

ИНН 352521152623, р/с №40802810502500102724, название банка: ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ", БИК: 044525999 к/с №30101810845250000999
Юридический адрес: 160032, г. Вологда, ул. Воркутинская, д. 12-8, Фактический адрес: 160001, г. Вологда, ул. Галкинская, д.11, оф.1 (2 этаж).

Частнопрактикующий оценщик Кузнецов Дмитрий Сергеевич

ЗАКЛЮЧЕНИЕ №26-3/014/2 от 21.01.2026 г.

Об определении рыночной стоимости по недвижимому имуществу

Настоящее заключение содержит информацию о результатах консультирования по поводу рыночной стоимости по недвижимому имуществу и составлено на основании фактов и заключений, относительно характеристик и величины стоимости имущества.

Данная информация приведена ниже:

Объект имущества	Квартира, назначение: жилое, площадь 23,9 кв. м., этаж 1, адрес: Вологодская область, Бабушкинский р-н., с. Им. Бабушкина, ул. Подгорная, д.36, кв.2 (кадастровый №35:15:0102024:96)
Основание для проведения Заключения	Договор №26-3/014/2 от 21.01.2026 г.
Заказчик заключения:	Манойлова Любовь Сергеевна
Правообладатель	Собственность: Манойлова Любовь Сергеевна
Права на имущество:	Право собственности
Цель заключения:	Консультирование по рыночной стоимости
Назначение заключения:	Для принятия управленческих решений
Дата заключения:	21.01.2026 г.
Дата составления заключения:	21.01.2026 г.
Статус настоящего документа:	Результативное заключение об оценке рыночной стоимости объекта оценки
Адрес местонахождения оценщика, сведения о членстве в СРО	Свидетельство Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» регистрационный номер от 14.01.2008 №00905, выданное на основании протокола заседания Правления НП «СРО НКСО» от 17.09.2007 №04 Диплом Федерального государственного образовательного учреждения «Вологодский институт переподготовки и повышения квалификации кадров АПК» о профессиональной переподготовке по программе: «Оценка стоимости предприятия «Бизнеса», серия ПП № 874815, выдан 14.04.2007 г. Полис страхования ответственности оценщика от 09.10.2025 №922/2896134551 на сумму 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей на период с 13.10.2025 г. по 12.10.2026 г.

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации, с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и представленных данных Заказчика, позволяют сделать выводы о том, что стоимость оцениваемого объекта (ов), отражающая личное мнение оценщика, на дату подготовки заключения составила:

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Квартира, назначение: жилое, площадь 23,9 кв. м., этаж 1, адрес: Вологодская область, Бабушкинский р-н., с. Им. Бабушкина, ул. Подгорная, д.36, кв.2 (кадастровый №35:15:0102024:96)	124 200,00 (Сто двадцать четыре тысячи двести) рублей

Определение окончательной рыночной стоимости возможно только после комплексного анализа и подготовки Отчета об оценке в соответствии с ФЗ Об Оценочной деятельности и Федеральными стандартами по оценочной деятельности

Кузнецов Дмитрий Сергеевич
Частнопрактикующий оценщик
Оценщик первой категории



1. Определение стоимости жилого помещения

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Стоимость объекта оценки рассчитывается исходя из цены продажи аналогичных объектов. Полученный результат сравнения корректируется исходя из существенные различия между сравниваемыми объектами.

Метод сравнительного анализа продаж. В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где k – количество аналогов,

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k W_i = 1$)

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = \Pi_i + \sum_{j=1}^n \Delta \Pi_{ij}$$

где Π_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

$\Delta \Pi_{ij}$ – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, фотографирование объекта оценки, изучение рынка недвижимости, отбор не менее пяти аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении и;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты) и условиям продажи, местоположению, физическим характеристикам и т.д.;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в

наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения 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 проанализированы и сведены в расчётную таблицу. В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает. Величина корректировки определялась экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости квартиры.

Определение корректировок

Поскольку объекты-аналоги отличаются по ряду признаков друг от друга и от объекта оценки, необходимо использовать их общие знаменатели – факторы (элементы) сравнения, как физические, так и экономические, с помощью которых возможно привести (откорректировать) цены продаж к условиям объекта оценки. В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1. Скидка на торг. Дисконт на торг определялся исходя из опросов риэлтеров относительно типичных размеров скидок на торг для подобных объектов недвижимости, а также из интервью с продавцами объектов-аналогов. Как правило, цена предложения на 1-10% выше реальной цены сделки, однако в отдельных случаях, когда продавец слишком завышает цену, ему либо придётся: либо опускать её до рыночной, либо ждать, пока рыночная цена увеличится до уровня цены, предложенной продавцом.

