



**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Профэкспертиза»**

тел. : 8(347) 266-55-00

тел.: 8 (937) 489-75-00

**e-mail: [888-1-999@mail.ru](mailto:888-1-999@mail.ru)**

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА № \_\_\_\_\_**

по договору на оценку рыночной стоимости домовладения, расположенного по адресу

Экспертиза начата: 00.00.0000 г. в 00.00 ч.  
Экспертиза окончена: 00.00.0000 г. в 00.00 ч.  
Осмотр проведен по адресу:  
Дата осмотра: 00.00.0000 г. в 00.00 ч.  
Заключение оформлено по Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, д. 130, пом. 26.  
адресу:

Директор \_\_\_\_\_/Кагарманов Р.Р.

г. Уфа – 2026 г.

ИНН: 0274982013/ КПП: 027401001/ ОГРН 1230200037121  
Р/с 40702810520000043740, открыт в ООО «Банк Точка», к/с 30101810745374525104, БИК 044525104  
Юридический адрес: г. Москва, д.Саларьево, ул.2-ая Новая, д. 23а, офис 302  
Тел: 8 (347) 266-55-00; 8-937-489-75-00; E-mail: [888-1-999@mail.ru](mailto:888-1-999@mail.ru)

Производство экспертизы поручено сотруднику ООО «Профэкспертиза»:

- ФИО - имеющей высшее образование по специальности «Товароведение и экспертиза качества товаров», сертифицированной АНО Высшая палата судебных экспертов по специальности 34.1 «Исследование промышленных (непродовольственных) товаров, в том числе с целью их оценки», зарегистрированному эксперту Судебно-экспертной палаты Российской Федерации № 021505001, по основному виду экспертиз – товароведческая.

Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП-1 № 983454 от 07.06.2013г. НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет “Синергия”, по программе “Оценка стоимости предприятия (бизнеса)”, Сертификат № 11300 от 20.04.2013г., выданный Московским финансово-промышленным университетом “Синергия”, по программе «Оценка стоимости ремонта и ущерба от повреждений жилых и нежилых помещений», Сертификат № 11302 от 07.06.2013г., выданный Московским финансово-промышленным университетом “Синергия”, по программе “Оценка стоимости имущества для судебной экспертизы”, Сертификат № 11301 от 30.04.2013г., выданный Московским финансово-промышленным университетом “Синергия”, по программе “Экспертиза отчетов об оценке” гражданская ответственность Оценщика застрахована в АО «Альфастрахование», размер страховой суммы 5000000 рублей), свидетельство о Членстве в НП Саморегулируемой организации «Экспертный совет» № 1065 от 26.07.2013 г, Диплом 622420542175 от 29.12.2023 г. о профессиональной переподготовке по программе «Промышленной и гражданское строительство»,

Диплом 622421923258 от 28.05.2024 г. о профессиональной переподготовке по программе «судебная строительно-техническая стоимостная экспертиза объектов недвижимости».

Сертификат соответствия по специальностям «16.2 Исследование строительных объектов и территорий, функционально связанной с ними, с целью определения их рыночной и иной стоимости. Исследование помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных заливом (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта».

Общий стаж работы с 2005 года, стаж в области экспертной деятельности с 2012 года.

Директор

Р.Р. Кагарманов

# **1.ВВОДНАЯ ЧАСТЬ**

## **ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ**

В ООО «Профэкспертиза» поступила заявка на проведение оценки рыночной стоимости домовладения по адресу

### **ВОПРОСЫ, ПОСТАВЛЕННЫЕ ПЕРЕД ЭКСПЕРТОМ**

*Какова рыночная стоимость*

1. *Жилого дома, площадью 108,1 кв. м., 2 этажа, кадастровый номер, расположенный по адресу:*

2. *Земельного участка, площадью 551 кв. м., кадастровый номер, расположенный по адресу:*

### **ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ ИССЛЕДОВАНИЯ ИСПОЛЬЗОВАЛИСЬ**

Цифровая фото- видеочамера Samsung Galaxy S24 Ultra.

### **СПИСОК НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И СПЕЦЛИТЕРАТУРЫ**

1. ГК РФ.

2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.

3. Справочники Оценщика, под ред. Лейфера.

4. Справочник «Ко-Инвест».

5. Источник информации интернет.

6. Источники информации, используемые в исследовании и не отраженные в данном разделе могут быть отражены ссылками по тексту заключения.

### **ИССЛЕДОВАНИЕ**

Объектами исследования выступают:

*Жилой дом, площадью 108,1 кв. м., 2 этажа, кадастровый номер, расположенный по адресу:*

*Земельный участок, площадью 551 кв. м., кадастровый номер, расположенный по адресу:*

Целью экспертизы является определение рыночной стоимости указанных объектов на дату осмотра.

В рамках исследования использованы следующие общенаучные методы: визуальный осмотр, инструментальные измерения, описательный анализ и сравнительный метод, включая чувственно-рациональные подходы к восприятию и интерпретации объектов.

Специализированный метод фиксации применён при проведении фотодокументирования:

— ориентирующая съёмка — для отражения пространственного взаиморасположения объектов исследования, прилегающих строений и элементов внутренней обстановки;

— обзорная съёмка — для фиксации общего состояния отдельных зон визуального контроля;

— узловая съёмка — для детализированной фиксации характерных участков, наиболее полно отражающих конструктивные, технические и эксплуатационные особенности объектов.

Завершающим этапом экспертного исследования стало комплексное сопоставление всех собранных исходных данных — полученных визуально, инструментально и теоретически — с требованиями действующих нормативных, методических и справочных документов в области строительства и оценки недвижимости, выполнение необходимых расчётов и формулирование категоричных, обоснованных и юридически значимых выводов по каждому из поставленных судом вопросов.

## **ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ НАСТОЯЩЕГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ**

Участок земельный - недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Оценка — наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Имущество -объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Оценка имущества -определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью.

Объект оценки -имущество, предъявляемое к оценке.

Осмотр объекта оценки - основной функцией осмотра объекта оценки является: а) подтверждение соответствия записи в техническом паспорте и фактических характеристик объекта оценки, б) выявление реального состояния объекта оценки, г) выявление улучшающих и ухудшающих характеристик (факторов), влияющих на стоимость объекта оценки.

Принцип оценки имущества - основные экономические факторы, правила и причины, определяющие стоимость имущества. В практике оценки имущества используют следующие принципы: спроса и предложения,

изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

Дата оценки имущества - дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества.

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

Аналог – объект, сходный с оцениваемым имуществом.

Рыночная стоимость объекта оценки - 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:

- сторона 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;
- 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.

### **По вопросу:**

*Какова рыночная стоимость*

*1. Жилого дома, площадью 108,1 кв. м., 2 этажа, кадастровый номер, расположенный по адресу:*

*2. Земельного участка, площадью 551 кв. м., кадастровый номер, расположенный по адресу:*

## Процесс оценки имущества

Процесс оценки включает в себя:

Осмотр объектов и их окрестностей;

Сбор необходимой информации (цены продаж недвижимости, величины арендной платы за здания);

Применение трех общепринятых подходов оценки стоимости:

- затратного,
- доходного,
- сравнительного.

Согласование результатов и итоговая оценка стоимости.

Написание экспертного заключения.

Обзор подходов оценки

### Затратный подход.

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

Согласно затратному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется, как затраты на воспроизводство улучшений с учетом износа.

