всем страховым случаям в отношении расходов, указанных в п.12.1.1-12.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере **10 000 000,00 (десять миллионов рублей)**, в том числе:
4.2.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **10 000 000,00 (десять миллионов рублей)**.
4.3. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.12.1.4. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей).**
4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет **5 100,00 (пять тысяч сто рублей)** за период страхования.
5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по «28» ноября 2025 г.
5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его Сторон.

6. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

6.1. Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается **оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъекта оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

7. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ):

7.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика, заключившего договор на проведение оценки со Страхователем (далее –

Страхователь: _____ Страховщик: _____

Третьи лица, Выгодоприобретатели).

8. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ И ЮРИСДИКЦИЯ:

8.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет оценочную деятельность.
8.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.

9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

9.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
9.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

10.1. Страховым случаем по настоящему Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
10.2. 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 имущественных претензий, при условии выполнения положений п.4.5 Правил страхования.

11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

11.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.
11.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущенных привлекаемыми специалистами, не являющимися работниками Страхователя, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими оценочную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.

12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

12.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:
12.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате занижения / завышения стоимости объекта оценки;
12.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика;
12.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;
12.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.
12.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.
12.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае.
12.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

13.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.
13.2. Договор может быть подписан Сторонами на бумажном носителе (путём составления одного документа, подписанного обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи представителей Сторон.
13.3. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
13.4. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.
13.5. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 152-ФЗ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения

Страхователь: _____ Страховщик: _____

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО ГАРАНТИЯ

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny pro-ezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2912782948

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (*125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса 07.11.2025г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**Общество с ограниченной ответственностью "Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки"** 603086, г. Нижний Новгород, ул. Бетанкура, дом 2, п. 21 ИНН: **5257039538** E – mail info@pcfko.ru тел. 8(831) 2208270

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **13.11.2025г.** по 23 часа 59 минут **12.11.2026г.**
2. Объект страхования:	2.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков заказчику, заключившему договор на проведение оценки со Страхователем, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие настоящего Договора распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты заказчиком Страхователя в период, начиная с 13.11.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда в соответствии с установленной компетенцией, или признанный Страховщиком, факт причинения убытков заказчику, заключившему договор на проведение оценки со Страхователем, возникающие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей.** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности **№922/2912782948** от 07.11.2025г. - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен

Страховщик

М.П. *(подпись)*

Страхователь

М.П. *(подпись)*

www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Кононюк Мария Николаевна

паспорт: серия 2205 № 709545, выдан 25.03.2006г.
УПРАВЛЕНИЕМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ КАНАВИНСКОГО РАЙОНА ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА
код подразделения 522-002

включен в реестр СРО «СФСО»:
21.09.2018г., регистрационный № 707
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «31» мая 2023г.

Президент М.А. Скатов

М.П.

0346



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 781

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 450995

Настоящий диплом выдан Кононюк Марии Николаевне

в том, что он(а) с 01 сентября 2004 по 01 февраля 2006 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Житомирском государственном университете им. И.И. Огиенского по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 01 февраля 2006 удостоверяет право (соответствие квалификации) Кононюк Марии Николаевне на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

(подпись)

(дата) 01 февраля 2006

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Общество с ограниченной ответственностью "Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки"

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Кононюк Мария Николаевна

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 21.09.2018 г. за регистрационным № 707

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 037075-1 от 24.05.2024 по направлению «Оценка недвижимости»

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

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на «13» сентября 2024 г.
Дата составления выписки «13» сентября 2024 г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков» М.А. Скатов

М.П.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037075-1 «24» мая 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

