

Отчет №09-06-26/1

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата составления отчета – 09 июня 2026 года

Заказчик: Мамаев Расул Умарович
Исполнитель: Частнопрактикующий оценщик
Соловьев Олег Владиславович

Москва, 2026г.

Частнопрактикующий оценщик:
Соловьев
Олег Владиславович

ЧПО Соловьев Олег Владиславович;
ИНН: 644924434016;
СНИЛС: 152-341-722 31;
Телефон: 8-985-156-1234;
E-mail: Solovyevoleg1@gmail.com.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

К отчету об оценке № 09-06-26/1
от «09» июня 2026 года.

На основании Договора на оказание услуг №0106-1 от 01.06.2026г., частнопрактикующий оценщик Соловьев О.В. провел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего Мамаеву Расулу Умаровичу. Перечень и спецификация оцениваемого имущества были составлены на основании документов, перечисленных в настоящем отчете.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание	05:42:000000:23782	393,9	24 300 000
2	Земельный участок	05:42:000056:9	2 000,0	33 900 000
ИТОГО				58 200 000

Оценщиком не производилось аудиторской, юридической или иной проверки предоставляемой в его распоряжение документации и информации. Отдельные сведения, приведенные в настоящем отчете об оценке, ровно, как и отдельные части отчета, могут быть использованы только как его неотъемлемая часть, с учетом всех содержащихся в нем ограничений и допущений.

Оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки:

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки проведен, а Отчет составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611, а также с обязательным использованием Свода стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Соловьев Олег Владиславович

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	4
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины	4
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
Объект оценки	5
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	5
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	5
Цель и задачи оценки	5
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	5
Степень детализации работ по осмотру объекта оценки	5
Вид стоимости	5
Дата оценки	6
Срок проведения оценки	6
Допущения и ограничения	6
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых документов	7
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	7
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ	8
Сведение о заказчике:	8
Сведения об оценщике/исполнителе:	8
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	8
ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	9
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	13
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
Фотографии объекта оценки	17
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	18
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
Последовательность проведения оценки	26
Описание методологии процесса оценки	26
Согласование результатов	27
АНАЛИЗ ОСОБЕННОСТЕЙ ПРИМЕНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	28
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	30
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	39
Методология оценки	39
Объем доступных оценщику рыночных данных и правила отбора аналогов	39
Отбор аналогов	41
Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	43
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВЫЙ ВЫВОД О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	47
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И СПРАВОЧНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	48
Приложение 1. Документы, предоставленные Заказчиком	49
Приложение 2. Распечатка объектов-аналогов	56
Приложение 3 Документы оценщика	61

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является:

Недвижимое имущество, принадлежащее Мамаеву Расулу Умаровичу.

Таблица 1. Состав объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Месторасположение	Площадь, кв.м.
1	Здание	05:42:000000:23782	Россия, Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Шеболдаева, дом №11	393,9
2	Земельный участок	05:42:000056:9	Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Шеболдаева	2 000,0

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор на оказание услуг по оценке №0106-1 от 01.06.2026г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 2. Результат оценки при применении различных подходов

№ п/п	Наименование объекта	Величина стоимости объекта оценки, полученная в рамках подходов к оценке, руб.						Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки*, руб.
		Сравнительный подход	Вес, %	Доходный подход	Вес, %	Затратный подход	Вес, %	
1	Здание	Не применялся	0	Не применялся	0	24 275 619	100	24 300 000
2	Земельный участок	33 912 357	100	Не применялся	0	Не применялся	0	33 900 000

**Округление производится по правилам математики до целых сотен тысяч*

Таблица 3. Рыночная стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание	05:42:000000:23782	393,9	24 300 000
2	Земельный участок	05:42:000056:9	2 000,0	33 900 000
ИТОГО				58 200 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины

- Выводы об итоговой величине стоимости действительны только для Объекта оценки;
- Итоговая величина стоимости Объекта оценки действительна только на дату оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки;
- Использование Заказчиком и/или другими пользователями отчёта об оценке итоговой величины стоимости Объекта оценки по назначению, отличному, от указанного в Задании на оценку, будет являться некорректным;
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

Оценщик

Соловьев Олег Владиславович

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки

Недвижимое имущество, принадлежащее Мамаеву Расулу Умаровичу.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей

Таблица 4. Состав объекта оценки:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Месторасположение	Площадь, кв.м.
1	Здание	05:42:000000:23782	Россия, Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Шеболдаева, дом №11	393,9
2	Земельный участок	05:42:000056:9	Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Шеболдаева	2 000,0

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Оценке подлежит право собственности.

Цель и задачи оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)

Результаты оценки будут использованы для установления цены реализации объекта в рамках процедуры банкротства.

Результаты оценки действительны только в рамках допущений и ограничений, описанных в разделе «Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка».

Степень детализации работ по осмотру объекта оценки

Осмотр не проводился в виду географического расположения объекта оценки. Фотографии объекта предоставлены Заказчиком.

Вид определяемой стоимости Объекта оценки и предпосылки стоимости

Рыночная стоимость.

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость — это «наиболее вероятная цена, по которой 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 открытый рынок в форме 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».

Предпосылки стоимости:

- предполагаемое использование Объекта оценки – согласно определенному НЭИ;
- характер сделки – реализации Объекта оценки в рамках процедуры банкротства.

Дата оценки

Датой определения стоимости объекта оценки является 09.06.2026г. Все расчеты выполнены на эту дату.

Срок проведения оценки

Работы по оценке объекта оценки проведены в период с 01.06.2026г. по 09.06.2026г.

Допущения и ограничения

- Оценка должна проводиться в условиях отсутствия обязанности третьих лиц по предоставлению информации.
- Оценщик должен полагаться на достоверность исходной информации и документации, предоставленной Заказчиком.
- Оценщик не несет ответственности за финансовую и налоговую отчетность, и не проводится аудиторская и иная проверка и не осуществляется техническая инвентаризация объекта оценки.
- Настоящий Отчет достоверен исключительно в полном объеме и может использоваться только в соответствии с целями оценки, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами;
- Заказчиком не предоставлены данные, а Оценщиком не выявлены обременения относительно объекта оценки. Расчеты проведены исходя из предположения об отсутствии обременений на оцениваемый объект.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете;
- Мнение Оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на объекте оценки и таким образом повлиять на его стоимость
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным;
- Оценщик предоставляет обзорные материалы исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности;
- Оценщику не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда;
- Содержание Отчета является конфиденциальным для исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций;

- В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность.
- Дата написания отчета об оценке может совпадать или не совпадать с датой оценки.
- Оценка выполнена исходя из предположения, что оцениваемый объект оценки не заложен, не обременен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Суждение о возможных границах интервала итоговой величины стоимости согласно Договору №0106-1 от 01.06.2026г. не требуется.

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых документов

Все документы были предоставлены Заказчиком в установленный в договоре срок.

Необходимость привлечения отраслевых экспертов

Необходимость привлечения отраслевых экспертов отсутствует.

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Сведение о заказчике:

Мамаев Расул Умарович

Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 82 14 №623588, выдан 27.03.2015, ОУФМС России по Республике Дагестан в Кировском районе г. Махачкалы;
Адрес: 111675, г. Москва, ул. Святоозерская, д. 2, кв. 202;
СНИЛС 138-920-445 77.

Сведения об оценщике/исполнителе:

Оценщиком является:

Соловьев Олег Владиславович, член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Адрес СРО: Потаповский пер., 16/5с1, Москва.

Свидетельство №2104 от 19.08.2016г.

Таблица 5. Сведения об оценщике/исполнителе

Образование	Высшее – Саратовский государственный университет имени Н.Г. Чернышевского, диплом КС №35363 от 03 июня 2012 года., по специальности «Менеджмент организаций»
Образование в области оценочной деятельности	Негосударственное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Институт профессионального образования». Диплом о профессиональной переподготовке №772403842928 от 01 июня 2016 года.
Полис страхования гражданской ответственности Оценщика	№2500SB40R5345 от 23 мая 2025 года. Страховое акционерное общество «ВСК» с 27 июля 2025 года по 26 июля 2026 года.
Страховая сумма	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет.
Контактная информация	Телефон: 8-985-156-1234 E-mail: Solovyevoleg1@gmail.com
Адрес	143080, Московская обл., Одинцовский р-н., д. Солманово, тер. МЖК «Изумрудная долина», ул. Триумфальная, д. 12, кв.7
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор и Оценщика.	Требование о независимости выполнено
ИНН	644924434016

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

К проведению оценки и составлению настоящего Отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

1. Настоящий отчет не может быть использован ни Заказчиком, ни Исполнителем иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки;
2. Оценщик руководствуется информацией, предоставленной Заказчиком, а также полученной в результате исследования рынка и объекта оценки. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, где возможно, будут сделаны ссылки на источники получения информации, оценщик исходит из того, что предоставленные данные являются точными. Перед оценщиком не ставится задача по специальной проверке представленной информации и данных, за исключением проверки доступными оценщиком средствами;
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таких;
4. Перед оценщиком не ставится задача проведения инвентаризации, юридической, аудиторской, строительно-технической, технологической и прочих экспертиз.
5. От оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально;
6. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объекта оценки, если таковое имеется в отчете, применяется только для целей и задач, указанных в отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов объекта оценки не могут быть использованы отдельно от отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов;
7. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных действий в отношении объекта оценки. От оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки;
8. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияния на итоговый результат стоимости объекта оценки;
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или объекта оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда;
10. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта оценки для указанных целей и задачи по состоянию на дату оценки;
11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости объектов оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене;
12. Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб Заказчика или собственника объекта оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования настоящего отчета или любой его части третьим лицам;
13. Заказчик не может использовать отчет (любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказания услуг по оценке;

14. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществление оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или датой представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
15. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующее изменение социальных, экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки;
16. Вся информация, используемая в Отчете, соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, описанных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
17. С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данного отчета использовалась программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в отчете, может возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата.
18. Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки. Дополнительно Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
19. Оценка производилась исходя из предположения, что предоставленные Заказчиком документы, не заверенные должным образом, отражают достоверную информацию об объекте оценки на дату оценки.
20. Оценка производилась исходя из предположения, что предоставленные Заказчиком фотоматериалы, отражают достоверную информацию об объекте оценки на дату оценки.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Свод стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

При составлении отчета об оценке оценщиками использовалась информация, обеспечивающая достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Оценка объекта оценки проводилась оценщиком при соблюдении требования к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе проведения оценки Оценщиками были использованы копии документов, полученных от Заказчика. Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, приведен ниже:

- ✓ Выписки из ЕГРН;
- ✓ Кадастровый паспорт здания.

Копии указанных документов представлены в соответствующем Приложении к настоящему Отчёту.

В ходе проведения оценки Оценщиком будут использованы и другие данные, полученные из других источников. В этом случае Оценщиком будет указан источник их получения, а материалы при необходимости приведены в Приложении.

Информация, предоставленная Заказчиком, подписана уполномоченным на то лицами и заверена в установленном порядке. В связи с этим у Оценщиков нет оснований считать, что предоставленная Заказчиком информация недостоверна. В процессе проведения анализа Оценщики исходили из допущения, что вся информация, полученная от Заказчика, является достоверной.

Таким образом, в результате проведенного анализа, Оценщик считает собранную об Объекте оценки информацию достаточной для проведения оценочных процедур.

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Документы, предоставленные Заказчиком, с учетом принятых ограничений и допущений, используемые в настоящем отчете считаются достоверными.

По мнению оценщика, с учетом принятых ограничений и допущений, используемых в настоящем отчете, сведения об объекте оценке, содержащиеся в представленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его количественных и качественных характеристик.