В стоимость затрат входят прибыль строительной организации и инвестора.

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

Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа: физический, функциональный, внешний.

По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Физический износ имущества: износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ имущества: износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ имущества: износ имущества, в результате изменения внешней экономической ситуации.

Устранимый износ имущества: износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустранимый износ имущества: износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Объект сравнения имущества: аналог, подобный объекту оценки, которой используется для расчета стоимости имущества.

Скорректированная цена имущества: цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

### Доходный подход

Данный метод основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества определяется его потенциальной способностью приносить доход.

В рамках доходного подхода используются метод капитализации дохода и метод дисконтирования доходов (денежного подхода).

В основе метода капитализации дохода лежит предпосылка, что целью приобретения доходной недвижимости или другого актива является получение прибыли на вложенные средства в форме получения периодического дохода. Цена приобретения представляет собой сумму средств, уплаченную за право получения известного (или прогнозируемого) дохода от объекта. Соотношение величин дохода и стоимости прав на его получение определяется коэффициентом капитализации.

Метод капитализации прибыли основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Или, иными словами, стоимость объекта равна текущей стоимости будущих доходов от этой недвижимости. Сущность данного метода выражается формулой:

$$\text{Рыночная стоимость объекта} = \frac{\text{Чистая прибыль}}{\text{Ставка капитализации}}$$

Метод дисконтирования будущих денежных потоков исходит из предпосылки, что недвижимое имущество приобретается инвестором только потому, что оно способно в будущем принести ему определенные преимущества. Он рассматривает это имущество в виде набора будущих выгод и оценивает его привлекательность, как соотношение этих будущих выгод и ценой, по которой этот объект может быть приобретен. Эти выгоды находят отражение в конечном итоге в денежной форме на период владения. Оплата за право производится немедленно. Выгоды от владения этим правом проявляются в будущем, и они составляют меньшую стоимость в сравнении с немедленно полученными выгодами. Следовательно, стоимость оцениваемых активов равна приведенной стоимости будущих выгод, вытекающих из права собственности на этих активов.

Определение стоимости недвижимости методом дисконтирования денежных потоков основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данную недвижимость сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этой недвижимости. Собственник не продаст свою недвижимость по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. В результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

Валовой рентный множитель: среднестатистическое отношение

рыночной цены к потенциальному или действительному валовому доходу определенного вида имущества.

Метод остатка: оценка имущества с учетом влияния отдельных факторов образования дохода.

Метод ипотечно-инвестиционного анализа: оценка имущества, основанная на учете стоимости собственного и заемного капиталов.

В настоящее время происходит увеличение темпов роста спроса на недвижимость. Правительство Российской Федерации и Республики Башкортостан принимают все меры по привлечению инвестиций, как из-за рубежа, так и за счет денежных средств населения.

Применение данного подхода возможно лишь для определения рыночной стоимости коммерческой (доходной) недвижимости (сдача в аренду).

*Сравнительный подход.* Данный метод основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество. Согласно методу сравнения продаж, стоимость имущества определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим цен поправок, компенсирующих отличия между оцениваемой и сравнимой недвижимостью.

В настоящее время по сравнительному подходу стоимость определяется по методу прямого сравнительного анализа продаж.

Метод прямого сравнительного анализа продаж основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли - продажи по аналогии, то есть основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается 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. Данный метод включает в себя сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости сходным с оцениваемыми. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки.

#### *Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости.*

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможно, корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества и недостатки каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

1. Тип, качество и обширность информации, на основе которых производится анализ.

2. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как использование, потенциальная

доходность.

3. Учет общей экономической ситуации на рынке недвижимости.

4. Учет экономических, политических и физических факторов, действующих в рассматриваемом районе.

Процесс согласования учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода и определяет вклад каждого подхода в рыночной стоимости объекта оценки.

Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оцениваемый объект представляет собой объект индивидуального жилищного строительства – Жилой дом, общая площадь 108,1 кв. м, этаж 2, адрес:, расположенный на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 551 кв. м, кадастровый (условный) номер:

Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования) – 108,1 кв. м.

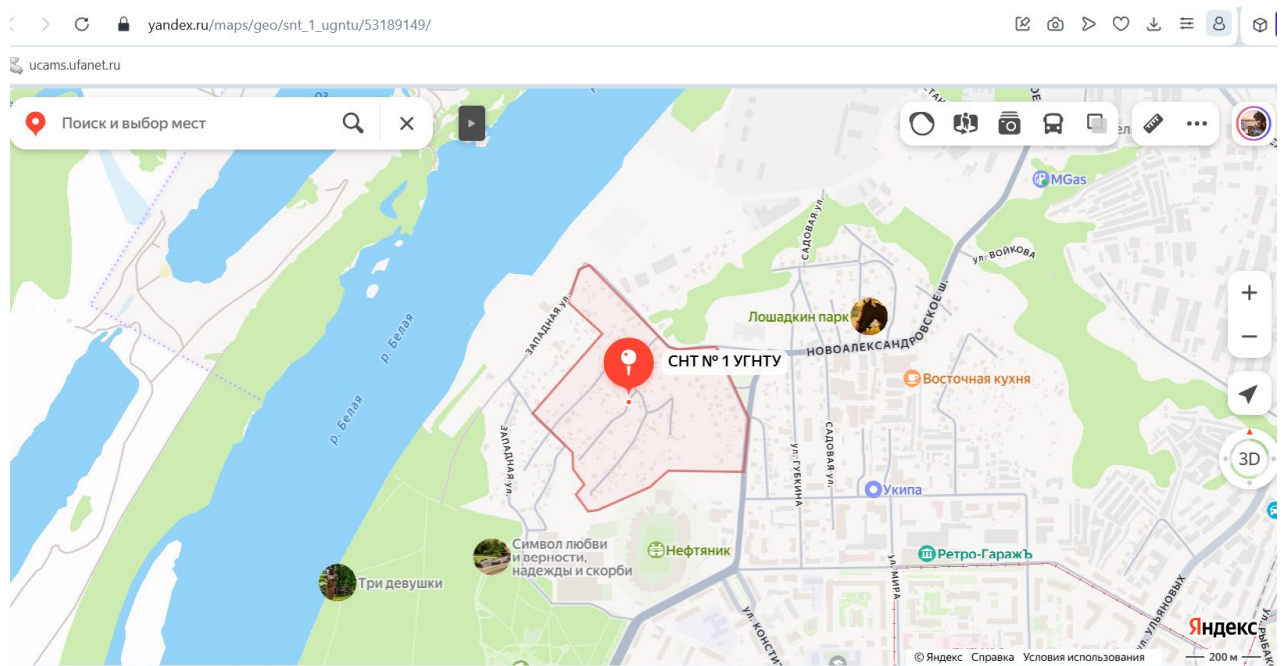
Объект оценки соответствует признакам объекта индивидуального жилищного строительства, имеется отдельный выход на придомовой земельный участок.

В настоящее время объект эксплуатируется по назначению (жилое).

По факту в жилом доме имеются следующие коммуникации:

- электроснабжение, вода - колодец, канализация - отсутствует.