В рассматриваемом случае корректировка определена на основе анализа, изложенного в работе Корректировка на завершение сделки (торг) для жилых помещений Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка жилой недвижимости 2025 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2025 г. Регион применения: РФ Область применения - для жилой недвижимости Возможность модификации – допускается.

Корректировка на завершение сделки (торг) при продаже			
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Квартиры первичного рынка жилой недвижимости (новостройки)	0.90	1.00	0.95
Квартиры вторичного рынка жилой недвижимости (новостройки)	0.85	1.00	0.93

2. Передаваемые права. Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное Право общей совместной собственности, а сравнимый объект – ограниченное право, то необходимо провести положительную корректировку цены продажи сравнимого объекта на величину, соответствующую рыночной стоимости дополнительных прав собственности. Введение тех или иных ограничений на Право общей совместной собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а следовательно, и цену продажи.

В рассматриваемом случае, как объект оценки так и объекты аналоги обладают полным объемом прав на недвижимость, корректировка не производилась.

3. Условия финансирования сделки. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения объекта недвижимости;

- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, т.к. эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

По общему правилу Оценщик предположил, что расчет покупателя с продавцом производится за счет собственных средств, корректировка не производится.

4. Условия продажи. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Условия продажи объектов аналогов явятся рыночными, корректировка не производилась.

5. Время совершения сделки. Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников и предлагаемых в 4 квартале 2025 г., корректировка не требуется.

6. Месторасположение объекта недвижимости (степень развития инфраструктуры). Местоположение является самым важным отличительным признаком у объектов недвижимости. Также здесь учитывается подъезд и размещение в здании площадей, предлагаемых к продаже. **Корректировка по данному фактору составила:**

7. Тип дома. Данный элемент сравнения позволяет выявить различия в стоимости аналогичных объектов исходя из различных материалов стен. В настоящее время распространены следующие основные типы материалов: кирпич, ж/б Кирпичный, панельный, блочный, деревянный. В рассматриваемом случае корректировка определена на основе анализа, изложенного на сайте <https://cepes-invest.com/handbook/flatev25/type-building-flat-2025> . **Корректировка по данному фактору составила:**

Корректировка на тип дома			
Тип недвижимости	Min	Max	Среднее значение
Монолитно-кирпичный дома	1.00	1.00	1.00
Кирпичные дома (год постройки - после 2000 г.)	0.96	1.00	0.98
Кирпичные дома (год постройки - до 2000 г.)	0.88	0.98	0.93
Панельные дома (год постройки - после 2000 г.)	0.94	1.00	0.97
Панельные дома (год постройки - до 2000 г.)	0.85	0.95	0.90

8. Корректировка на площадь (общая/жилая). Данная корректировка отражает различия в стоимости объекта в зависимости от общего размера площадей предлагаемых к продаже. Известно, что чем больше площадь квартиры, тем стоимость единицы меньше. Квартира с небольшими площадями пользуются значительным спросом, т.к. доступны большему числу потенциальных покупателей. В рассматриваемом случае корректировка определена на основе анализа, изложенного в работе Корректировка на отличие размера площадей для жилых помещений Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС АФОС

Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка жилой недвижимости 2025 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 г. Регион применения: РФ Область применения - для жилой недвижимости Возможность модификации - допускается

Корректировка на отличие размера площадей (или корректировка на масштаб, или корректировка на площадь) – учитывает зависимость стоимости объекта оценки (помещения, здания) от общей площади объекта исследования. В общем случае удельная рыночная стоимость большего по площади объекта будет ниже, чем у аналогичного по другим параметрам объекта с меньшей площадью. Однако для рынка элитных жилых помещений наблюдается обратная ситуация.

В общем случае, формула расчета корректировки на отличие размера площадей имеет следующий вид:

$$KS=(S_{oo}\div S_{oa})K_nK_s=(S_{oo}\div S_{oa})^{K_n},$$

Где S_{oo} - площадь объекта оценки;

S_{oa} - площадь объекта аналога;