Используемая информация, включая документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта оценки, нормативные документы и справочно-методическая литература, а также прочие источники информации, перечисленные в настоящем отчете, признается достаточной. Поскольку, по мнению оценщика, использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Так же используемая информация считается достоверной, поскольку, по мнению оценщика, с учетом принятых ограничений и допущений, используемых в настоящем отчете, соответствует действительности. Информация позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- ✓ данные, предоставленные Заказчиком;
- ✓ нормативные документы;
- ✓ методическая литература;
- ✓ информационно-аналитические материалы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Таким образом, по мнению оценщика, информация, используемая в отчете, позволяет однозначно установить количественные и качественные характеристика объекта оценки, является достаточной и достоверной.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

Недвижимое имущество, принадлежащее Мамаеву Расулу Умаровичу.

Таблица 6. Состав объекта оценки:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Месторасположение	Площадь, кв.м.
1	Здание	05:42:000000:23782	Россия, Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Шеболдаева, дом №11	393,9
2	Земельный участок	05:42:000056:9	Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Шеболдаева	2 000,0

Таблица 7. Информация о здании:

Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый номер	05:42:000000:23782
Адрес	Россия, Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Шеболдаева, дом №11
Передаваемые права на недвижимость	Право собственности
Площадь, кв. м	393,9
Функциональное назначение	Административное здание (ДОСААФ)
Характеристика конструктивных элементов	
Фундамент	Бетонный
Стены	Кирпичные
Крыша	Шифер
Полы	Бетонные
Тип конструктивной системы здания	КС -1
Состав площадей, кв. м.	
Этажность здания	2, в том числе подземных 0
Строительный объем здания, куб. м.	2860
Год постройки объекта	2006
Площадь застройки, кв. м.	Нет данных
Высота здания, м.	6,6
Техническое состояние здания	Неудовлетворительное
Техническое состояние внутренних помещений	Отсутствует
Наличие электроснабжения	Есть
Наличие водоснабжения	Отсутствует
Наличие газоснабжения	Отсутствует
Наличие канализации	Отсутствует

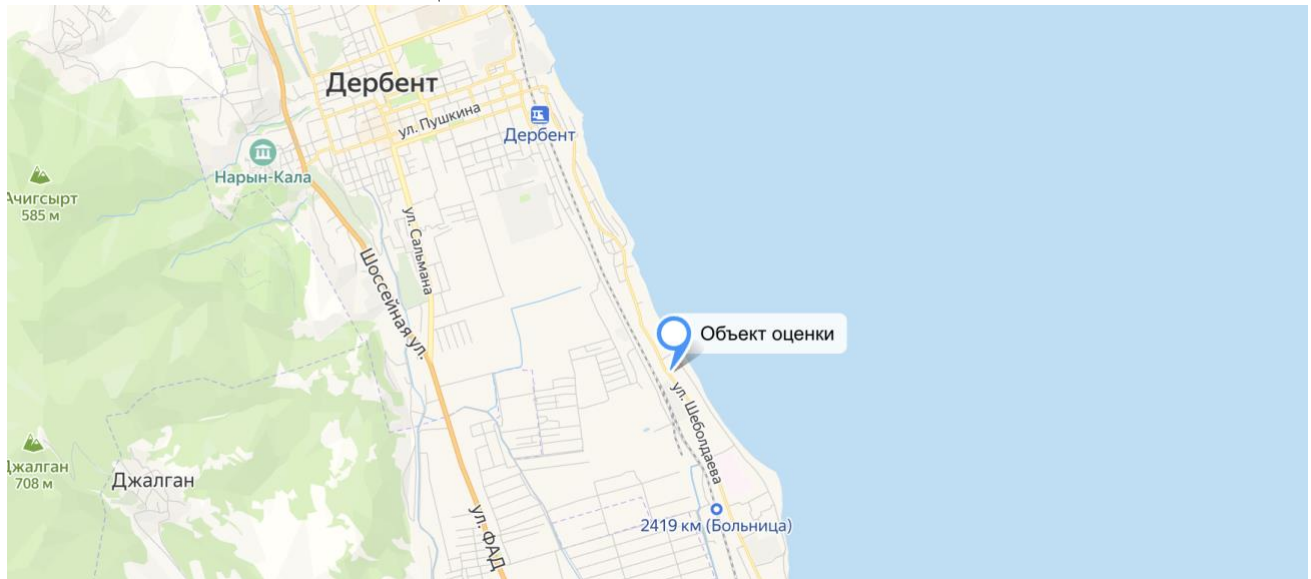
Источник: данные, предоставленные Заказчиком, данные открытых источников

Таблица 8. Информация о земельном участке:

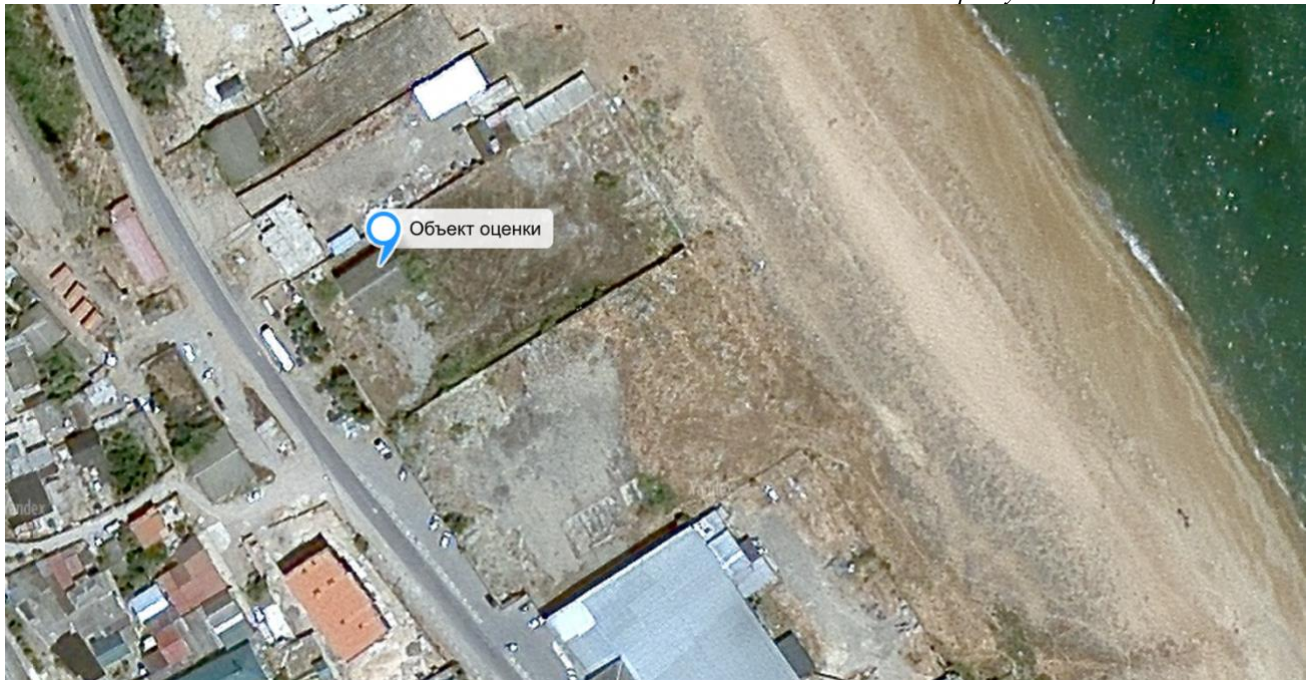
Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый номер	05:42:000056:9
Адрес	Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Шеболдаева
Местоположение в пределах города	Рекреационная зона
Передаваемые права на недвижимость	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения и обслуживания помещений
Площадь, кв. м	2 000,0

Источник: данные, предоставленные Заказчиком, данные открытых источников

Расположение объекта оценки:



<https://yandex.ru/map-constructor/>



<https://yandex.ru/map-constructor/>



<https://ik2map.roskadastrs.com/map?ysclid=mq0w30h6kp438266503>

Объект оценки на градостроительном плане г. Дербент:

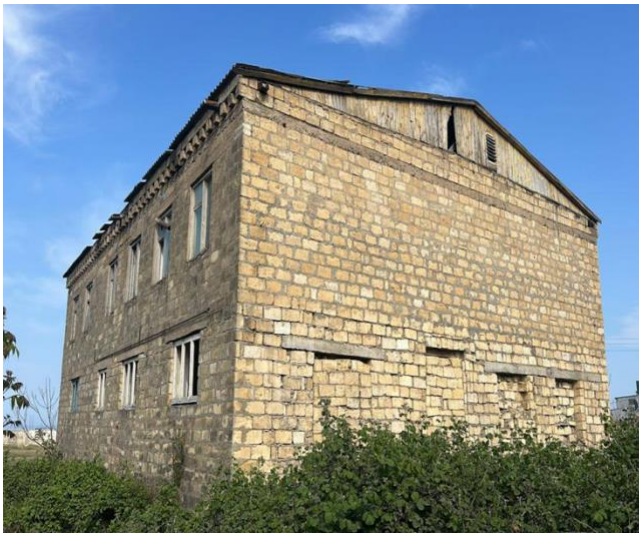


Рекреационные зоны

P1	Зона озелененных территорий общего пользования
P1.1	Зона озелененных территорий общего пользования в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
P2	Зона объектов отдыха и туризма
P2.1	Зона объектов отдыха и туризма в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
P3	Зона пляжей
P3.1	Зона пляжей в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
P4	Зона природного ландшафта

<http://derbent.ru/documents/gradostroitelstvo/>

Фотографии объекта оценки



АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов. Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

В рамках настоящей оценки оценивается единый объект недвижимости, включающий земельный участок (категория: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для размещения и обслуживания помещений) и расположенное на нём здание административного назначения, находящееся в неудовлетворительном состоянии. Согласно данным градостроительного плана, объект оценки расположен на землях, относящихся к зоне рекреации на первой береговой линии, что подразумевает строительство мини-гостиницы, гостевого дома, базы отдыха. Оценщиком рассмотрены два варианта использования: текущее использование (эксплуатация существующего административного здания) и альтернативное использование (использование земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом — для туристической деятельности).

По критерию юридической допустимости оба варианта не противоречат действующему законодательству. Однако текущее использование административного здания формально не соответствует приоритетному виду использования, установленному градостроительным регламентом для данной зоны, тогда как использование земельного участка под туристический объект (мини-гостиница, гостевой дом, база отдыха) прямо предусмотрено для зоны рекреации на первой береговой линии. Таким образом, альтернативный вариант в полной мере соответствует целевому назначению земельного участка.

По критерию физической возможности оба варианта являются реализуемыми. Существующее здание, несмотря на своё состояние, не является непреодолимым препятствием для изменения вида использования, поскольку при необходимости может быть перестроено или приспособлено под новые задачи. Вместе с тем земельный участок по своим физическим характеристикам (размер, конфигурация, рельеф, расположение на первой береговой линии, доступность коммуникаций) полностью пригоден для использования в целях туризма и отдыха.

По критерию финансовой осуществимости оба варианта обеспечивают положительную величину дохода, однако с существенной разницей. Эксплуатация административного здания в данной локации не позволяет получить рыночно обоснованный доход, поскольку первая береговая линия не является приоритетной для размещения административных объектов, а спрос на такие помещения в рекреационной зоне ограничен. В то же время первая береговая линия в рекреационной зоне является высоколиквидной локацией для туристического бизнеса, где устойчивый спрос на мини-гостиницы и базы отдыха позволяет прогнозировать чистый операционный доход, обеспечивающий рыночную доходность на инвестированный капитал. Следовательно, альтернативный вариант является финансово более предпочтительным.

По критерию максимальной продуктивности, который предполагает выбор варианта, обеспечивающего наибольшую стоимость земельного участка как основы недвижимости, альтернативное использование также имеет явное преимущество. При текущем использовании

земельный участок рассматривается как занятый объектом, не соответствующим рыночному спросу в данной локации, что ограничивает его стоимость уровнем доходности административного объекта. При использовании под туристический объект земельный участок на первой береговой линии раскрывает свой максимальный потенциал, генерируя наибольший денежный поток на единицу площади и, соответственно, обеспечивая наибольшую стоимость.

