

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ · ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Отчёт об оценке загородного дома с участком

Дом 212 м², участок 12 соток, Ленинградская обл. (условно) · дата оценки 08.10.2026 · итоговая величина 17 790 000,00 руб.

Объект оценки	жилой дом 212 м² с земельным участком 1 200 м² (условно)
Адрес	Ленинградская обл., Всеволожский район, пос. Сосново, ул. Лесная, 14 (условно)
Право	собственность на дом и участок, обременений нет (по выписке ЕГРН, условно)
Цель оценки	определение рыночной стоимости для продажи
Вид стоимости	рыночная стоимость по 135-ФЗ и ФСО
Дата оценки	08.10.2026; дата осмотра 03.10.2026
Шифр отчёта	ОЦ-ЗД-2415 · отчёт об оценке дома с участком
Оценщик	Оценщик — член СРО (роль)

17 790 000,00

руб. итоговая величина

83 915

руб. за 1 м² дома

12 сот.

участок, 336 333 тыс. руб./сотка

3

подхода к оценке

Итоговая величина — кратко

Рыночная стоимость дома с участком на 08.10.2026 составляет **17 790 000,00 руб.** (83 915 руб. за 1 м² дома), округлённо — 17 790 000 руб.

В составе стоимости: дом — 18 822 000,00 руб. (сравнительный подход, вес 65 %), участок — 4 036 000,00 руб. (336 333 тыс. руб. за сотку). Доходный подход (20 %) — 14 941 000,00 руб., затратный (15 %) — 17 095 000,00 руб.

СОСТАВ ОТЧЁТА

10 разделов

№	РАЗДЕЛ	СОДЕРЖАНИЕ	СТР.
1	Задание на оценку	предмет, цель, вид стоимости, допущения	2
2	Сведения о доме	характеристики, конструктив, осмотр	3
3	Земельный участок	площадь, правовой режим, окружение	4
4	Анализ рынка	динамика цен, сегмент, аренда	5
5	Сравнительный подход · дом	5 аналогов, корректировки, расчёт	6
6	Сравнительный подход · участок	4 аналога, цена за сотку	7
7	Доходный подход	аренда, ПВД, ЧОД, капитализация	8
8	Затратный подход	замещение, износ, участок	9
9	Согласование	веса, итоговая величина, чувствительность	10
10	Приложения	аналоги, расчёты, документы	10

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

по 135-ФЗ и ФСО

ЭЛЕМЕНТ ЗАДАНИЯ	СОДЕРЖАНИЕ
Объект оценки	жилой дом 212 м² и земельный участок 1 200 м²
Кадастровые номера	47:07:0000000:4321 (дом), 47:07:0000000:4322 (участок) — условно
Права	право собственности, подтверждено выпиской ЕГРН
Цель оценки	определение рыночной стоимости для совершения сделки купли-продажи
Вид стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	08.10.2026
Срок проведения оценки	03.10.2026 — 10.10.2026
Допущения	объект свободен от обременений, дом пригоден для круглогодичного проживания
Ограничения	оценка без стоимости движимого имущества и насаждений
Форма отчёта	письменная, в соответствии с требованиями ФСО

ЧТО ОЗНАЧАЕТ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

определение

Рыночная стоимость — наиболее вероятная цена, по которой объект может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не отражаются чрезвычайные обстоятельства.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

приняты при оценке

- Оценка выполняется на дату 08.10.2026; последующее изменение рынка не учитывается.
- Дом осмотрен 03.10.2026, доступ во все помещения и на участок обеспечен.
- Площади приняты по выписке ЕГРН и техническому плану, без натурных обмеров.
- Инженерные системы (газ, вода, канализация, электричество) считаются работоспособными.
- Оценка не учитывает стоимость мебели, техники, ландшафтных насаждений и построек.
- Отчёт не является заключением о техническом состоянии и не заменяет обследование.

Оценка выполнена по 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» и федеральным стандартам оценки; итоговая величина приведена без учёта НДС.

ПОРЯДОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

этапы и даты

ЭТАП	СОДЕРЖАНИЕ	ДАТА
1	заключение договора, согласование задания на оценку	03.10.2026
2	осмотр дома и участка, фотофиксация, обмер выборочный	03.10.2026
3	сбор документов, анализ правового режима	04–05.10.2026
4	анализ рынка, подбор аналогов, интервью с агентами	05–06.10.2026
5	расчёты по трём подходам, согласование	06–07.10.2026
6	оформление отчёта, внутренний контроль	08–10.10.2026

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ДОКУМЕНТЫ

перечень

- Выписка из ЕГРН на дом и земельный участок (условно).
- Технический план дома, подготовленный кадастровым инженером.
- Договор купли-продажи 2015 года, подтверждающий дату приобретения.
- Проектная документация и паспорта на газовый котёл и скважину.
- Квитанции об оплате коммунальных услуг за 2025–2026 годы.