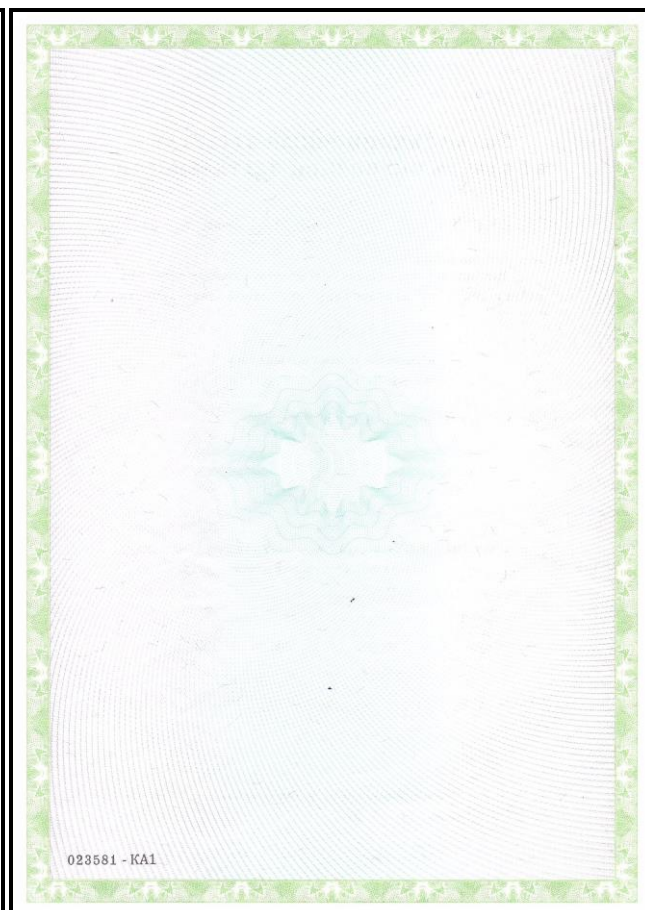
K_n - коэффициент торможения в соответствии с типом объектом оценки.

Таблица 1	
Коэффициент торможения (ускорения) для разных видов жилой недвижимости	
Тип объекта	Коэффициент торможения (коэффициент ускорения)
Жилые помещения площадью до 200 кв. м	-0.15
Элитные жилые помещения площадью от 200 кв. м	0.05

Экспертные оценки размеров скидок (поправок) на обесценение долевой собственности при продаже объектов недвижимости			
Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
от 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%
от 1/2 до 3/4	20-25%	15-20%	10-15%
от 3/4 до 9/10	5-15%	5-10%	3-10%

Проведя всесторонний анализ рынка земельных участков Оценщик пришел к выводу, о рыночная стоимости 1 кв.м. участка в сопоставимом районе, при наличии сходных характеристик, а так же наличие коммуникаций.

Квартира, назначение: жилое, площадь 23,9 кв. м., этаж 1, адрес: Вологодская область, Бабушкинский р-н., с. Им. Бабушкина, ул. Подгорная, д.36, кв.2 (кадастровый №35:15:0102024:96)					
№ п.п.	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость кв.м./руб.	Адрес	Источник информации
1	399 000,00	76,00	5 250,00	Тотемский муниципальный округ, д. Устье, 60	https://www.avito.ru/totma/kvartiry/3-k_kvartira_76_m_11_et_7835178422?context=H4sIAAAAAA-wE-AMD-YToyOmzOjEzOjlsb2NhbGFiYyaW9yaXR5Jit-iOjE7czoxOjI4JitxOjEzOjIjE-MmxtZmxQOmJzbzIqRnhEJit98-Ullq8AAAAA
2	150 000,00	36,90	4 065,04	Вологодская область, Сокол, улица Водников, 2а	https://vologda.domclick.ru/card/sale_flat_2073893766
3	300 000,00	55,00	5 454,55	Вологодская область, с. Сямжа, Советская улица, 28	https://vologda.domclick.ru/card/sale_flat_2065982527
	Скидка на торг, %		0,070		
	Корректировка на площадь (коэфф.торможения)		-0,15		
	Скорректированная стоимость, руб.		5 196,98		
	Площадь, кв.м.		23,90		
	Рыночная стоимость, руб.		124 200,00		



Аналог № 1

Главная Недвижимость Квартиры Купить Вторичка 3-комнатные

3-к. квартира, 76 м², 1/1 эт.

Добавить в избранноеСравнитьДобавить заметку

399 000 Р

5 250 Р за м²
История цены

Показать телефон
8 939 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

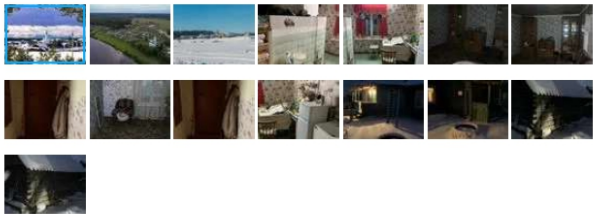
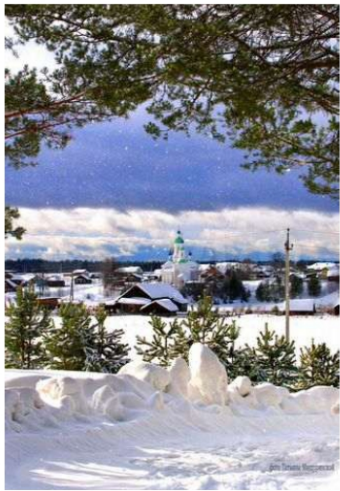
Здравствуйте!