Таким образом, несмотря на то, что на оцениваемом земельном участке в настоящее время расположено административное здание, с учётом анализа всех критериев (юридической допустимости, физической возможности, финансовой осуществимости и максимальной продуктивности) Оценщик пришёл к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является не его текущее использование, а использование земельного участка для туристической деятельности (мини-гостиница, гостевой дом, база отдыха). Именно этот вариант обеспечивает наибольшую стоимость объекта с точки зрения участников рынка и в полной мере соответствует градостроительному регламенту зоны рекреации на первой береговой линии.

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Мониторинг экономической ситуации в России¹

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2026 года рост ВВП продолжился – +1,3% г/г после +1,9% г/г в марте. С исключением сезонного фактора динамика ВВП составила -0,5% м/м SA. В результате по итогам 4 месяцев 2026 года экономика в целом выросла на +0,2% г/г.

2. Индекс промышленного производства в апреле 2026 года вырос на +1,9% г/г после +2,3% г/г в марте. С исключением сезонности выпуск увеличился на +0,3% м/м SA. По итогам 4 месяцев 2026 года рост промышленности в целом составил +0,7% г/г.

3. Рост выпуска обрабатывающей промышленности в апреле немного увеличился по сравнению с предыдущим месяцем – до +3,1% г/г после +3,0% г/г в марте. С исключением сезонного фактора +0,7% м/м SA. По итогам 4 месяцев 2026 года рост обрабатывающих производств составил +0,3% г/г.

4. Динамика объёмов строительных работ в апреле составила -5,0% г/г после -1,9% г/г в марте, в т.ч. на фоне эффекта высокой базы прошлого года (апрель 2025 года +6,4% г/г после +1,7% г/г в марте 2025 года). За 4 месяца 2026 года в целом темпы строительства -8,4% г/г.

5. Объёмы оптовой торговли² в апреле увеличились на +2,3% г/г после роста на +8,0% г/г месяцем ранее. По итогам 4 месяцев 2026 года оптовая торговля показала рост на +0,3% г/г.

6. Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в апреле составила -0,5% г/г, как и месяцем ранее. По итогам 4 месяцев 2026 года выпуска продукции сельского хозяйства сохранился на уровне прошлого года (0,0% г/г).

По предварительным данным Росстата, в апреле производство мяса выросло на +0,2% г/г после +0,9% г/г в марте, молока – изменилось на -1,0% г/г после -0,9% г/г месяцем ранее, яиц – выросло на +1,7% г/г после +2,8% г/г. По итогам 4 месяцев 2026 года динамика производства мяса, молока и яиц составила -0,2% г/г, -0,4% г/г и +2,0% г/г соответственно.

7. Грузооборот транспорта без трубопроводного в апреле увеличил темпы роста до +9,7% г/г после +1,3% г/г в марте в основном за счёт ускорения роста на железнодорожном транспорте до +4,1% г/г после +0,9% г/г в марте. По итогам 4 месяцев 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного вырос на +0,3% г/г.

8. В апреле 2026 года темпы роста потребительской активности в целом практически не изменились.

Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в апреле вырос на +5,8% г/г в реальном выражении после +5,9% г/г месяцем ранее. В целом рост потребительской активности за 4 месяца 2026 года составил +4,2% г/г.

Оборот розничной торговли в апреле ускорил рост до +6,5% г/г в реальном выражении после +6,2% г/г в марте. Основной фактор ускорения темпов – рост розничных продаж легковых автомобилей (+40,6% г/г в апреле). По итогам 4 месяцев 2026 года оборот увеличился на +4,3% г/г.

Платные услуги населению¹ в апреле выросли на +3,4% г/г после +4,4% г/г месяцем ранее. За 4 месяца 2026 года показатель увеличился на +3,5% г/г.

¹ Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_aprel_2026_goda.html?ysclid=mq0mkj8ryr178279613

Рост оборота общественного питания² в апреле составил +6,2% г/г после +7,3% г/г в марте. За 4 месяца 2026 года оборот увеличился на +6,5% г/г.

9. Инфляция в апреле составила 5,58% г/г после 5,86% г/г в марте. По состоянию на 1 июня 2026 года инфляция год к году 5,39% г/г. С начала года по 1 июня потребительские цены выросли на 3,37%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности в апреле увеличился на +1,9% г/г после +0,5% г/г в марте. В целом по промышленности в апреле рост на +5,5% г/г после снижения на -1,8% г/г месяцем ранее.

10. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем с начала июня 71,71 рубля за \$ (на 3 июня 72,56 руб. за \$), что на 1,8% крепче среднего уровня мая (72,99 руб. за \$) и на 6,8% крепче апреля (76,91 руб. за \$). С начала 2026 года рубль укрепился на 7,2%.

11. На рынке труда в апреле безработица осталась на том же уровне, что и в двух предыдущих месяцах – 2,2% рабочей силы.

В марте 2026 года (по последним оперативным данным) рост заработных плат сохранился, но его темпы начали замедляться: номинальная заработная плата увеличилась на +14,4% г/г против +15,0% г/г в феврале и составила 112 654 рубля, реальная – +8,1% г/г против +8,6% г/г.

За 1 квартал 2026 года рост номинальной заработной платы составил +15,1% г/г, реальной – +8,7% г/г (+11,2% г/г и +4,3% г/г соответственно в 4 квартале 2025 года).

Таблица 9. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- апр.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	январь.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность																	
ВВП	0,2	1,3	-0,2	1,9	-1,0	-1,7	1,0	1,0	0,8	1,0	1,3	4,9	5,2	3,8	4,9	5,9	4,1
Сельское хозяйство	0,0	-0,5	0,2	-0,5	0,4	1,1	4,9	12,0	3,8	1,4	0,6	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	-8,4	-5,0	-10,0	-1,9	-14,0	-16,0	2,5	2,3	1,3	1,9	5,8	3,8	5,9	0,5	5,2	3,2	9,0
Оптовая торговля	0,3	2,3	-0,5	8,0	-1,7	-9,1	-3,0	-2,4	-2,7	-4,4	-2,6	6,3	4,9	3,0	7,6	11,1	10,0
Суммарный оборот	4,2	5,8	3,8	5,9	2,6	2,6	4,1	5,2	4,5	3,4	3,0	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	4,3	6,5	3,6	6,2	2,0	2,2	4,1	5,5	4,6	3,3	2,8	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	3,5	3,4	3,5	4,4	3,3	2,8	2,8	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	6,5	6,2	6,6	7,3	6,9	5,7	10,5	8,8	11,9	10,6	10,7	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	0,3	9,7	-2,8	1,3	0,3	-9,8	-1,3	-0,6	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	-	-14,3	-	-	-	-2,3	-5,3	-4,3	-1,0	6,5	8,4	6,3	6,9	9,7	14,8	9,8
Промышленное производство	0,7	1,9	0,3	2,3	-0,9	-0,8	1,3	2,3	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	0,5	-0,4	0,8	1,0	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
Обрабатывающие производства	0,3	3,1	-0,7	3,0	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
Индекс потребительских цен	5,8	5,6/5,4 ¹	5,9	5,9	5,9	6,0	5,6	6,6	8,3	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей																	
Промышленность	-1,7	5,5	-4,0	-1,8	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-16,3	13,8	-25,3	-18,8	-28,2	-28,4	-9,8	-15,9	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	0,0	1,9	-0,6	0,5	-1,3	-0,8	3,9	1,0	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

Социально-экономическое положение Республики Дагестан²

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	I квартал 2026 г.	I квартал 2026 г. в % к I кварталу 2025 г.	Март 2026 г.	Март 2026 г. в % к		I квартал 2025 г. в % к I кварталу 2024 г.	Справочно: март 2025 г. в % к	
				марту 2025 г.	февралю 2026 г.		марту 2024 г.	февралю 2025 г.
Индекс промышленного производства	х	103,2	х	98,1	105,1	65,1	69,2	97,8
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	14863,0	100,1	5793,7	100,0	123,3	100,1	100,1	124,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	41377,4	98,4	19425,7	95,5	146,3	103,4	103,8	161,5
Ввод жилых домов общей площадью, тыс. м ²	489,3	112,8	104,5	97,8	49,1	39,1	28,2	66,0
в том числе индивидуальных жилых домов ¹⁾	444,1	149,0	99,5	94,0	54,4	29,4	30,3	97,7
Оборот розничной торговли, млн рублей	247478,7	96,0	88940,6	97,0	123,9	120,8	129,3	110,5
Объем платных услуг населению, млн рублей	56612,6	102,2	19600,0	102,1	103,4	101,5	101,6	103,4
Индекс потребительских цен	х	104,5	х	104,1	101,0	112,0	112,4	101,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ²⁾	х	110,0	х	108,3	99,6	113,2	113,0	100,2
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ³⁾	5,0	75,8	0,9	63,7	76,4	52,6	75,7	102,7
¹⁾ С января по июль 2023 года сведения о построенных населением жилых домах представлены администрациями городских округов и муниципальных районов, с августа 2023 года и по настоящее время сведения о построенных населением жилых домах предоставляются Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Дагестан (Росреестр). ²⁾ По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". ³⁾ По данным Министерства труда и социального развития РД, по состоянию на 1 апреля.								

	Январь-февраль 2026 г.	Январь-февраль 2026 г. в % к январю-февралю 2025 г.	Февраль 2026 г.	Февраль 2026 г. в % к		Справочно:		
				февралю 2025 г.	январю 2026 г.	январь-февраль 2025 г. в % к январю-февралю 2024 г.	февраль 2025 г. в % к	
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁵⁾ :								
номинальная, рублей	51079,7	114,1	50673,2	112,4	98,4	113,6	111,9	100,4
реальная	х	109,0	х	107,4	97,0	101,6	100,0	98,9

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в марте 2026 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,1%, I квартале 2026 года – 103,2%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, население) в I квартале 2026 года

² Источник информации: rosstat.gov.ru

оценивается в 14863 млн рублей, в действующих ценах, и составил 100,1% к соответствующему периоду 2025 года, сохранившись на уровне I квартала 2025 года.

Животноводство. На конец марта 2026 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 884,4 тыс. голов (на 6,2% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 455,6 тыс. голов (на 4,7% меньше), овец и коз – 4680,9 (на 5% меньше), птицы – 4794,1 тыс. голов (на 12,7% больше), поголовье свиней – 0,6 тыс. голов (на 18,7% больше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 80,6% поголовья крупного рогатого скота, 100% – свиней, 26,1% – овец и коз (на конец марта 2025 г. соответственно 78,3%, 100%, 23,3%).

В I квартале 2026 года в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) в сельскохозяйственных организациях отмечено увеличение удельного веса производства мяса овец и коз и птицы по сравнению с соответствующим периодом 2025 года.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», за I квартал 2026 год составил 41377,4 млн рублей, или 98,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Потребительские цены

Индекс потребительских цен в марте 2026 года по отношению к предыдущему месяцу составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары – 101,4 %, непродовольственные товары – 100,2%, услуги – 100,7%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в марте 2026 года по отношению к предыдущему месяцу составил – 100,9%, (в марте 2025 года – 101,2%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Дагестану в конце марта 2026 года составила 22981,92 рубля в расчете на месяц (по России – 26469,61 рубля), что на 1,1% выше значения предыдущего месяца.

В марте 2026 года цены на продовольственные товары увеличились на 1,4%, (в марте 2025 года увеличились на 2,4%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров¹⁾ в марте 2026 года составил 99,6%, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 103,0%, обрабатывающих производств – 99,9 %, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 98,6 %, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,0 %.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в декабре 2025 г. – феврале 2026 г. составила 1551,6 тыс. человек, из них 1376,5 тыс. человек классифицировались как занятые экономической деятельностью.

В феврале 2026 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность

работников которых превышает 15 человек, составила 283,8 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось ещё 7,9 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в феврале 2026 г. составило 291,7 тыс. человек.