Местоположение:



Источник: Яндекс-Уфа

Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м	Кадастровый номер
Земли населенных пунктов	Для ведения садоводства	551	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел I Лист I

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.09.2023г.			
Кадастровый номер:	02:55:030274:114		
Номер кадастрового квартала:	02:55:030274		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.03.1955		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Башкортостан респ, г Уфа, Орджоникидзевский р-н, СНТ № 1 УГНТУ, участок №65.		
Площадь, м2:	551 +/- 8		
Кадастровая стоимость, руб:	310802.57		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	02:55:010562:618, 02:55:010562:619		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для ведения садоводства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Фищенко Леонид Юрьевич		

Экологическое расположение района: расположены производства, дающие вредные выбросы в атмосферу.

Инфраструктура развита средне. Окружающая застройка представлена частными индивидуальными домами.

Район электрифицирован, газифицирован.

Транспортная доступность характеризуется как удовлетворительная.

Описание прилегающей территории:

Преобладающая застройка микрорайона	Жилые индивидуальные дома
Престижность и привлекательность района	средняя
Транспортная доступность	Рейсовые автобусы, автотранспорт
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	средняя– в шаговой доступности (500 м) продовольственные магазины
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружены
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Положительные характеристики местоположения	На территории города

Отрицательные характеристики местоположения	характеристики	Не выявлены
Характеристика спроса и предложения		Уровень спроса средний

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан  
полное наименование органа регистрации прав


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

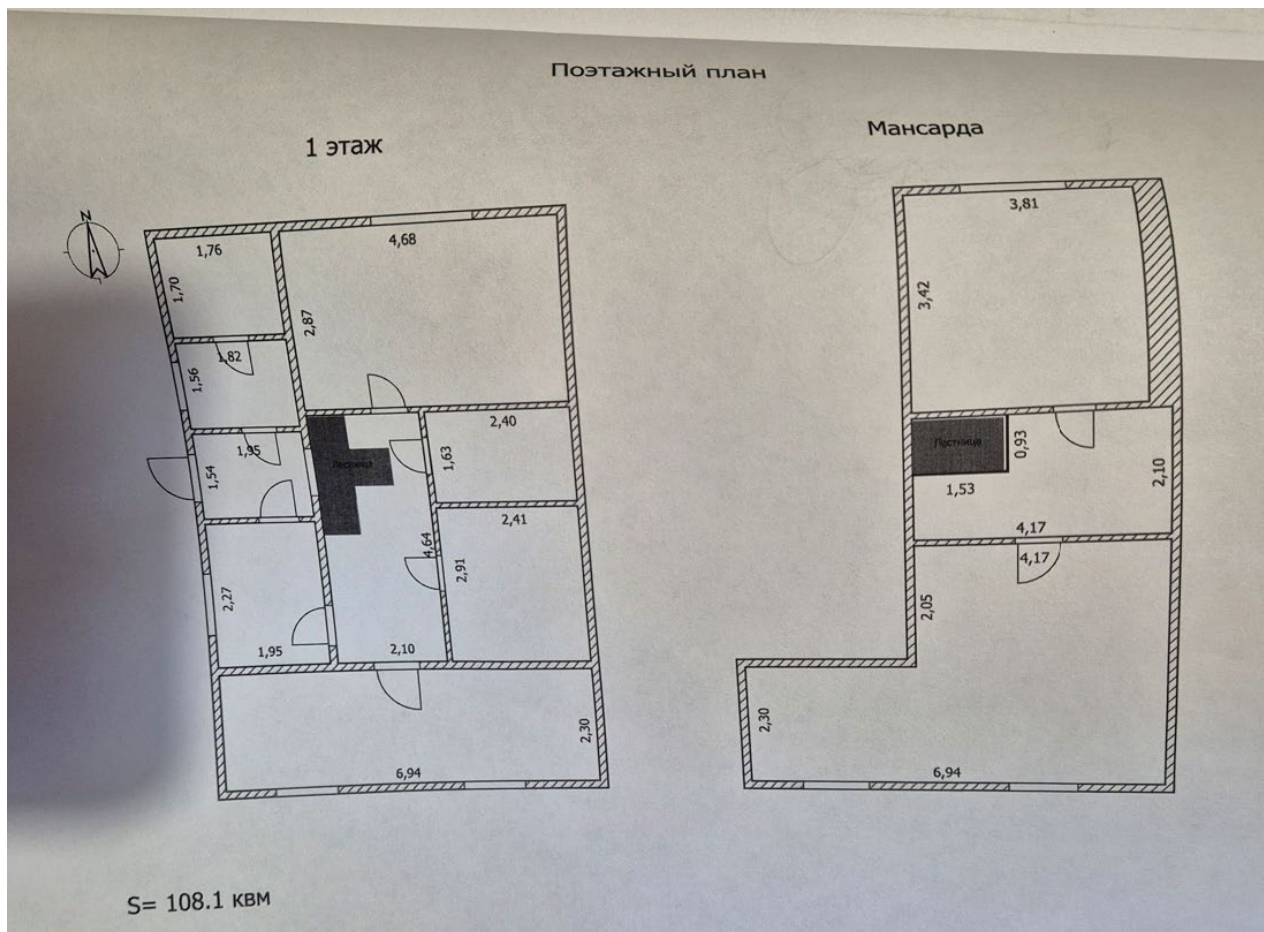
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
13.09.2022г.			
Кадастровый номер:	02:55:010562:618		
Номер кадастрового квартала:	02:55:030274		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.09.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 02-04-01/362/2010-105		
Местоположение:	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г Уфа, Орджоникидзевский р-н, СНТ № 1 УГНТУ, уч. №65		
Площадь:	108,1		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Деревянные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2011		
Кадастровая стоимость, руб.:	2374890,09		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:030274:114		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

		
полное наименование должности	полное наименование	Фамилия, отчество, инициалы, фамилия
использованная для подписания электронной подписью	Филиал/отделение: Операционный зал №1	
Сертификат: 6457517490433833189208328339839304260	Адрес: 500061, г. Уфа, ул. Интернациональная, 113	
Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	Дата и время составления выписки: 14.03.2022 15:00	
	Наименование ИС ОГВ: ЕГРН	
	ФИО и должность сотрудника РГАУ МФН: Ведущий специалист сектора последующего контроля Давлетшина Эля Дамировна	



Количественные и качественные характеристики объекта оценки	
<i>Описание дома</i>	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	жилой дом
Кадастровый номер	
Год постройки	2011
Фундамент	ленточный
Материал наружных стен	деревянный
Характеристика перекрытий	деревянные
Техническое обеспечение здания	Электричество
Организованная стоянка личного автомобиля или подземные гаражи	Придомовая территория
Детская площадка	-
Общая площадь, кв.м	108,1
Лоджия (балкон)	Нет
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	имеются
Вид из окон	двор
Данные о внешнем виде фасада дома	ОСБ окрашенный
Необходимые ремонтные работы	-

Отделка	простая
Состояние объекта (субъективная оценка)	Хорошее
Особенности планировки, данные о перепланировке	Не производилась
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	В ходе проведенного анализа рынка не было выявлено характеристик элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки.

### Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Изменение стоимости любой недвижимости, включая общественные здания, зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

1. Первый уровень — уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер, не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но косвенно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Второй уровень — уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Третий уровень — уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются архитектурно-строительные и финансово-эксплуатационные факторы.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Оценщик недвижимости должен установить влияние каждого фактора на итоговую цену. Для этого он должен поставить себя на место владельца или потенциального владельца недвижимой собственности. Такой подход не исключает количественной оценки влияния каждого из этих факторов. Оценщику более свойственно рассматривать влияние всех факторов в совокупности и делать общее заключение о стоимости недвижимости, подтвержденное необходимым обоснованием.