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

“НОВОСЕЛ” Агентство
Недвижимости
Агентство
Подписаться

23 объекта
в работе
6 лет
на Авито
544
подписчика

Николай
Контактное лицо



О квартире

Количество комнат: 3	Санузел: раздельный
Общая площадь: 76 м²	Окна: во двор, на улицу
Площадь кухни: 15 м²	Ремонт: требует ремонта
Жилая площадь: 55 м²	Техника: холодильник
Этаж: 1 из 1	Способ продажи: свободная
Тип комнат: изолированные, смежные	Вид сделки: возможна ипотека
Высота потолков: 2.7 м	

Расположение

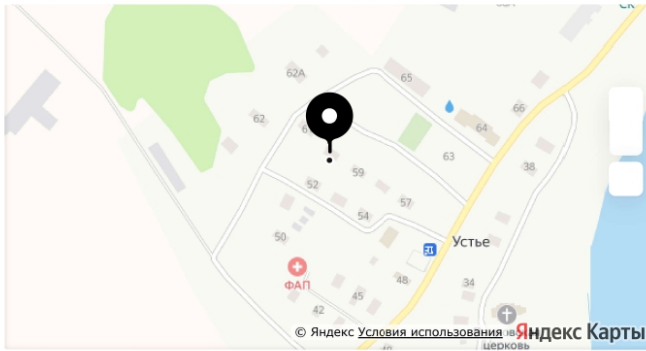
Вологодская обл., Тотемский муниципальный округ, д. Устье, 60

Скрыть карту



26.01.2026, 17:11

3-к. квартира, 76 м², 1/1 эт. на продажу в Тотъме | Купить квартиру | Авито (7835178422)



Описание

Продаётся уютная деревянная квартира с тремя изолированными комнатами. В квартире требуется ремонт, что даёт возможность создать интерьер по своему вкусу. Окна выходят во двор, обеспечивая тишину и спокойствие. Кухня компактная, оснащена холодильником. Дом расположен в живописном месте с видом на реку и церковь. Во дворе есть открытая парковка.

О доме

— Оставьте первый отзыв

Тип дома: деревянный

Грузовой лифт: нет

Этажей в доме: 1

Парковка: открытая во дворе

Пассажирский лифт: нет

[Узнать больше о доме](#)

№ 7835178422 · 28 декабря 2025 · 766 просмотров (+16 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Жк Новая Щербинка · Новостройку Купить в Москве · Жк Новая Истори... Ещё 17

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#)

[Займы онлайн](#) [Карта сайта](#) [Свежие объявления](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Аналог № 2

26.01.2026, 17:13

Купить 2-комнатную квартиру, 36.9 м² по адресу Вологодская область, Сокол, улица Водников, 2а, 1 этаж за 150 000 р...

Мы используем файлы cookie.

Подробнее ▾

Принять

Москва Партнёрам

Разместить объявление Войти

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 13 Риелторы ПИК



2-комн. квартира, 36.9 м², 1/1 этаж

150 000 Р

4 065 Р/м² [Хочу скидку](#)

Вологодская область, Сокол, улица Водников, 2а

	Комнат	2
	Площадь	36,9 м²
	Жилая	29 м²
	Кухня	6 м²
	Этаж	1
	Тип сделки	Свободная продажа
	Ремонт	Требуется ремонт
	Тип жилья	Квартира

[Подробнее](#)

Узнайте ваш ипотечный лимит
По Сбер ID

1 3 2 0 8 1
7 2 4 6 9
4 8 0 2 5 4

Справедливая цена
Похожие объекты стоят столько же или дороже

Описание

Аналог № 3

26.01.2026, 17:13 Купить 2-комнатную квартиру, 55 м² по адресу Вологодская область, с. Сямжа, Советская улица, 28, 1 этаж за 300 000 ...

Мы используем файлы cookie.

Подробнее

Принять

МоскваПартнёрам

ПоискМенюСердечкоДобавить объявлениеВойти

ДомкликПокупкаАрендаНовостройкиПостроить домИпотекаУслугиЖурнал13РиелторыПИК



9Планировка



Вам доступна скидка на ипотеку до 1,5%Получить скидку

2-комн. квартира, 55 м², 1/1 этаж

300 000 ₽

5 454 ₽/м²Хочу скидку

Вологодская область, с. Сямжа, Советская улица, 28

Комнат

Площадь

Кухня

Этаж

Тип сделки

Ремонт

Тип жилья

2

55 м²

7 м²

1

Свободная продажа

Косметический

Квартира

Подробнее

Узнайте ваш ипотечный лимитПо Сбер ID

Справедливая ценаПохожие объекты стоят столько же или дороже

Описание

Отчёт Домклик

Проверим недвижимость и отметим риски

Закажите отчёт Домклик

Бесплатно проверим недвижимость и отметим

https://vologda.domclick.ru/card/sale__flat__2065982527 1/5