Безработица. В декабре 2025 г. – феврале 2026 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 175,1 тыс. человек в возрасте 15 лет и старше, или 11,3% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

К концу марта 2026 года зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Минтруда, 5 тыс. человек, в том числе 3,2 тыс. человек получали пособие по безработице.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Для лучшего понимания возможной рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик изучил предложения по продаже земельных участков г. Дербент, расположенных в непосредственной близости к береговой линии, как и оцениваемый объект.

Таблица 10. Предложения по продаже земельных участков

Тип объекта	Площадь, сот	Источник	Адрес	Стоимость предложения за 1 сот./руб.
Земельный участок	4,5	https://www.avito.ru/derbent/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_izhs_2922830523?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvWW80ZXBNb0RCVmNMFZHIj926zqiT8AAA	Республика Дагестан, Дербентский р-н, с. Хазар	2 777 777
Земельный участок	5	https://www.avito.ru/derbent/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_7337004778?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOUUG1CeVFjcUxpQlFIMnltIj9EC7DMz8AAAA	Республика Дагестан, Дербентский р-н, сельсовет Хазарский, с. Хазар	1 700 000
Земельный участок	6	https://www.avito.ru/derbent/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1371634159?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAO_D_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Республика Дагестан, Дербентский р-н, с. Хазар	2 316 666
Земельный участок	6	https://www.avito.ru/derbent/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_4047385969?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAO_D_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Республика Дагестан, Дербентский р-н, с. Хазар	1 383 333
Земельный участок	4,1	https://www.avito.ru/derbent/zemelnye_uchastki/uchastok_41_sot_izhs_7471082029?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAO_D_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Республика Дагестан, Дербентский р-н, сельсовет Хазарский, с. Хазар	1 512 195
Земельный участок	4,5	https://www.avito.ru/derbent/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_izhs_8129431803?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAO_D_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Республика Дагестан, Дербентский р-н, сельсовет Хазарский, с. Хазар	2 555 555
Земельный участок	7	https://www.avito.ru/derbent/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_7404190112?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAO_D_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Республика Дагестан, Дербентский р-н, сельсовет Хазарский, с. Хазар, Береговая ул.	2 742 857
Земельный участок	5	https://www.avito.ru/derbent/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_snt_dnp_8092297360?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAO_D_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Республика Дагестан, Дербент, ул. Шеболдаева, уч.23	2 000 000
Земельный участок	13	https://www.avito.ru/derbent/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_7738036381?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAO_D_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Республика Дагестан, Дербент	3 461 538

Тип объекта	Площадь, сот	Источник	Адрес	Стоимость предложения за 1 сот./руб.
Земельный участок	4	https://www.avito.ru/derbent/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_8137273223?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI3YXlaUnM5MXBsMXITTVNWlJt9ZOGVKz8AAA	Республика Дагестан, Дербент, ул. Г. Далгата, 33	2 500 000
Земельный участок	1,7	https://www.avito.ru/derbent/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_8014081515?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJEeUVGQXdHeGNNdmYxQU1XlJt9S8kfAT8AAA	Республика Дагестан, Дербент, Локомотивная ул., 36	3 823 529
Земельный участок	2	https://www.avito.ru/derbent/zemelnye_uchastki/uchastok_2_sot_izhs_8084937224?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Республика Дагестан, Дербент, ул. Шеболдаева	2 400 000
Земельный участок	8,1	https://www.avito.ru/derbent/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot_izhs_7709889680?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Республика Дагестан, Дербент, Путейская ул., 5	2 086 419
Земельный участок	4	https://www.avito.ru/derbent/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_7964633760?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHakFWZHpSbTRERXFFWUFElj9VO7Efj8AAA	г. Дербент, ул. Шеболдаева, рядом с ЦРБ	1 750 000
Земельный участок	5	https://www.avito.ru/derbent/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_3639850280?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHakFWZHpSbTRERXFFWUFElj9VO7Efj8AAA	Республика Дагестан, Дербент, ул. Шеболдаева	2 740 000
Минимальное значение				1 383 333
Максимальное значение				3 823 529
Среднее значение				2 383 325

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

- На дату оценки рынок земельных участков Дербента достаточно хорошо развит, на рынке присутствует большое количество предложений.
- Учитывая особенности Объекта оценки, он имеет среднюю ликвидность, срок реализации не превышает 12 месяцев.
- Ключевым ценообразующим параметром для земельного участка является месторасположение.
- По результатам исследования предложений по объектам, сопоставимым с объектом оценки, можно сделать вывод, что стоимость объектов, выставленных на продажу, варьируется в диапазоне от 1 383 333 до 3 823 529 руб./сот. (среднее значение 2 383 325 руб./сот.)

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Последовательность проведения оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки.

В данном Отчете определяется рыночная стоимость. Согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «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. Принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

Описание методологии процесса оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной

информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обременяющего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

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

Согласование результатов

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», приложение №3 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 и Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», приложение №6 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования, в рамках какого-либо из подходов к оценке, нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений.

АНАЛИЗ ОСОБЕННОСТЕЙ ПРИМЕНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», приложение №6 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, отчете об оценке должен включать следующую информацию:

- последовательность определения стоимости объекта оценки, обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов (отказ от использования подхода к оценке);
- процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты;
- согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки.
- Основываясь на собранной информации об оцениваемом имуществе и рыночной ситуации, Оценщик пришел к следующим выводам об использовании подходов к оценке:

Затратный подход

Затратный подход позволяет рассчитать стоимость строительства объекта в текущих ценах (на дату оценки) за вычетом общего накопленного (суммарного) износа.

В Затратном подходе предполагается, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. Такое предположение психологически оправдано, так как типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создания на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности. Затратный подход позволяет рассчитать стоимость строительства объекта в текущих ценах (на дату оценки) за вычетом общего накопленного (суммарного) износа. Специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов, особенно недоходного назначения (например, больниц, пенитенциарных учреждений, объектов коммунального хозяйства, музеев, библиотек, храмов и т.п.). Для таких объектов весьма затруднительно найти сопоставимые продажи и анализ издержек их воспроизводства остается единственно приемлемой альтернативой оценки. Точность полученных результатов оценки, полученных данным методом, определяется статистической достоверностью исходной информации о стоимости строительных материалов и конструкций, используемых при сооружении аналогичного по размерам и функциональному назначению объекта, о затратах на строительные работы, машины, механизмы и т.д.

В состав объекта оценки входит нежилое административное здание, находящееся в неудовлетворительном состоянии. В рамках настоящей оценки имеется необходимая информация, позволяющая провести расчёт стоимости объекта с использованием затратного подхода. Указанные обстоятельства позволяют провести расчёты в рамках данного подхода.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», в рамках данного отчета Оценщик счел возможным применение затратного подхода к определению рыночной стоимости нежилого здания входящего в состав объекта оценки.

Сравнительный подход

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества недавних продаж или предложения объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

В состав объекта оценки входит земельный участок и расположенное на нем нежилое административное здание. Здание находится в неудовлетворительном состоянии, что не позволяет подобрать корректные объекты-аналоги в рамках сравнительного подхода, поскольку предложения по продаже аналогичных объектов в таком состоянии на рынке отсутствуют. В связи с изложенным, применение сравнительного подхода для определения рыночной стоимости здания не представляется возможным.

Вместе с тем рынок земельных участков города Дербента является достаточно развитым, что позволяет подобрать необходимое количество сопоставимых объектов-аналогов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», в рамках данного отчета Оценщик счел возможным применение сравнительного подхода к определению рыночной стоимости земельного участка входящего в состав объекта оценки.

Доходный подход

Доходный подход основан на принципе ожидания и преобразует будущие доходы от объекта в его текущую стоимость. Его применение является наиболее обоснованным для доходообразующей недвижимости, однако в данном конкретном случае его использование признано некорректным, что обусловлено целью оценки и состоянием оцениваемых объектов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», в рамках данного отчета Оценщик счел возможным применение доходного подхода к определению рыночной стоимости объекта оценки.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Согласно ФСО V/2022 п.24 Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы (ФСО V/2022 п.26):

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
- Определение стоимости объекта как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется строительство аналогичного по назначению и качеству объекта.

В соответствии со Стандартами оценки, стоимость замещения объекта оценки есть сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки; стоимость воспроизводства объекта оценки есть сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения определяется по следующей формуле:

$$C_{\text{зам}} = (C_{\text{стр}} + П_{\text{дев}}) \times (1 - И_{\Sigma}), \text{ где:}$$

С_{стр} – стоимость строительства;

П_{дев} – прибыль застройщика;

И_Σ – накопленный (суммарный) износ.

Определение стоимости строительства

Для определения стоимости строительства зданий оценщики обычно используют один из четырех методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основании данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 кв.м. площади или на 1 куб.м. объема здания). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем, получают стоимость оцениваемого здания или сооружения.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что здания разбиваются на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиком собираются данные затрат по каждому элементу. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость здания.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство здания с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

В связи с тем, что проектно-сметной документации на строительство оцениваемого объекта недвижимости в распоряжение оценщиков предоставлено не было, в условиях сложившегося рынка оценщики считают, что наиболее точным будет применение метода удельных затрат на единицу объема.

В настоящем Отчете оценщики рассчитывали затраты на воспроизводство (замещение) объектов недвижимости на основе серии справочников Ко-Инвест «Укрупненные показатели стоимости строительства» 2020 г. (Общественные здания), содержащих стоимостные показатели по различным объектам недвижимости, которые могут быть использованы в качестве аналогов оцениваемого объекта.

Формат справочника предполагает наличие технического описания объектов-аналогов, таблицы стоимости, а также графического материала (фасады, планы, разрезы объекта-аналога).

В показатели стоимости, указанные в справочнике, включен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя);
- прибыль в строительстве;
- усредненная величина доначислений к стоимости (непредвиденные работы, ряд местных налогов) в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих.

В справочных показателях стоимости объектов недвижимости не учтены ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства:

- содержание временной связи;
- затраты на первичную очистку от снега;
- затраты на снегоборьбу;
- затраты на ремонт и восстановление автодорог;
- затраты на командирование работников;
- затраты, связанные с подвижным характером работы;
- затраты на авиатранспорт;
- затраты на перебазирование подрядных организаций;
- дополнительные затраты, связанные с выполнением работ вахтовым методом;
- затраты на оргнабор рабочих и др.

Стоимостные показатели, представленные в справочнике, соответствуют базовому региону (Московская область).

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов.

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных раздела 2 выбранного справочника.

В случае использования данных справочников при оценке затратным подходом стоимость строительства определяется по формуле:

$$C_{стр} = ((C_{БАЗ} + S) \times K) \times N$$
, где:

- Стр – стоимость строительства оцениваемого здания;
- СБАЗ – справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости;
- K – общий корректирующий коэффициент;
- S – итоговая поправка, выраженная в руб./куб. м. объекта недвижимости;
- N – количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и пр.).

Выбор объекта-аналога

Таблица 11. Объект-аналог

Наименование показателя	Административное здание (ДОСААФ)
Общая площадь здания, кв. м.	393,9
Тип объекта оценки	Здание
Функциональное назначение	Административное здание
Текущее использование	Не используется
Этажность здания	2, в том числе подземных 0
Строительный объем здания, куб. м.	2 860*
Год постройки объекта	2006
Высота здания, м.	6,6
Наименование сборника «Ко-Инвест»	"Общественные здания-2020", ruO3.04.000.0233, стр. 347
КС объекта аналога	КС-1
Дата выпуска сборника	01.01.2020
Стоимость строительства согласно сборнику "Ко-Инвест"	10 158,0
Стоимость строительства согласно сборнику "Ко-Инвест" с учетом состояния оцениваемого объекта	8 046,8**

ШКОЛЫ (без спортивного и актового залов)										Разной этажности, Высота, м: 4.4					КС-1			
ОПИСАНИЕ: С центральным отоплением от внешних источников теплоснабжения										СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпичные / гипсобетонные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Железная или из асбестоцементных листов по деревянным стропилам ПОЛЫ - Деревянные ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц								
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонный / бутовый / железобетонный																		
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruO3.04.000.0232 Этажность: 1										*1000		Econom	РУБ. на 1 м3	12 047				
ruO3.04.000.0233 Этажность: 2										*3000		Econom	РУБ. на 1 м3	10 158				
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.04.000.0232	1205,6		2168,9	600,4	1448,4	724,4		1205,6	1448,4	962,9	600,4	119,2	375,1	697,7	251,6	141,1	97,2	12047,0
	10,01%		18,00%	4,98%	12,02%	6,01%		10,01%	12,02%	7,99%	4,98%	0,99%	3,11%	5,79%	2,09%	1,17%	0,81%	100,00%
ruO3.04.000.0233	609,6		1726,8	609,6	1320,5	507,9		1117,1	1320,5	914,2	507,9	203,3	300,2	614,0	225,3	101,7	79,5	10158,0
	6,00%		17,00%	6,00%	13,00%	5,00%		11,00%	13,00%	9,00%	5,00%	2,00%	2,96%	6,04%	2,22%	1,00%	0,78%	100,00%

*Расчет строительного объема здания

Строительный объем здания определен Оценщиком на основании предоставленных исходных данных и в соответствии с общепринятыми в оценочной практике методами.