Ниже рассматриваются группы факторов, соответствующих трем уровням влияния на стоимость недвижимости. Основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости, рассмотрены более подробно.

К первому уровню (страна) относятся следующие 4 группы факторов.

Социальные факторы:

- свободное время;
- уровень образования и культуры населения, потребности;
- структура населения;
- семейность;
- плотность заселения;
- демографические.

Экономические факторы:

- налоги в области недвижимости;
- финансирование строительства и реконструкции;
- предложение;
- спрос;
- обеспеченность населения объектами общественного назначения;
- уровень жизни населения;
- состояние и перспективы строительства;
- рынок недвижимости.

Физические факторы:

- экология;
- географические;
- геологические;
- геодезические;
- топографические;
- природные ресурсы;
- сейсмические;
- технологические решения в области землепользования.

Политические факторы:

- законодательство об ипотеке;
- налоговое законодательство;
- законы о собственности;
- законы об операциях с недвижимостью;
- законы в области экологии;
- зонирование территорий;
- закон о залоге;
- законодательство в области строительства;
- закон о кредитной политике;
- кадастры;
- лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности;
- политическая стабильность.

Проведению любой оценки всегда предшествует анализ факторов спроса и предложения на определенный вид собственности на данном секторе рынка. Превышение спроса над предложением ведет к увеличению стоимости здания,

и наоборот.

Экологические факторы очень важны при оценке недвижимости, особенно с помощью анализа дохода. Местонахождение объекта недвижимой собственности может накладывать определенные ограничения на его использование с точки зрения охраны окружающей среды. Эти ограничения могут вытекать из карты районирования, составленной местными властями, или предполагаемого загрязнения окружающей среды в процессе эксплуатации объекта.

В процессе подготовки к оценке активов учитывается влияние многих факторов окружающей среды.

В случае необходимости оценщик должен выяснить природу и размеры загрязнения на основе данных санитарно-экологической экспертизы. В обязанности оценщика также входят рекомендации по проведению более детальной экспертизы, если в ходе первоначального обследования обнаружены различные виды загрязнения. Если проблемы, связанные с загрязнением окружающей среды, выявлены или ожидаются в будущем, оценщик должен рекомендовать проведение экологической экспертизы до начала процесса оценки. Определение стоимости затрат по ликвидации загрязнения не входит в компетенцию оценщика.

Заключения по оценке объектов недвижимости должны составляться с учетом тщательного анализа рыночных данных особенно в тех случаях, когда можно устранить или учесть эффект загрязнения на стоимость недвижимой собственности.

В тех случаях, когда в данной местности все оцениваемые объекты недвижимости одинаково подвержены влиянию факторов окружающей среды, целесообразно проводить дополнительный анализ.

Уменьшение стоимости недвижимости, связанное с загрязнением окружающей среды, устанавливается методами, которые используются для определения амортизации. Например, стоимость удаления токсичных отходов может быть связана со «стоимостью лечения» зданий, страдающих устранимыми дефектами. Оценщики должны знать, что стоимость недвижимости на свободном рынке после восстановительных работ (за вычетом затрат на восстановление) может по многим причинам быть значительно выше или ниже простой математической разности.

При ликвидации экологического загрязнения оценщик принимает во внимание стоимость следующих видов работ:

- очистку поверхностного загрязнения;
- установку более эффективной системы контроля за загрязнением;
- перепроектирование производственных мощностей;
- страховку на случай будущего ущерба.

Во многих случаях для принятия обоснованного решения относительно стоимости недвижимости оценщику может потребоваться серия консультаций с руководством компании и ее экспертами. Оценщик может прийти к следующим выводам:

источник загрязнения или потенциальная опасность загрязнения могут

быть успешно устранены с наименьшими затратами;

загрязнение или потенциальная опасность не могут быть полностью устранены. По этой причине оцениваемый объект недвижимости не может использоваться для планируемых целей.

В тех случаях, когда можно устранить источник загрязнения или его влияние, при оценке учитываются следующие факторы:

- невозможность полной очистки;
- риск, связанный с возможным загрязнением окружающих земель;
- риск возобновления загрязнения;
- компенсация за беспокойство;
- риск изменения законодательства по охране окружающей среды и стандартов.

Сейсмические факторы сильно влияют на затраты при проектировании зданий и сооружений. Оценщик должен быть уверен в том, что сейсмоустойчивость конструкции позволит выдержать любое землетрясение, возможное в данном регионе, или что затраты для обеспечения сейсмозащиты будут не очень высоки. Данная область требует особой специализации. Поэтому оценщик должен указать в сертификате об оценке, были ли проведены соответствующие исследования, и если да, то кем. Это требование особенно актуально для сейсмоопасных районов.

К факторам второго уровня (город, район) относят следующие параметры объектов недвижимости.

Местоположение:

- транспортная доступность;
- пешеходная доступность;
- наличие и состояние коммуникаций;
- наличие объектов социально-культурного назначения;
- размещение объектов в плане города (района);
- примыкающее окружение.

Физические характеристики:

- физические параметры;
- качество строительства и эксплуатации;
- наличие коммунальных услуг;
- состояние недвижимости;
- функциональная пригодность и использование;
- привлекательность, комфорт.

Условия продаж:

- залоги и заклады;
- особые условия сделок;
- мотивы продавцов и покупателей.

Временные факторы:

- дата оценки;
- даты известных сделок по аналогам.

Условия финансирования:

- сроки кредитования;

- процентные ставки;
- условия выделения средств.

Разберем подробнее наиболее важные группы факторов.

Местоположение — наиболее важный фактор. Оценщик должен сопоставить размер участка с размером здания (строения) и установить, соответствует ли участок предъявляемым к нему требованиям.

Расположение шикарных магазинов ограничено относительно малым пространством центральной части города, и различие в местоположении на несколько метров может привести к существенным различиям в цене. Лучшие офисные здания обычно также располагаются в форме кластеров. Определенная часть города или одна улица обычно имеет репутацию места, где протекает определенный вид деятельности, и является центром притяжения для однотипных видов деятельности. Наличие общественного транспорта и мест стоянки автомобилей увеличивает стоимость оцениваемого вида недвижимости.

Фабрикам необходимы хорошие подъездные пути, железные дороги или порт для доставки сырья и вывоза готовой продукции, а также близость мест сосредоточения рабочей силы, что позволяет располагать их в различных местах.

Наличие коммунальных услуг: газа, воды и электричества, надежность и качество снабжения должны быть проверены при оценке. Если коммуникации не подключены, необходимо подсчитать расходы на их подключение.

Оценка земли и здания обычно включает оценку дополнительного оборудования, которое устанавливается владельцем для обеспечения наилучшего использования земли и зданий. Такое оборудование отличается от машин и оборудования, предназначенных для производственных и коммерческих целей и используемых для технологических процессов, размещенных в данном здании. Нет необходимости в отдельной оценке вспомогательного оборудования зданий, но оценщик должен учитывать его наличие в своем отчете, поскольку состояние вспомогательного оборудования и эффективность его работы влияют на стоимость зданий. Машины и оборудование, используемые в основном для промышленных и коммерческих целей бизнеса, должны оцениваться отдельно от здания.