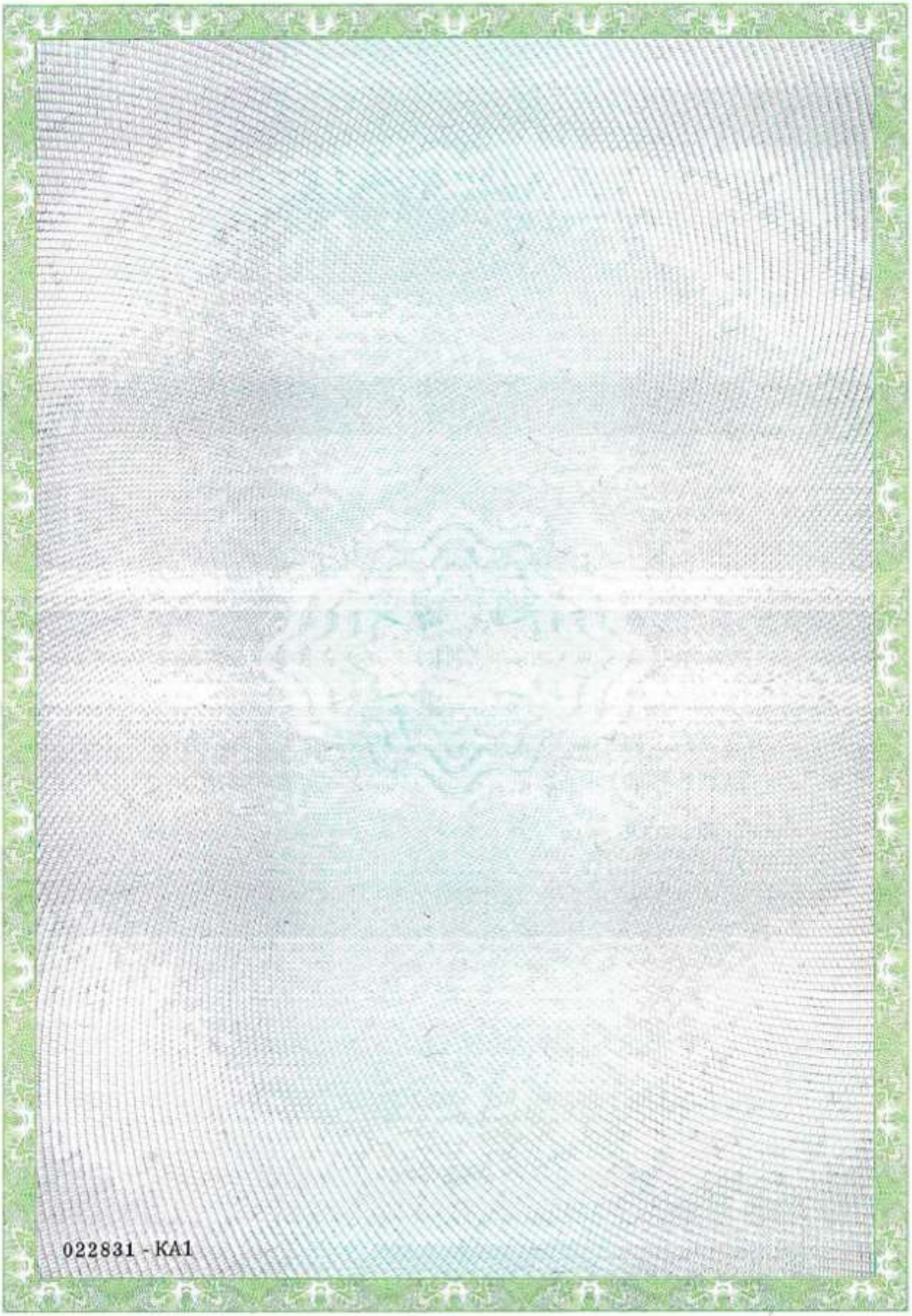
выдан Кононюк Марии Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «24» мая 2024 г. № 349

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «24» мая 2027 г.


022831 - KA1

Приложение 4

Фотоматериалы















Приложение 5

Копии документов, предоставленных для проведения оценки

Лист 1

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

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

24.04.2026г. № КУВИ-001/2026-52935507

На основании запроса от 17.04.2026, поступившего на рассмотрение 17.04.2026, сообщаем, что правообладателю Толкачева Алена Эдуардовна; дата рождения: 01.08.1997; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 2522 № 069582 от 06.09.2022 выдан: Отделением УФМС России по Иркутской области в гор. Тайшете и Тайшетском р-не; СНИЛС: 147-038-716 65., по состоянию на 17.04.2026 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	38:29:011001:799
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Иркутская область, г. Тайшет, мкр. Новый, д. 9, кв. 53
		Площадь:	46.2
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 5/8
		дата государственной регистрации:	15.02.2023
		номер государственной регистрации:	38:29:011001:799-38/115/2023-9
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на квартиру, выдан 14.02.2023 Документ нотариально удостоверен: 14.02.2023 Ибрагимова Н.В. 38/66-н/38-2023-1-166 Договор мены жилого помещения, расположенного в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, выдан 26.11.2019
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	38:29:020222:38
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Иркутская область, г. Тайшет, ул. Красноармейская, д. 125
		Площадь:	34.3

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/4
		дата государственной регистрации:	27.07.2012
		номер государственной регистрации:	38-38-10/013/2012-654
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи жилого дома, выдан 24.07.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	38:29:020237:45
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	под существующей индивидуальной жилой застройкой
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская обл., г.Тайшет, ул. Красноармейская, 125.
		Площадь:	624 +/- 9
	3.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/4
		дата государственной регистрации:	27.07.2012
		номер государственной регистрации:	38-38-10/013/2012-656
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 24.07.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4	Получатель выписки		Толкачева Алена Эдуардовна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027