Исходные данные:

- внутренняя площадь здания (по полу) — 393,9 м²;
- полная строительная высота здания — 6,6 м;
- материал наружных стен — кирпич.

Для перехода от внутренней площади к площади горизонтального сечения по внешнему контуру здания применен поправочный коэффициент, учитывающий толщину наружных кирпичных стен. Средняя толщина наружных стен для данного типа зданий составляет 0,5–0,6 м, что соответствует поправочному коэффициенту 1,1.

Расчет площади внешнего контура здания:

$$S_{\text{внеш}} = S_{\text{внут}} \times K_{\text{стен}}$$

где:

$S_{\text{внеш}}$ — площадь горизонтального сечения здания по внешнему контуру, м²;

$S_{\text{внут}}$ — внутренняя площадь здания (по полу), м²;

$K_{\text{стен}}$ — поправочный коэффициент, учитывающий толщину наружных стен (для кирпичного здания принят равным 1,1).

$$S_{\text{внеш}} = 393,9 \times 1,1 = 433,3 \text{ м}^2$$

Расчет строительного объема здания:

$$V = S_{\text{внеш}} \times H$$

где:

V — строительный объем здания, м³;

$S_{\text{внеш}}$ — площадь горизонтального сечения здания по внешнему контуру, м²;

H — полная строительная высота здания, м.

$$V = 433,3 \times 6,6 = 2\,859,78 \text{ м}^3$$

Округленное значение строительного объема:

$$V \approx 2\,860 \text{ м}^3$$

Таким образом, строительный объем оцениваемого здания составляет 2 860 кубических метров.

Таблица 12. **Расчет корректировки на состояние и наличие коммуникаций

	Внутренняя отделка	Особостроительные работы, лифты	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Прочие системы и спец оборудование	Объект в целом
Объект оценки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	8 046,8
Объект-аналог	914,2	203,3	300,2	614,0	79,5	10 158,0

Поправка на различия в объеме (площади)

Поправка на разницу в объеме (площади) между оцениваемым зданием (V_o , S_o) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы, представленных в соответствующих справочниках.

Таблица 13. Расчет корректировки на разницу в объеме и площади для зданий

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

Поправка на различие в климате

Корректирующий коэффициент, учитывающий различия в климатических условиях, не применялся, поскольку объекты находятся в одинаковых по климату районах.

Поправка на сейсмичность

Корректирующий коэффициент, учитывающий различия в климатических условиях, не применялся, поскольку объекты находятся в одинаковых по сейсмичности районах.

Сейсмичность в баллах	α
6	1,00
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Наименование субъектов РФ и населенных пунктов	Карты ОСР-2015		
	А	В	С
Дербент	9	9	10

Таблица и карты общего сейсмического районирования территории РФ приводится отдельно в конце справочника.

Поправка на региональное различие в уровне цен и на изменение цен после издания справочника

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости объектов недвижимости в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства объектов недвижимости в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту.

Так как все показатели стоимости строительства в выбранных справочниках КО-Инвест представлены по состоянию на 01.01.2020 г., то необходимо ввести коэффициенты, учитывающие изменение стоимости строительства не только на региональное различие, но и на уровень изменения стоимости СМР с даты публикации справочников.

Таблица 14. Расчет корректировки на региональное различие и стоимость СМР

КС	Региональная корректировка («Индексы цен в строительстве» № 112, 2020 г., стр. 181)	СМР на 01.01.2020 г. («Индексы цен в строительстве» № 129, 2024 г., стр. 90)	СМР на 01.06.2025 г. («Индексы цен в строительстве» № 129, 2024 г., стр. 90)	Корректировка на стоимость СМР	Корректирующий коэффициент стоимости строительства
КС-1	0,762	125,330	223,175	1,7807	1,357

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

181

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей «сэндвич»	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивных ма- териалов
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северо-Кавказский район										
Республика Адыгея	0,913	0,715	0,782	0,814	0,722	0,740	0,735	0,762	0,753	0,880
Республика Дагестан	0,762	0,606	0,599	0,729	0,618	0,658	0,643	0,684	0,678	0,783
Республика Ингушетия	0,615	0,530	0,476	0,719	0,515	0,561	0,543	0,583	0,605	0,655
Кабардино-Балкарская Республика	0,627	0,586	0,582	0,522	0,603	0,649	0,638	0,683	0,686	0,681
Карачаево-Черкесская Республика	0,606	0,641	0,494	0,730	0,560	0,630	0,598	0,643	0,632	0,634
Республика Крым	0,936	0,823	0,820	0,965	0,791	0,801	0,786	0,812	0,878	0,870
Республика Северная Осетия-Алания	0,567	0,513	0,447	0,656	0,490	0,528	0,527	0,584	0,562	0,598
Краснодарский край	0,867	0,784	0,841	0,800	0,816	0,840	0,840	0,859	0,833	0,867
Ставропольский край	0,758	0,697	0,684	0,745	0,697	0,726	0,722	0,737	0,794	0,779
Ростовская область	0,816	0,769	0,743	0,907	0,753	0,784	0,775	0,779	0,762	0,812
г. Севастополь	0,975	0,838	0,843	0,958	0,807	0,809	0,794	0,822	0,893	0,887

Региональные

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2024-2027 гг. (с учетом НДС)

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика» и для пересчета стоимости конкретных объектов.

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Декабрь 21	142,718	3,167	115,361	1,415

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621
Март 23	161,024	1,283	149,999	3,798
Июнь 23	161,521	0,309	155,965	3,978
Сентябрь 23	168,899	4,568	166,902	7,013
Декабрь 23	176,349	4,411	165,789	-0,667
Март 24	178,152	1,022	167,875	1,258
Июнь 24	180,299	1,205	170,129	1,343
Сентябрь 24	183,205	1,612	174,266	2,432
Декабрь 24	191,175	4,350	176,293	1,164
Март 25	196,128	2,591	180,937	2,634
Июнь 25	201,233	2,603	185,703	2,634
Сентябрь 25	206,490	2,612	190,595	2,634
Декабрь 25	211,900	2,620	195,615	2,634
Март 26	217,461	2,625	200,768	2,634
Июнь 26	223,175	2,628	206,066	2,634
Сентябрь 26	229,041	2,628	211,484	2,634
Декабрь 26	235,069	2,628	217,055	2,634
Март 27	241,230	2,625	222,772	2,634
Июнь 27	247,552	2,621	228,640	2,634
Сентябрь 27	254,027	2,616	234,663	2,634

2

Строитель-
монтажные
работы

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. В МСО (8 выпуск, 2007 г., стр. 348) содержится пояснение к применению затратного подхода, т. е. «обычно к затратам на приобретение земли и на строительство прибавляется расчетная оценка предпринимательского стимула или предпринимательской прибыли/потерь застройщика».

Прибыль предпринимателя является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса и определяющей динамику рынка купли-продажи объектов недвижимости в разных регионах, прибыль предпринимателя является объектом конкуренции между предпринимателями. Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства. Прибыль предпринимателя содержит в себе компенсацию за риск создания объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая входит в прямые издержки на строительство и строго регламентируется установленными нормами и статьями бухгалтерского учета.

Для Оценщика под издержками на финансирование понимается плата за пользование деньгами, под прибылью предпринимателя – плата за риск работы в данном бизнесе и в данном регионе.

Как правило, подрядчики не склонны разглашать реальные цифры восстановительной стоимости строительства, так и размера фактической прибыли, поскольку варьирование именно этими показателями позволяет Предпринимателю поддерживать разумный баланс цен и регулировать собственное присутствие в строительном бизнесе.

Оценщиком было принято решение не учитывать прибыль предпринимателя в рамках данного Отчета, учитывая цель оценки и техническое состояние объектов недвижимого имущества.

Физический износ

Физический износ объекта оценки определен Оценщиком экспертным методом на основании анализа технического состояния здания, а также с использованием справочных данных, содержащихся в специализированной литературе.

Согласно информации, опубликованной в «Справочнике оценщика и судебного эксперта. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. (2025 г.), величины физического износа коммерческих объектов недвижимости классифицируются в зависимости от их технического состояния.

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

Оцениваемое здание представляет собой административное здание, находящееся в неудовлетворительном техническом состоянии. По своему состоянию объект соответствует характеристикам, приведенным в справочнике для диапазона 41–60% (неудовлетворительное состояние: эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта).

В целях избежания искусственного занижения стоимости объекта оценки (поскольку точное определение величины физического износа без выезда специалиста на объект и проведения инструментальных замеров не представляется возможным) Оценщиком принято минимальное значение физического износа из диапазона, соответствующего неудовлетворительному состоянию, а именно **41%**.

Таблица 15. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества в рамках затратного подхода

Наименование	Административное здание (ДОСААФ)
Общая площадь здания, кв. м.	393,9
Тип объекта оценки	Здание
Функциональное назначение	Административное здание (ДОСААФ)
Текущее использование	Не используется
Этажность здания	2, в том числе подземных 0
Строительный объем здания, куб. м.	2860
Год постройки объекта	2006
Высота этажа, м.	6,6
Наименование сборника «Ко-Инвест»	"Общественные здания-2020", ruO3.04.000.0233, стр. 347
КС объекта аналога	КС-1
Дата выпуска сборника	01.01.2020
Стоимость строительства согласно сборнику «Ко-Инвест»	8 046,80
Поправка на различие в конструктивных решениях	0,00
Поправка на различие в инженерном оснащении	0,00
Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены	0,00
Поправка на различие в высоте этажа	0,00
Поправка на наличие подвалов/цоколей	0,00
Поправка на учет стоимости конструкций и других видов работ	0,00
Поправка на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0,00
Стоимость строительства с учетом поправок, руб./куб. м.; руб./м.	8 046,8
Параметр объекта здания	2 860
Параметр объекта-аналога	3 000
	0,95
Поправка на сейсмичность	1,08
Корректировка на отличие в объеме	1,00
Предпринимательская прибыль	1,00
Корректирующий коэффициент стоимости строительства от 01.01.2020 г. на дату оценки	1,357
Затраты на воспроизводство / замещение Здания без учета НДС	33 725 506
Затраты на воспроизводство / замещение объекта оценки с НДС	41 145 117
Физический износ	41%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	24 275 619

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Методология оценки

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом произведен с помощью метода сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода использован метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

При применении метода сравнения продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Каждый аналог сравнивается с оцениваемым объектом. В цену аналога вносятся поправки, отражающие существенные различия между ним и оцениваемым объектом.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Для проведения сравнительного анализа Оценщик исследовал не только данные о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым, но и цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

Объем доступных оценщику рыночных данных и правила отбора аналогов

При выборе аналогов, оценщик руководствовался представленными данными по продаже: были проанализированы данные сайтов <http://www.avito.ru/>, www.cian.ru, <http://www.realty-inform.ru>, <http://www.realto.ru/> и были выбраны самые подходящие по характеристикам объекты-аналоги, информация о которых представлена в таблице ниже.