Текущее состояние недвижимости является важным фактором. Если для ремонта здания необходимо истратить значительное количество денег, покупатель вычитает данные затраты из стоимости сделки. Однако, если требуется только косметический ремонт, например покраска стен, данный факт будет отмечен при оценке, но существенно не повлияет на стоимость недвижимости.

Третий уровень включает в себя

Архитектурно-строительные факторы:

- объемно-планировочные показатели и др.
- Финансово-эксплуатационные факторы:
  - доходы;
  - эксплуатационные расходы;
  - стоимость строительства.

Архитектурно-конструктивные решения проекта имеют большое значение при оценке. Недвижимость (здание, сооружение) должна соответствовать климатическим условиям, быть хорошо спланирована, иметь хорошее естественное освещение помещений, привлекательный внешний вид, т. е. архитектурно-планировочные решения оказывают заметное влияние на стоимость здания. Это особенно важно в случае офисных помещений и при подборе здания для штаб-квартиры фирмы, когда очень важен внешний вид объекта недвижимости.

Для промышленных зданий часто важно наличие специальных перекрытий для размещения специфических производственных процессов. Кроме того, все виды недвижимости должны соответствовать требованиям сейсмоустойчивости.

Планировка и размещение объектов недвижимости очень важны для жителей или других пользователей, так как они напрямую влияют на эффективность использования зданий для определенных целей. Оценщик должен сделать заключение, соответствует ли планировка здания тому виду деятельности, для которого оно предназначено.

Оценка финансово-эксплуатационных факторов включает в себя оценку объема имущественных прав.

Здесь необходимо выделить два следующих момента.

Во-первых, если покупатель приобретает недвижимость в собственность вместе с коммерческой компанией, то он захочет узнать доходы и убытки, преимущества и обязательства, которые он приобретает одновременно с покупкой предприятия или здания. В таком случае оценщик должен отдельно проверить активы компании и результаты ее коммерческой деятельности, используя для этого бухгалтерскую отчетность и другие документы.

Второе. Если объект приобретается не для бизнеса, а в собственность для получения права на существующий арендный доход, покупатель должен получить представление о финансовом состоянии компании-арендатора этого объекта и ее возможности платить арендную плату. Возможность арендатора платить арендную плату называется надежностью контракта.

Надежность контракта выше, если арендаторами являются крупные (старые) компании, поскольку вновь образованные компании имеют ограниченные ресурсы. По этой причине финансовая состоятельность арендатора должна проверяться с особой тщательностью.

[http://studopedia.ru/2\\_35837\\_faktori-vliyayushchie-na-stoimost-nedvizhimosti.html](http://studopedia.ru/2_35837_faktori-vliyayushchie-na-stoimost-nedvizhimosti.html)

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений

Классификация земельных участков

На рынке земельных участков Республики Башкортостан выделяется как первичный рынок, так и вторичный рынок. Стоит отметить, что первичный рынок земли, в основном контролируется государством, является объектом

пристального внимания ключевых игроков, внимательно следящих и непосредственно влияющих на планы градостроительного развития, выделения и формирования земельных участков под целевую застройку. Земельные участки подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли промышленности и иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель.

По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Ценообразование на рынке земельных участков зависит от:

- месторасположения
- назначения участка
- наличия коммуникаций на участке
- Передаваемых права на недвижимость
- Категории земель
- Физических характеристик (рельеф, конфигурация, транспортная доступность)
- площади земельного участка

Диапазоны значений вышеуказанных ценообразующих факторов рассмотрены выше.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ЗДАНИЯ

### Затратный подход. Метод восстановления

Затратный подход является одним из стандартных методов оценки рыночной стоимости недвижимости. Метод основан на определении затрат,

которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости.

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли и стоимости нового строительства улучшений за минусом накопленного износа.

Под улучшениями понимаются здания и сооружения, имеющиеся на участке, а также подведенные к ним инженерные сети.

Анализ стоимости проектирования и строительства различных зданий и сооружений на территории Российской Федерации и Республики Башкортостан показал, что стоимость одного кубического метра одинаковых по назначению зданий, имеющие одинаковые строительные конструкции и элементы, и небольшие различия по размерам и строительному объему (5 – 10%), незначительно отличаются друг от друга. Поэтому при проектировании, проектные организации для определения базовой стоимости зданий и сооружений использовали данные по стоимости одного кубического метра аналогичных зданий и сооружений и умножали на объем проектируемого здания. Как правило, погрешности составляли 2 - 3 %, что являлось приемлемым. В процессе определения полной восстановительной стоимости оцениваемых зданий были использованы каталоги типовых проектов, а также сборники «Укрупненных показателей восстановительной стоимости для проведения переоценки основных фондов».

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- 1) Определить восстановительную стоимость улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на объекте;
- 2) Определить дополнительные затраты, необходимые для того, чтобы довести здание до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений;
- 3) Определить величину накопленного износа;
- 4) Определить остаточную стоимость объекта оценки.

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 большего 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 не доходного назначения (например, больниц, пенитенциарных учреждений, музеев, библиотек, храмов

и т.д.). 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 размерами функциональному назначению объекта, о затратах на строительные работы, машины, механизмы и т.д.

Поскольку в данном случае речь идет об определении рыночной стоимости здания, собственные затраты не будут адекватно отражать стоимость объекта оценки, т.к. исследование рынка жилой недвижимости показало, что в связи с чрезмерно высокой рентабельностью строительства жилой недвижимости, стоимость затрат на постройку здания не отражает реальной стоимости жилой недвижимости. Таким образом, для определения рыночной стоимости объекта оценки – жилого дома, затратный подход не использовался.

### Сравнительный подход.

Метод сравнительного анализа продаж

На сегодняшний день рынок жилых помещений в Республике Башкортостан получил некоторое развитие.

Для определения рыночной стоимости методом сравнимых продаж используется информация о ценах на сопоставимые по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам аналоги. Аналоги были взяты из сети интернет, <http://www.irr.ru>, [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и др.

Данный метод заключается в сравнении трех и более рыночных предложений или продаж с целью получения величины рыночной стоимости.

Последовательность применения метода сравнения продаж:

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

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

#### 1. Права собственности на недвижимость

Корректировка учитывает состав и объем имущественных прав на объект недвижимости.

## 2. Условия финансирования

Корректировка на условия финансирования применяется в случае, если финансирование не является типичным для рынка и имеет место какая-либо необычная ситуация (например, частичное или 100% кредитование сделки, закладная, переходящая от покупателя к продавцу и т.д.)

## 3. Условия продажи

Корректировка на условия продажи учитывает обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимает свои решения относительно продажи и покупки конкретного объекта недвижимости.

## 4. Состояние рынка

Корректировка на состояние рынка учитывает, прежде всего, изменение рыночных условий, происходящих с течением времени.

Основными факторами, изменяющими рыночные условия, являются инфляция и дефляция, изменение налогового и других законодательств, изменения в предложении и спросе. Рыночные условия могут изменяться как в целом, так и для отдельных видов собственности.

## 5. Местоположение

Корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. Величина корректировки обычно выражается либо в денежном выражении, либо в виде процентов. Наилучшим образом величина корректировки выводится из анализа продаж подобных объектов в разных местах, поэтому можно сказать, что корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости земли для данных объектов.