Основные требования к объектам-аналогам:

- тип объекта – земельный участок;
- состав передаваемых прав на объект недвижимости – право собственности;
- период между датами сделок (предложений) и оценки в течение 6 месяцев, предшествующих дате оценки (учитывая возможный срок реализации аналогичных объектов);
- характеристики местоположения объекта недвижимости – Республика Дагестан, г. Дербент, непосредственная близость к береговой линии.

В результате Оценщик смог подобрать 4 аналога, что достаточно для проведения расчета. Прочие аналоги не использовались в расчетах, в силу значительного расхождения в ценах за 1 кв. м и пенообразующих факторах, с наиболее подходящей для расчета выборкой объектов, попадающих в среднерыночный диапазон цен, выявленный в рамках обзора рынка.

Информация, приведенная в таблице ниже, получена Оценщиком из открытых источников, личный осмотр объектов-аналогов Оценщик не проводил.

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 м² общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

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

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

Объяснение вносимых корректировок

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

Корректировки вносятся в цену объекта-аналога. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

В оценочной практике принято выделять следующие элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: передаваемые права на недвижимость, условия финансирования, дата предложения, уторговывание, а также физические характеристики и др.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Порядок внесения корректировок:

- Передаваемые права на недвижимость;
- Условия финансирования;
- Дата предложения;
- Торг;
- Местоположение;
- Площадь;

- Вид разрешенного использования;
- Наличие инженерных коммуникаций.

Отбор аналогов

Оценщиком анализировалась некоторая совокупность аналогов по продаже земельных участков. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с объектом оценки.

Данные по объектам аналогам, выбранным Оценщиком для целей данного отчета, предоставлены ниже.

Таблица 16. Описание объектов аналогов:

Элемент сравнения/№ объекта-аналога	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Назначение	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес	Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Шеболдаева	Республика Дагестан, Дербент, ул. Шеболдаева, уч.23	Республика Дагестан, Дербент, ул. Г. Далгата, 33	Республика Дагестан, Дербент, Путевская ул., 5	Республика Дагестан, Дербент, ул. Шеболдаева
Источник информации	по данным Заказчика, и общедоступных источников	https://www.avito.ru/derbent/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_snt_dnp_8092297360?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/derbent/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_8137273223?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiI3YXlaUnM5MXBsMXITTVNWJi9tZOGVKz8AAAAA	https://www.avito.ru/derbent/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot_izhs_7709889680?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/derbent/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_3639850280?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiI4IjtzOjE2OiI3akFWZHpSbTRERXFFWUFElj9VO7Ejf8AAAAA
Передаваемые права на недвижимость	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия
Дата предложения	09.06.2026	09.06.2026	09.06.2026	09.06.2026	09.06.2026
Площадь, кв. м	2 000	500	400	805	500
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения и обслуживания помещений	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Наличие инженерных коммуникаций	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе
Стоимость предложения к продаже, руб.		10 000 000	10 000 000	16 900 000	13 700 000
Стоимость предложения к продаже, руб. за 1 кв. м		20 000	25 000	20 994	27 400

Веса аналогов

Путем внесения корректировок в стоимость единицы площади объектов – аналогов рассчитывается скорректированная стоимость продажи единицы площади. Итоговая стоимость единицы площади объекта оценки определяется как средневзвешенная величина скорректированных цен продажи аналогов (единицы площади).

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по *i*-ому аналогу к первоначальной цене продажи *i*-ого аналога $\frac{1}{BK_i}$, где: BK_i – общая валовая коррекция *i*-ого аналога;

$$\frac{1}{\sum_{i=1}^4 BK_i};$$

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам
3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

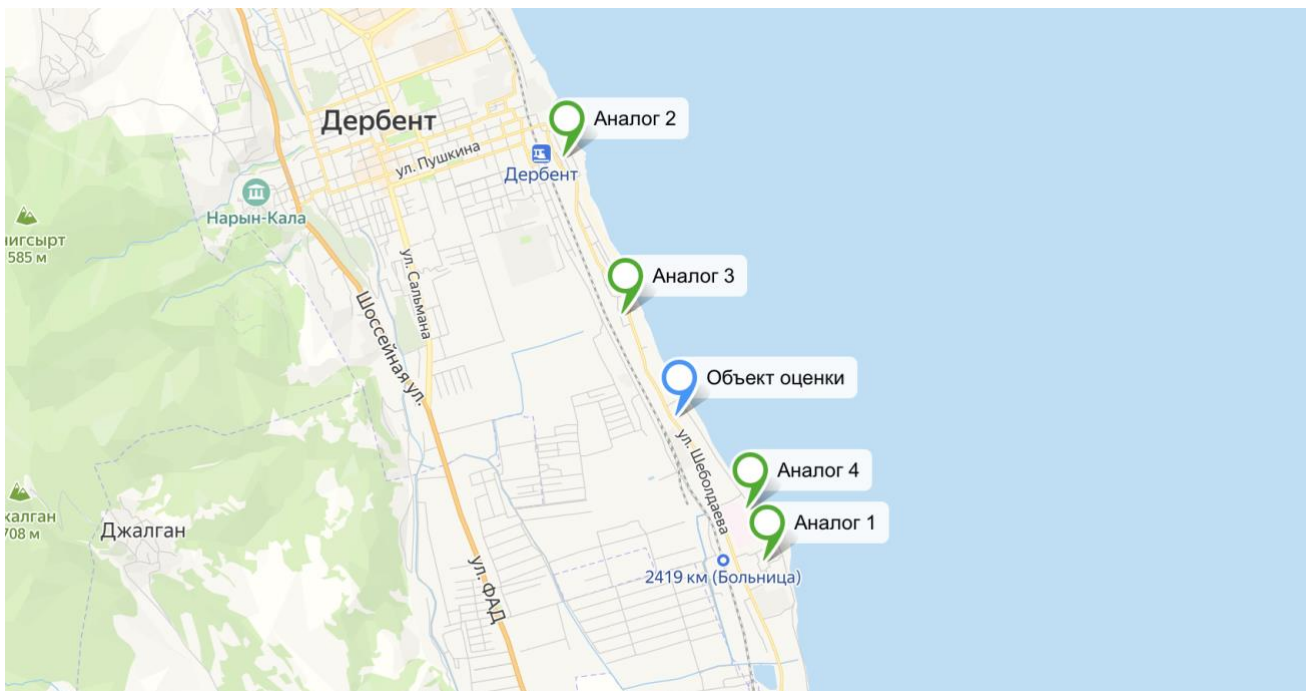
$$B_i = \frac{\frac{1}{BK_i}}{\sum_{i=1}^4 \frac{1}{BK_i}}$$

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей валовой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

Произведение средневзвешенной стоимости единицы площади на площадь исследуемого объекта определяет рыночную стоимость объекта оценки. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода с учетом вышеописанных корректировок представлен далее.

Расположение Объектов-аналогов:



<https://yandex.ru/map-constructor/?ysclid=mq4yze1kfa419591488>

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Таблица 17. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Единица измерения	Описание корректировки/Источник корректировки														
Корректировка на торг							Корректировка вводится согласно данным аналитического портала СтатРиелт: (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4119-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2026-goda).														
Корректировка		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	%															
Корректировка		-1 000,00	-1 250,00	-1 049,69	-1 370,00	руб.															
Скорректированная цена		19 000	23 750	19 944	26 030	руб.															
							<table><tr><th>№</th><th>Объекты недвижимости</th><th>Среднее значение по РФ¹</th></tr><tr><td>1</td><td>Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог</td><td>0,96</td></tr><tr><td>2</td><td>Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта</td><td>0,95</td></tr><tr><td>3</td><td>Земли населенных пунктов под ИЖС¹, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта</td><td>0,95</td></tr></table>	№	Объекты недвижимости	Среднее значение по РФ¹	1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,96	2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,95	3	Земли населенных пунктов под ИЖС¹, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,95		
№	Объекты недвижимости	Среднее значение по РФ¹																			
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,96																			
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,95																			
3	Земли населенных пунктов под ИЖС¹, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,95																			
Дата предложения	09.06.2026	09.06.2026	09.06.2026	09.06.2026	09.06.2026		Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.														
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%															
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб.															
Скорректированная цена		19 000	23 750	19 944	26 030	руб.															
Корректировка на объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность		Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.														
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%															
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб.															
Скорректированная цена		19 000	23 750	19 944	26 030	руб.															
Местоположение	Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Шеболдаева	Республика Дагестан, Дербент, ул. Шеболдаева, уч.23	Республика Дагестан, Дербент, ул. Г. Далгата, 33	Республика Дагестан, Дербент, Путейская ул., 5	Республика Дагестан, Дербент, ул. Шеболдаева		Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется														
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%															
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб.															
Скорректированная цена		19 000	23 750	19 944	26 030	руб.															
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов		Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.														
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%															
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб.															
Скорректированная цена		19 000	23 750	19 944	26 030	руб.															

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Единица измерения	Описание корректировки/Источник корректировки																									
Разрешенное использование	Для размещения и обслуживания помещений	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство		При подборе объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода Оценщиком было установлено, что все отобранные аналоги, как и объект оценки, относятся к землям, пригодным для размещения объектов туристической инфраструктуры. Согласно градостроительному плану, объект оценки расположен на землях рекреационной зоны на первой береговой линии, что подразумевает строительство мини-гостиницы, гостевого дома, базы отдыха. Объекты-аналоги, согласно открытым источникам (градостроительному плану), также относятся к землям рекреационного назначения, предназначенным для туристической деятельности. Кроме того, косвенным признаком, подтверждающим данное использование земельных участков-аналогов, является информация из предложений о продаже, в которой продавцы прямо указывают, что данные земельные участки хорошо подойдут для строительства мини-гостиницы, отеля или гостевого дома. Таким образом, по виду разрешенного использования объект оценки и объекты-аналоги являются сопоставимыми, в связи с чем внесение корректировки на вид разрешенного использования не требуется.																									
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%																										
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб.																										
Скорректированная цена		19 000	23 750	19 944	26 030	руб.																										
Площадь, кв. м	2 000,0	500,0	400,0	805,0	500,0		Корректировка вводится согласно данным аналитического портала СтатРиелт: (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnnykh-uchastkov/4126-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnnykh-uchastkov-na-01-04-2026-goda).																									
Корректировка		-24,2%	-27,5%	-16,6%	-24,2%	%																										
Корректировка		-4 600,69	-6 536,48	-3 318,87	-6 302,95	руб.																										
Скорректированная цена		14 399	17 214	16 625	19 727	руб.																										
<table><tr><td colspan="2">Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:</td><td>R² коэффициент детерминации</td><td>Коэффициент торможения</td><td>Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)</td></tr><tr><td colspan="2">более 1 млн. человек</td><td>0,761</td><td>-0,14</td><td>K s = (So/Sa) ^-0,14</td></tr><tr><td colspan="2">от 400 тыс. до 1 млн. человек</td><td>0,708</td><td>-0,17</td><td>K s = (So/Sa) ^-0,17</td></tr><tr><td colspan="2">от 50 тыс. до 400 тыс. человек</td><td>0,665</td><td>-0,20</td><td>K s = (So/Sa) ^-0,20</td></tr><tr><td colspan="2">поселения до 50 тыс. человек</td><td>0,657</td><td>-0,25</td><td>K s = (So/Sa) ^-0,25</td></tr></table>								Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:		R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)	более 1 млн. человек		0,761	-0,14	K s = (So/Sa) ^-0,14	от 400 тыс. до 1 млн. человек		0,708	-0,17	K s = (So/Sa) ^-0,17	от 50 тыс. до 400 тыс. человек		0,665	-0,20	K s = (So/Sa) ^-0,20	поселения до 50 тыс. человек		0,657	-0,25	K s = (So/Sa) ^-0,25
Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:		R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)																												
более 1 млн. человек		0,761	-0,14	K s = (So/Sa) ^-0,14																												
от 400 тыс. до 1 млн. человек		0,708	-0,17	K s = (So/Sa) ^-0,17																												
от 50 тыс. до 400 тыс. человек		0,665	-0,20	K s = (So/Sa) ^-0,20																												
поселения до 50 тыс. человек		0,657	-0,25	K s = (So/Sa) ^-0,25																												
Расчет корректировки:																																
	Площадь, кв.м	Индекс	Корректировка																													
Объект оценки	2 000																															
Аналог 1	500	0,75786	-24,2%																													
Аналог 2	400	0,72478	-27,5%																													
Аналог 3	805	0,83359	-16,6%																													
Аналог 4	500	0,75786	-24,2%																													
Наличие инженерных коммуникаций	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе		Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																									
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%																										
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб.																										