## 6. Физические характеристики

Практически всегда объекты; сравнения имеют различия в физических характеристиках - разные размеры, конструктивные элементы, качество материалов, износ, внешний вид. Сюда же можно отнести состояние окружающей среды, функциональные возможности и эстетические характеристики.

Корректировка на физические характеристики требует обсуждения каждого элемента различия. При этом следует заметить, что величина корректировки не всегда может быть равна стоимости какой-либо детали отличия, так как не каждый типичный покупатель готов платить за, например, излишние архитектурные детали.

К физическим характеристикам можно отнести следующие: характер конструктивных элементов, этажность, площадь, площадь кухни, наличие балкона/лоджии, качество отделки, наличие санузла...

## 7. Экономические характеристики.

Этот элемент сравнения обычно применяют к объектам, приносящим доход. К экономическим характеристикам относят те, которые влияют на величину чистого текущего дохода, затраты, качество управления, скидки в арендной плате, условия и аренды и т.д. Следует проявлять особую осторожность, чтобы не отнести права собственности и условия рынка к экономическим характеристикам.

## 8. Характер использования.

## 9. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Для коммерческих объектов, таких как гостиницы, рестораны, магазины, и т.д., в стоимости присутствуют компоненты, не связанные с недвижимостью. Стоимость оборудования, мебели, приборов, и т.д. должна учитываться отдельно, так как экономические характеристики таких позиций не совпадают с характеристиками недвижимости. При определении оценки недвижимости на основе производства работы, не связанной с недвижимостью для объекта оценки и для объекта сравнения компоненты должны быть обязательно выделены.

На момент оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах (данные, не указанные в объявлениях, были выяснены в результате телефонных разговоров с продавцами) были проанализированы оценщиком и приняты к расчету.

На открытом рынке эксперт подобрал следующие аналоги:

Для бизнеса ▾ Карьера в Авито Помощь Каталоги ▾ #яПомогаю Вход и регистрация Разместить объявление

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Уфа, район

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

### Участок 7,5 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**2 500 000 ₽**  
333 333 ₽ за сотку  
В ипотеку от 27 560 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

Показать телефон  
Написать сообщение  
Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

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

Надежда  
Риелтор  
На Авито с 2024 года  
Документы проверены

Подписаться на продавца

**Об участке**  
Площадь: 7,5 сот.





Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Уфа, район

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

## Дом 30 м<sup>2</sup> на участке 3,3 сот.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

### 1 500 000 ₽

50 000 ₽ за м<sup>2</sup>

В ипотеку от 17 426 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

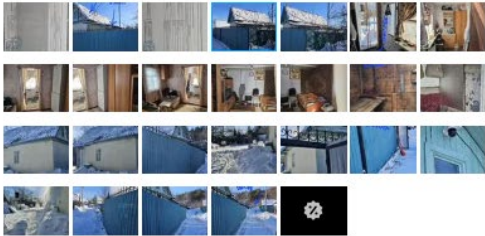
Рассчитать ипотеку

Пользователь  
Частное лицо

Документы проверены

Эковклад: -7,89 тонн CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца



## О доме

Количество комнат: 2  
Площадь дома: 30 м²  
Площадь участка: 3.3 сот.  
Этажей в доме: 1  
Для отдыха: баня или сауна  
Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)  
Год постройки: 2010  
Материал стен: экспериментальные материалы  
Санузел: на улице  
Ремонт: косметический

Электричество: есть  
Отопление: электрическое  
Водоснабжение: скважина  
Газ: по границе участка  
Канализация: выгребная яма  
Интернет и ТВ: телевидение  
Парковка: парковочное место  
Транспортная доступность: остановка общественного транспорта  
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

1 500 000 ₽

50 000 ₽ за м²  
В ипотеку от 17 426 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон  
в xxxxxx-xx-xx

Рассчитать ипотеку

## Расположение

Республика Башкортостан, Уфа, ОСТ № 3 ОАО УМПО, 592  
р-н Калининский

[Показать карту](#)

### А вы продаёте или покупаете?

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

Продаю

Покупаю

Продаю и покупаю



Пользователь  
Частное лицо

Документы проверены

Эковклад: -7,89 тонн CO<sub>2</sub>

[Подписаться на продавца](#)

## Описание

Продается участок с зимним домиком и банькой в черте города. Земля в собственности. Проезд круглый год, имеются отдельные ворота, заехать можно в доль Курочкиной для удобства, а так заезд по Центральной, дороги чистят постоянно. Дом для зимнего проживания, утеплен пеноплексом 5ой, отштукатурен. На участке своя скважина. Ворота откатные с калиткой. Остановка, магазины, аптеки, школа, детсад в шаговой доступности. На территории СНТ имеется свой магазин, газ, централизованная вода, уфанет. На участке имеется видеонаблюдение с пожизненной безлимитной сим картой для умных устройств, отслеживать все можно в телефоне. Прописка возможна после приватизации дома.

[https://www.avito.ru/ufa/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_30\\_m\\_na\\_uchastke\\_33\\_sot.\\_7918131136?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJYY0R4MFJXOU4xUHJUSmhGJjt9PymFiz8AAAA](https://www.avito.ru/ufa/doma_dachi_kottedzhi/dom_30_m_na_uchastke_33_sot._7918131136?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJYY0R4MFJXOU4xUHJUSmhGJjt9PymFiz8AAAA)

Добавить в избранное   Сравнить   Добавить заметку



### О доме

Количество комнат: 3	Материал стен: брус
Площадь дома: 81.5 м <sup>2</sup>	Санузел: в доме
Площадь участка: 4.1 сот.	Коммуникации: электричество, газ, отопление
Этажей в доме: 1	Ремонт: косметический
Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)	Способ продажи: возможна ипотека
Год постройки: 2022	

4 850 000 ₹

59 509 ₹ за м<sup>2</sup>  
В ипотеку от 56 345 ₹/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



**Показать телефон**  
в 901 xxx-xx-xx

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

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

Агентство недвижимости **Выбор Первых** Агентство

На Авито с 2014 года 🏆

[Надёжный партнёр](#)   [Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Ибрагимова Регина Кашифовна

Код объекта: 1804891.

Описание

Дом проходит по семейной ипотеке под 6%  
Платеж по ипотеке всего 21 тыс. рублей!  
Гарантия 5 лет!!!  
хороший торг за наличные!

Описание:

Продается уютный дом 81 кв. м с террасой в спокойном районе!  
Дом из бруса. Брус обработан.  
Большая капитальная терраса с выходом с кухни-гостиной.  
Все коммуникации в доме. Под каждым окном радиатор.  
Дом подходит для круглогодичного проживания!  
Шамбо переливное. Колодец 9 метров.  
Дорогой котел, бойлер на 100 литров.  
Фундамент обшит.  
Участок 4,11 соток правильной формы.  
По периметру фасадное освещение, отливы.

Дом находится в отличном месте. В шаговой доступности Магазин, аптека.  
Школьный автобус возит в школу в Максимовку.

Инфраструктура:

- Школы: Максимоская школа.
- Дет. Сады: Детский Сад №263, №267.
- Остановка: Сады №10, Сады №5.

Ситуация:

- чистая продажа,
  - семейна ипотека под 6% возможна,
  - Без обременений.
- Торг реальному покупателю при просмотре!

Гарантия юридической чистоты сделки от компании!

Могу одобрить Вам ипотеку даже со сложной кредитной историей.  
Очень хорошо разбираюсь по первичной недвижимости (Подбор бесплатно!)  
Могу продать любой Ваш объект быстро и дорого

4 850 000 Р

59 509 Р за м²

В ипотеку от 56 345 Р/мес.

Посмотреть скидки



Показать телефон  
8 901 xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Агентство недвижимости Выбор  
Первых  
Агентство  
На Авито с 2014 года

Надежный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Ибрагимова Регина Кашифовна

[https://www.avito.ru/ufa/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_815\\_m\\_na\\_uchastke\\_41\\_sot.\\_7675545853?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJYY0R4MFJXOU4xUHJUSmhGIj9PymFiz8AAAA](https://www.avito.ru/ufa/doma_dachi_kottedzhi/dom_815_m_na_uchastke_41_sot._7675545853?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJYY0R4MFJXOU4xUHJUSmhGIj9PymFiz8AAAA)

		аналог 1	аналог 2	аналог 3
	Жилой дом, общая площадь 108,1 кв. м, этаж 2, адрес: Республика Башкортостан, г. Уфа, СНТ № 1 УГНТУ ,уч № 65	Участок ровный, правильной формы, огорожен по периметру. На участке высажены плодовые ягодные растения. Имеется строение 8x5, на первом этаже гараж и погреб. При въезде на территорию снт установлен шлагбаум. Рядом с участком проходит вода и газ!	Продается участок с зимним домиком и банькой в черте города . Земля в собственности. Проезд круглый год,имеются отдельные ворота,заехать можно в доль Курочкиной для удобства,а так заезд по Центральной ,дороги чистят постоянно. Дом для зимнего проживания ,утеплен пеноплексом 5ой,отштукатурен.	Продается уютный дом 81 кв. м с террасой в спокойном районе! Дом из бруса. Брус обработан. Большая капитальная терраса с выходом с кухни-гостиной. Все коммуникации в доме. Под каждым окном радиатор.
местоположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, СНТ № 1 УГНТУ ,уч №	Республика Башкортостан, Уфа, СНТ № 1 УГНТУ, 191 р-н Орджоникидзевский	Республика Башкортостан, Уфа, ОСТ № 3 ОАО УМПО, 592 р-н Калининский	Республика Башкортостан, Уфа, ОСТ № 3 ОАО УМПО, 423 р-н Калининский
земельный участок, кв.м	551	750	330	411

этажность	2	2	1	1
общая площадь, кв.м.	108,1	40	30	81,5
право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
материал стен	деревянный	блочный	блочный	деревянный
отделка	чистовая	чистовая	чистовая	чистовая
техническое состояние	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
наличие коммуникаций	электричество	электричество	электричество	электричество, газ
наличие надворных построек	имеются	имеются	имеются	отсутствуют
условия продажи	предложение	предложение	предложение	предложение
цена	всего	<b>250000</b>	<b>150000</b>	<b>485000</b>
	за 1 кв.м	<b>6250</b>	<b>5000</b>	<b>5950</b>
коэффициент вариации, %		9,29		
корректировки	% корр.	вел-на корр.	% корр.	вел-на корр.
по праву собственности	0,00%	0	0,00%	0
	2500000		1500000	
по условию продажи	-6,00%	-150000	-6,00%	-90000
	2350000		1410000	
по местоположению	0,00	0,00	0,00	0
	2350000,00		1410000	
по площади строения, коэффициент	0,87006721	0,835721122	0,961228122	
	2044657,94		1178366,78	
по состоянию		1,16		1,16
	2371803,21		1366905,465	
по площади земельного участка				
	2371803,21		1366905,465	
на наличие построек		0		0
	2371803,21		1366905,465	
на качество отделки		1,055		1,055
	2502252,387		1442085,265	
на наличие коммуникаций	0,00%	0	0,00%	0,86
	2502252,387		1442085,265	
на конструктивное исполнение	0,00%	0,75	0,00%	1
	1876689,29		1081563,949	
стоимость за 1 кв.м	46917,23		36052,13	
стоимость объекта оценки, округленно, руб.	5071800		3897200	
стоимость объекта среднее значение, руб.	4700000			
стоимость объекта оценки за 1 кв.м., руб.	43478,26			
коэффициент вариации, %	11,54			
стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб.	43478,26			
В том числе ЗУ	0,25			
	1 175 000,00			

Расчет корректировок:

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

Все корректировки производились по данным СтатРиэлт, 2026 г.:

Корректировка по праву собственности

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как все они перешли на праве собственности.

Корректировка по условиям продажи

20.01.2026, 19:10

Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей - на 01.01.2026 года

**Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей - на 01.01.2026 года**

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 19.01.2026 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/373-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-19-01-2026-g)

Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных<sup>1</sup>, садовых) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта.

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте StatRielt (<http://www.statrielt.ru/>), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,89	0,98	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,88	0,98	0,94	0,94	0,94	0,92
3	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,81	0,98	0,91	0,92	0,91	0,89
4	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,69	0,91	0,82	0,84	0,82	0,78
5	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89
7	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,78	0,89	0,85	0,86	0,85	0,81
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,86	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,80	0,91	0,86	0,88	0,87	0,83

Корректировка на местоположение

корректировка не производилась.

Корректировка на площадь строения

корректировка производилась.

### Корректировки удельной рыночной стоимости на общую площадь

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

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

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

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

S– общая площадь дома, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,644$ ) выявило коэффициент торможения  $n = - 0,14$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/373-korrektirovki-individualnykh-domov-op...> 2/3

20.01.2026, 19:18

на Общую площадь и капитальность индивидуального дома - на 01.01.2026 года

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

$S_o$  – общая площадь оцениваемого дома, ед.

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

### Корректировка на состояние

Корректировка по состоянию учитывает разницу в техническом состоянии объекта оценки по сравнению с аналогами. Корректировка производилась.

## на Износ (состояние элементов, функциональное и моральное соответствие рынку) дома, отделки и инженерных коммуникаций - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 19.01.2026 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/373-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-19-01-2026-g)

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

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

Итоги расчета СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе рыночных данных за истекший квартал:

№	Оценка состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,90	0,98	0,93
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,62	0,90	0,80
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,41	0,65	0,56
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,07	0,41	0,17

Корректировка на качество отделки  
Корректировка производилась.

4	Без внутренней отделки	Здание со стенами, оконными блоками и наружными дверными блоками, с выровненными стяжкой полами, крышей и кровлей, при наличии систем коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, вентиляция), без инженерного оборудования (котлов, кухонных плит, сантех. приборов, светильников, кондиционеров), без внутренних дверных блоков, без шпатлевки и финишной отделки			<b>1,00</b>
5	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпатлёваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование, отделочные материалы - эконом-класса качества	1,16	1,31	<b>1,26</b>

s://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/373-korrektirovki-individualnykh-domov-op...

31.2026, 19:18

на Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома - на 01.01.2026 года

6	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,30	1,37	<b>1,33</b>
7	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,38	1,54	<b>1,44</b>

Корректировка на конструктивное исполнение  
Корректировка производилась.