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Единица измерения	Описание корректировки/Источник корректировки
Скорректированная цена		14 399	17 214	16 625	19 727	руб.	
Для выводов:							
Общая чистая коррекция		-5 600,69	-7 786,48	-4 368,56	-7 672,95	руб.	
в % от цены продажи		-28,00	-31,15	-20,81	-28,00	%	
Общая валовая коррекция		5 600,69	7 786,48	4 368,56	7 672,95	руб.	
в % от цены продажи		28,00	31,15	20,81	28,00	%	
Весовой коэффициент		0,236	0,212	0,317	0,236		
Средневзвешенная рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	16 956	3 392	3 646	5 271	4 647	руб.	
Рыночная стоимость за 1 кв. м					16 956	руб.	
Рыночная стоимость объекта оценки					33 912 357	руб.	

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВЫЙ ВЫВОД О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта оценки определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Поскольку при расчёте рыночной стоимости объекта оценки применялся только один подход к оценке (сравнительный подход), то в данном случае рыночной стоимостью объекта оценки будет являться результат, полученный при расчёте вышеуказанным подходом.

Результаты оценки при применении различных подходов, представлены в следующей таблице:

Таблица 18. Результат оценки при применении различных подходов

№ п/п	Наименование объекта	Величина стоимости объекта оценки, полученная в рамках подходов к оценке, руб.						Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки*, руб.
		Сравнительный подход	Вес, %	Доходный подход	Вес, %	Затратный подход	Вес, %	
1	Здание	Не применялся	0	Не применялся	0	24 275 619	100	24 300 000
2	Земельный участок	33 912 357	100	Не применялся	0	Не применялся	0	33 900 000

**Округление производится по правилам математики до целых сотен тысяч*

Таблица 19. Рыночная стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание	05:42:000000:23782	393,9	24 300 000
2	Земельный участок	05:42:000056:9	2 000,0	33 900 000
ИТОГО				58 200 000

ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

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

- Изложенные в данном отчете выводы верны, и соответствуют действительности;
- Анализ использованного объема информации и документации показал ее достоверность и достаточность для проведения оценки;
- Проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий;
- Оценщик не имеет не в настоящем не в будущем, какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета. Оценщик не имеет личной заинтересованности и предубеждений в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- Вознаграждение оценщика не связано с объявлением заранее преопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- Оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.;
- Оценщик имеет базовое, а также профессиональное образование в области оценки, установленное Федеральным законодательством;
- Приведенные в отчете фактические данные, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И СПРАВОЧНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч.I-II// Федеральный закон №15-ФЗ от 26.01.1996г.
2. Налоговый кодекс РФ
3. Земельный кодекс РФ
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ
5. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (от 25 сентября 2014 г. № 611, утвержден приказом Минэкономразвития России);
7. Международные стандарты оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.).

Методическая литература

8. Оценка рыночной стоимости недвижимости. - М.: Дело, 1998.
9. Дж. Фридман, Н. Ордуй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
10. Г. Харрисон. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
11. П.Г. Грабовый. Экономика и управление недвижимостью. – М. 1999.Е.С.
12. А.П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М. 1997.
13. «Техническая инвентаризация недвижимости производственных зданий и сооружений.» - Сборник официальных материалов М: Граница, 2003.
14. Постановления Государственного комитета СССР по делам строительства от 11 мая 1983 г. N 94 и письма Государственного строительного комитета СССР от 6 октября 1990 г. N 14-Д
15. «Справочник оценщика недвижимости» Нижний Новгород 2017 под редакцией Лейфера Л.А.

Справочная литература

16. Государственный Комитет Российской Федерации по статистике, Интернет-сайт: <http://www.gks.ru>
17. Центральный банк Российской Федерации, Интернет-сайт: <http://www.cbr.ru>
18. «Правила оценки физического износа зданий» (ВСН 53-86; Госгражданстрой, Москва, 1990г.)
19. <http://roscadastr.com> (Роскадастр)
20. <http://www.cian.ru>
21. <http://avito.ru>
22. <https://www.domofond.ru>
23. и др.

Приложение 1. Документы, предоставленные Заказчиком

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Дагестан
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.03.2026, поступившего на рассмотрение 30.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.03.2026г. № КУВИ-001/2026-42222196			
Кадастровый номер:		05:42:000056:9	
Номер кадастрового квартала:		05:42:000056	
Дата присвоения кадастрового номера:		28.07.2004	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Шейбодасава.	
Площадь, м2:		2000 +/- 1	
Кадастровая стоимость, руб:		1656050.13	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для размещения и обслуживания помещений	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Маркин Михаил Сергеевич	

		<div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</div></div>		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.03.2026г. № КУВИ-001/2026-42222196			
Кадастровый номер:		05:42:000056:9	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Мамаев Расул Умарович, 21.08.1988, г. Махачкала Республика Дагестан, Российская Федерация, СНИЛС 138-920-445 77 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 82 14 №623588, выдан 27.03.2015, ОУФМС России по Республике Дагестан в Кировском районе г. Махачкалы 111675, г. Москва, ул. Святоозерская, д. 2, кв. 202
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 05:42:000056:9-05/188/2026-52 25.03.2026 12:32:24
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

		 <div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</div>		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443
 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
 РОСКАДАСТР
 Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Описание местоположения земельного участка

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Дагестан
полное наименование органа регистрации прав



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.03.2026, поступившего на рассмотрение 30.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
30.03.2026г. № КУВИ-001/2026-4222060			
Кадастровый номер:		05:42:000000:23782	
Номер кадастрового квартала:		05:42:000078	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.11.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 82:401:002:000:30180; Условный номер 05-05-08/018/2007-672	
Местоположение:		Россия, Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Шеболдаева, дом №11	
Площадь, м2:		393.9	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 2	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		22066496.9	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		нежилое	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443	
		Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ	
		РОСКАДАСТР	
		Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
30.03.2026г. № КУВИ-001/2026-4222060			
Кадастровый номер:		05:42:000000:23782	
		этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Маркин Михаил Сергеевич	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443	
		Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ	
		РОСКАДАСТР	
		Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
30.03.2026г. № КУВИ-001/2026-42222060			
Кадастровый номер:		05:42:000000:23782	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Мамаев Расул Умарович, 21.08.1988, г. Махачкала Республика Дагестан, Российская Федерация, СНИЛС 138-920-445 77 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 82 14 №623588, выдан 27.03.2015, ОУФМС России по Республике Дагестан в Кировском районе г. Махачкалы 111675, г. Москва, ул. Святоозерская, д. 2, кв. 202
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 05:42:000000:23782-05/188/2026-48 25.03.2026 12:32:24
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443	
		Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ	
		РОСКАДАСТР	
		Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
30.03.2026г. № КУВИ-001/2026-42222060			
Кадастровый номер:		05:42:000000:23782	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета (при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества); Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета (при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества); Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета (при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества); Прекращение ограничений прав на объект недвижимости обременений объекта недвижимости	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443	
		Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ	
		РОСКАДАСТР	
		Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Управление Роснедвижимости Дербентский городской филиал ФГ У ЗКН по РД

Наименование органа кадастрового учета

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

КВ.1

21 марта 2008 г.

№ 42-02/08-0595

1	Кадастровый номер	05:42:000056:9	2	Лист №	1	3	Всего листов	2
Общие сведения								
4	Предыдущие номера							
5	-							
6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:							
7	Местоположение: г. Дербент, ул. Шеболдаева							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения			Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда
8.2	-	весь	-			-	-	-
9	Разрешенное использование/назначение: Для размещения и обслуживания помещений							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:							
11	Площадь:	2000±1 кв.м.	12	Кадастровая стоимость, руб.:	1974600	13	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб/м ² :	987,3
14	Система координат: Местная							
15	Сведения о правах:							
	Вид права		Правообладатель			Особые отметки		
	Собственность		Нурмагомедов Н.С.			-		
16	Особые отметки:							
17	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке):							
18	18.1 18.2 18.3							

Начальник Дербентского межрайонного отдела №8

М.П.

Таджиматомедов Г.Г./

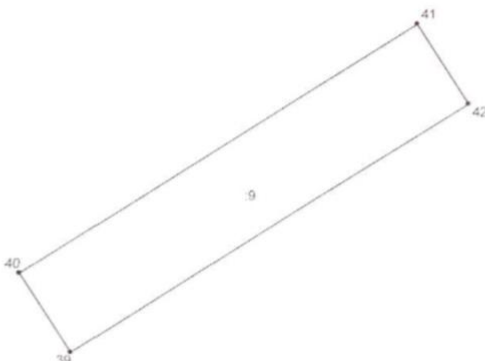
Филиал ЦО

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

КВ.2

21 марта 2008 г.

№ 42-02/08-0595

1	Кадастровый номер	05:42:000056:9	2	Лист №	2	3	Всего листов	2
4	План (чертеж, схема) границ земельного участка							
								
5	Масштаб 1:1000		Условные знаки:					

Начальник Дербентского межрайонного отдела №8

Должность

М.П.

Таджиматомедов Г.Г./

Филиал ЦО

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

лист № 1, всего листов 2

здание

(вид объекта, объекта недвижимого имущества)

Дата « 21 » октября 2010 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 82:401:002:000:30180

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1 Наименование нежилое помещение

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Республика Дагестан	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Дербент
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Дербент
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Шеболдаева
Номер дома	№11	
Номер корпуса (строения)		
Номер строения		
Литера	«А»	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общая площадь 393,90 м2
(тип параметра) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность:

количество этажей 2 эт., в том числе подземных этажей -----

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства) 2006г.

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 05:42:000056:0009

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание ареста и запрещений нет

1.10. ФГУП «Ростехинвентаризация Федеральное БТИ» филиала по РД.

Дербентское отделение

(наименование органа инвентаризации)

Руководитель (уполномоченное лицо)



Байрамов М.З.