## на Материал стен, конструкцию дома - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 19.01.2026 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrekcirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/373-korrekcirovki-individualnykh-domov-opublikovano-19-01-2026-g)

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

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

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

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Монолитные и сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, связи, перекрытия и покрытия - из монолитного или сборного железобетона. Стены наружные - монолитные, кирпичные или блочные, утепленные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,01	1,06	<b>1,03</b>
2	Каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные каменные с облицовкой или оштукатуренные)			<b>1,00</b>
3	Облегченные каменные здания	Фундамент — каменный. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,89	0,97	<b>0,92</b>
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные	0,59	0,85	<b>0,69</b>
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или	0,54	0,76	<b>0,60</b>

### Корректировка на площадь земельного участка

Корректировка производилась исходя из стоимости 1 кв.м. земельного участка

1. Зависимости этого показателя от численности населения городов и поселков, от расположения по отношению к центру населенного пункта от разрешенного использования земельного участка не выявлены. Расхождения результатов незначительны.
2. Выявлено изменение этого соотношения в зависимости от назначения зданий и плотности застройки внешнего окружения.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал:

№	Назначение объектов <sup>1</sup>	Нижняя граница**	Верхняя граница***	Среднее значение
1	<b>Индивидуальные жилые и дачные дома</b> , полностью построенные, в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных в плотно застроенных зонах	0,09	0,31	<b>0,19</b>
2	Индивидуальные жилые и дачные дома, полностью построенные, в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных на плотно застроенных особо ценных рыночно привлекательных уникальных землях: у моря, озера, реки или с панорамным видом на уникальный ландшафт, либо в плотно застроенных зонах с пересеченной местностью	0,13	0,32	<b>0,22</b>
3	<b>Садовые дома</b> , полностью построенные в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках для садоводства, расположенных на плотно застроенных территориях	0,04	0,25	<b>0,17</b>

Примечания:

1. В исследовании использовались объединённые объекты:

- с неделимыми земельными участками (общей площадью, близкой к нормативной), обеспеченными инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твёрдым покрытием. ("Обеспеченность" - наличие подключения или возможность безвозмездного подключения к коммуникациям);

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/373-korrektirovki-individualnykh-domov-op...> 1/2

Корректировка на наличие на участке хозяйственных построек

Корректировка производилась.

Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировка производилась.

коммуникации - отношение удельных рыночных цен домов, различающихся по наличию коммуникации.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных (жилых, дачных садовых) домов (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки), отличающихся обеспеченностью инженерными коммуникациями.

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

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 кВт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 кВт" (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	<b>0,98</b>
2	Электроснабжение до 15 кВт (трехфазное)	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 кВт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,91	0,98	<b>0,95</b>
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподдачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,86	0,94	<b>0,92</b>
4	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,77	0,89	<b>0,86</b>

### Согласование результатов в сравнительном подходе

Обычно в сравнительном подходе составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам, рассчитанные тем или иным способом (уже на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. Данную процедуру можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов.

### Заключение о стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Стоимость жилого дома, земельного участка рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет: 4 700 000,00 (четыре миллиона семьсот тысяч) рублей.

### **3.ВЫВОДЫ**

***По вопросу:***

*Какова рыночная стоимость*

*1. Жилого дома, площадью 108,1 кв. м., 2 этажа, кадастровый номер, расположенный по адресу:*

*2. Земельного участка, площадью 551 кв. м., кадастровый номер, расположенный по адресу:*

**ОТВЕТ:**

Рыночная стоимость жилого дома, площадью 108,1 кв. м., 2 этажа, кадастровый номер, расположенный по адресу: составляет: 3 525 000,00 рублей.

Рыночная стоимость земельного участка, площадью 551 кв. м., кадастровый номер, расположенный по адресу: составляет 1 175 000,00 руб.

Оценщик

ФИО













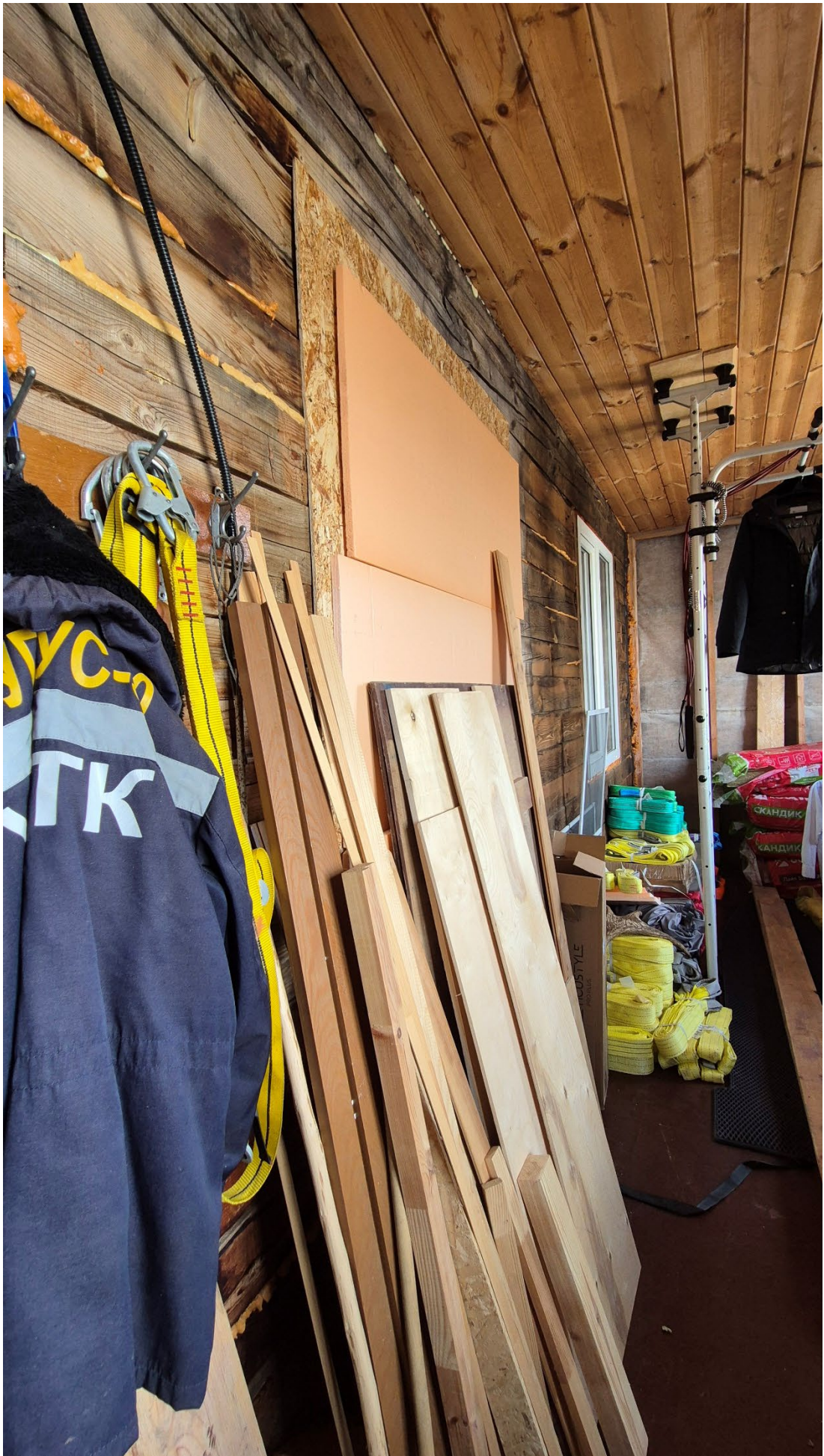


















































*Приложение 2: Сведения о квалификации эксперта*