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

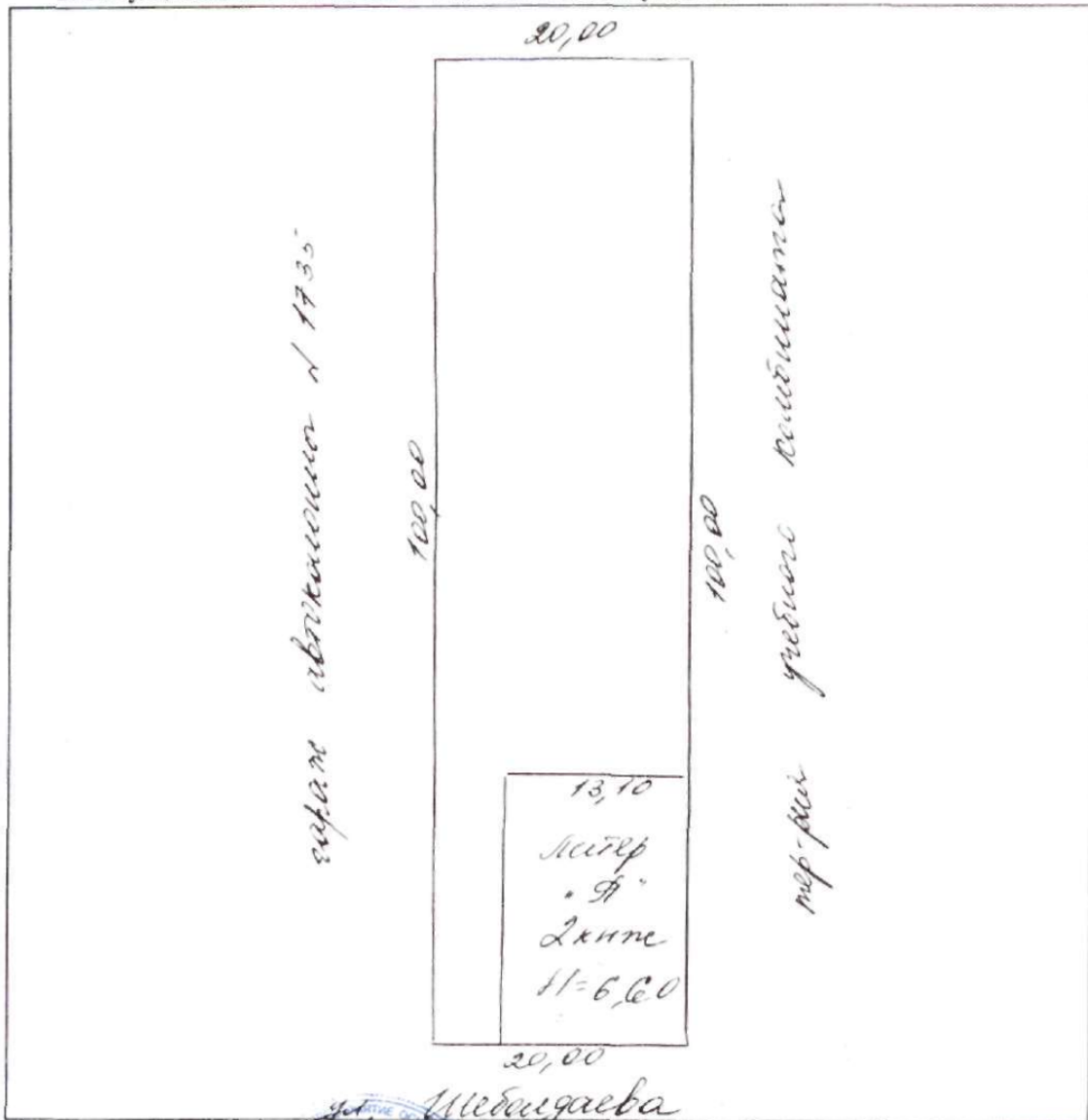
Кадастровый номер

05:42:000056:0009

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

82:401:002:000:30180

2. Ситуационный план объекта недвижимости имущества



Масштаб 1:500

Руководитель (уполномоченный)



Байрамов М.З.

(инициалы, фамилия)

Приложение 2. Распечатка объектов-аналогов

Объект-аналог, используемый в расчете стоимости земельного участка

Аналог №1

Avito Недвижимость

Все категории

Поиск по объявлениям

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

Участок 5 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить



Об участке

Площадь: 5 сот.

Расположение

Республика Дагестан, Дербент, ул. Шеболдаева, уч.23

Скрыть карту ^

Описание

Продаю участок размерами 26х19м. Участок ровный прямоугольный. С трех сторон не имеет общих границ с соседями, что позволяет делать окна на 3 стороны, а также построить 2 дома на этом участке. Перед участком широкая улица, достаточно места для парковки автомобиля. Возможно строительство отеля. Торг уместен, возможен обмен на жилье в новостройке, новый автомобиль. Кадастровый номер: 05:42:000056:494. Торг уместен.

10 000 000 ₽

~~12 000 000 ₽~~

2 000 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 65 142 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 989 490-17-84

Написать сообщение

Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!



Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Се

Частное лицо

На Авито с 2012 года



Документы проверены

Эковклад: -9,43 тонн CO₂

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

10 000 000 ₽

~~12 000 000 ₽~~

2 000 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 65 142 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 989 490-17-84

Аналог №2

Avito Недвижимость

Все категории

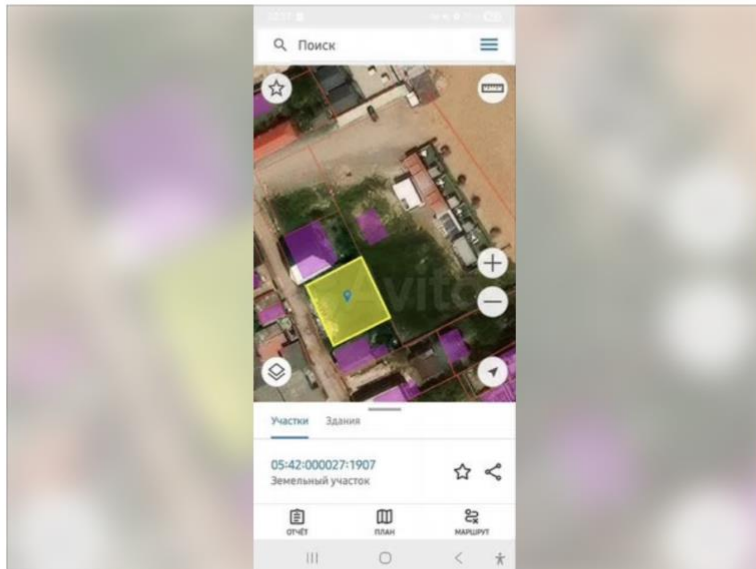
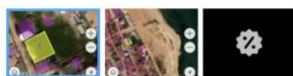
Поиск по объявлениям

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

Участок 4 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

**Об участке**

Площадь: 4 сот.

Расположение

Республика Дагестан, Дербент, ул. Г. Далгата, 33

[Скрыть карту ^](#)**10 000 000 ₽**

2 500 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 65 142 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 988 278-23-69

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

[Селим](#)

Частное лицо

На Авито с 2015 года



Данные подтверждены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Мечтаете просыпаться под шум прибоя и пить кофе с видом на морскую гладь? Предлагаем к продаже ровный, ухоженный участок 4 сотки, на берегу моря в минуте ходьбы

Главные преимущества предложения:

Идеальное расположение: Участок находится в тихом, уютном месте, но всего в 5 минутах езды от магазинов, школ и ресторанов.

Экология: Целебный морской воздух, чистая вода и просторный песчаный пляж

Правильная форма: Участок ровный, без уклонов закрытый забором из профиля, что значительно сэкономит ваш бюджет при заливке фундамента.

Подготовленность: Документы полностью проверены и готовы к быстрому выходу на сделку. Границы участка вынесены в натуру (межевание проведено).

Отличное место для строительства дома вашей мечты, дачи, или ведения бизнеса при постройке мини гостиницы где семья будет проводить лучшие летние сезоны Возможен торг при осмотре, рассмотрю бартер на ликвидные авто с вашей доплатой либо равносильной цене

10 000 000 ₽

2 500 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 65 142 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 988 278-23-69

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!



Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Селим

Частное лицо

На Авито с 2015 года



Данные подтверждены

Аналог №3

Avito Недвижимость

Все категории

Поиск по объявлениям

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

Участок 8,1 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

**Об участке**

Площадь: 8,1 сот.

Расположение

Республика Дагестан, Дербент, Путьская ул., 5

Скрыть карту ^

Описание

Продам зем. участок 8 соток в районе Оазиса, не далеко от Аквапарка, 200-250 метров от моря.

Рассматрю бартер на Авто либо квартиру с вашей доплатой.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито**16 900 000 Р**

2 086 420 Р за сотку

В ипотеку от 99 718 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 988 306-70-05

Написать сообщение

Онлайн

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

zero

Агентство

На Авито с 2012 года



Данные подтверждены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

16 900 000 Р

2 086 420 Р за сотку

В ипотеку от 99 718 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 988 306-70-05

Аналог №4

Avito Недвижимость

Все категории

Поиск по объявлениям

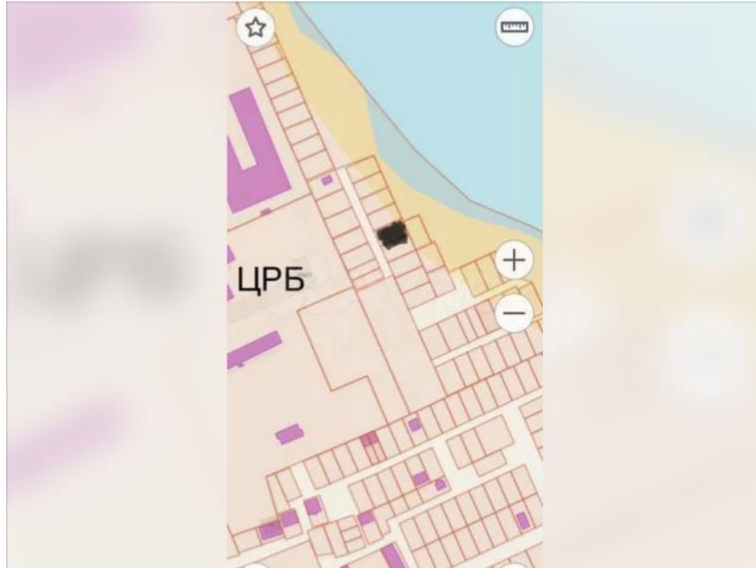
На

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

Участок 5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить



Об участке

Площадь: 5 сот.

Расположение

Республика Дагестан, Дербент

Скрыть карту ^

Описание

Полный пакет документов. Я собственник. Участок у моря, на Шеболдаева район ЦРБ. Возможен обмен на авто либо на кв в Дербенте. Торг

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

Стоимость дома

13 700 000 ₽

2 740 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 83 683 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 967 395-17-02

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

МММ

Частное лицо

На Авито с 2021 года



Данные подтверждены

Эковклад

Подписаться на продавца

13 700 000 ₽

2 740 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 83 683 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 967 395-17-02

Написать сообщение

Приложение 3 Документы оценщика

<p>Настоящий диплом свидетельствует о том, что</p> <p style="text-align: center;">Соловьев</p> <p style="text-align: center;">Олег Владиславович</p> <p>прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)</p> <p style="text-align: center;">Негосударственном образовательном учреждении дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования"</p> <p style="text-align: center;">ДИПЛОМ</p> <p style="text-align: center;">О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ</p> <p style="text-align: center;">772403842928</p> <p style="text-align: center;"><i>Документ о квалификации</i></p> <p>Регистрационный номер</p> <p style="text-align: center;">560</p> <p>Города</p> <p style="text-align: center;">Москва</p> <p>Дата выдачи</p> <p style="text-align: center;">"01" июня 2016 года</p>	<p>Решением от</p> <p style="text-align: center;">"01" июня 2016 года протокол № 3</p> <p>диплом предоставляет право</p> <p>на ведение профессиональной деятельности в сфере</p> <p style="text-align: center;">оценки стоимости предприятия (бизнеса)</p>	<p>Председатель комиссии</p> <p style="text-align: center;"><i>А.А. Кушель</i></p> <p>Проводитель</p> <p style="text-align: center;"><i>Ю.В. Усова</i></p> <p>Секретарь</p> <p style="text-align: center;"><i>М.А. Королева</i></p>
---	--	---



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

19.08.2016 г.

№ 2104

**Соловьев
Олег Владиславович**

Паспорт 63 08 270801, выдан Отделом УФМС России по Саратовской области в
г. Энгельсе. Дата выдачи 14.11.2008 г. Код подразделения 640-044

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 19.08.2016 г. за № 2104

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 18.08.2016 г.

Исполнительный директор



М. О. Ильин

002104

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

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2500SB40R5345
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Соловьев Олег Владиславович	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: – причинения ущерба (имущественного вреда) 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 (имущественного вреда); – причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА	
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек).	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
	10 500 руб. 00 коп. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,035% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «27» июля 2025 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «27» июля 2025 г. по «26» июля 2026 г.
Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

 М.П. /А.С. Иванов/
 Для страховых документов
 205

Дата выдачи Страхового полиса: «23» мая 2025 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039800-1

« 27 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Соловьеву Олегу Владиславовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » июня 20 24 г. № 356

Директор

А.С. Бункин

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

АО «ОТЭМОН» Москва 2021 г. / № 13 № 602