СВЕДЕНИЯ О ДОМЕ

по документам и осмотру

ПАРАМЕТР	ЗНАЧЕНИЕ
Тип объекта	индивидуальный жилой дом
Общая площадь	212 м²
Жилая площадь	148,4 м²
Этажность	2 этажа, мансарда
Год постройки	2015
Конструктив	фундамент — монолитная плита; стены — газобетон 375 мм + облицовочный кирпич
Перекрытия	монолитные железобетонные
Кровля	металлочерепица по деревянной стропильной системе
Отделка	хорошая: ламинат, керамогранит, окраска, встроенные шкафы
Инженерия	газовый котёл, радиаторы, скважина 62 м, септик, электричество 15 кВт
Состояние	хорошее, дефектов не выявлено, ремонт 2022 г.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА

03.10.2026

ЭЛЕМЕНТ	СОСТОЯНИЕ	ЗАМЕЧАНИЯ
Фундамент и стены	хорошее	трещин нет, облицовка без повреждений
Кровля и водосток	хорошее	кровля 2015 г., следов протечек нет
Окна и двери	хорошее	ПВХ, двухкамерные стеклопакеты
Отопление	хорошее	котёл 2022 г., радиаторы без следов коррозии
Водоснабжение	хорошее	скважина, насосная станция, фильтры
Канализация	хорошее	септик 3 м³, откачка по графику
Отделка	хорошее	без дефектов, требующих ремонта

Характеристики приняты по техническому плану и визуальному осмотру; скрытые работы и конструкции не вскрывались.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

по документам

ПАРАМЕТР	ЗНАЧЕНИЕ
Площадь	1 200 м² (12 соток)
Категория земель	земли населённых пунктов
Вид разрешённого использования	для индивидуального жилищного строительства
Форма	прямоугольная, 30 x 40 м
Рельеф	спокойный, перепад до 0,8 м
Ограждение	профнастил по металлическим столбам, 2,0 м
Подъезд	асфальтированная дорога, круглогодичный доступ
Коммуникации	газ по границе, электричество 15 кВт, скважина на участке
Обременения	нет (по выписке ЕГРН)

БЛАГОУСТРОЙСТВО

что учтено в стоимости

ЭЛЕМЕНТ	ПЛОЩАДЬ / ОБЪЁМ	СОСТОЯНИЕ
Газон	620 м²	хорошее
Мощение дорожек	86 м²	хорошее
Терраса	24 м²	хорошее
Хозблок	18 м²	удовлетворительное
Насаждения	14 деревьев, 22 куста	не оценивались отдельно

ОКРУЖЕНИЕ

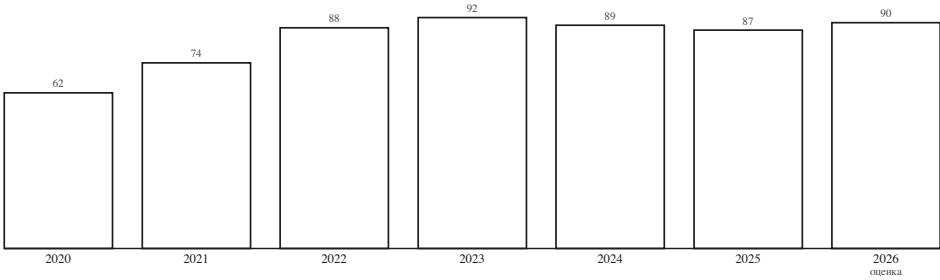
транспорт и инфраструктура

- Посёлок с постоянным проживанием, магазин и школа в 1,2 км.
- До КАД — 32 км, до центра Санкт-Петербурга — 46 км, время в пути около 55 минут.
- Остановка пригородного автобуса в 400 м, железнодорожная станция в 3,5 км.
- Лесной массив с северной стороны, промышленных объектов и свалок вблизи нет.

Правовой режим и характеристики участка приняты по выписке ЕГРН и документам кадастрового учёта; границы на местности не устанавливались.

АНАЛИЗ РЫНКА

загородная недвижимость, Ленинградская обл.



Средняя цена предложения на дома 180–260 м², тыс. руб./м²

2020–2026 • условные данные

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	КОММЕНТАРИЙ
Средняя цена предложения	90 000 руб./м²	сегмент «дом 180–260 м², ИЖС, газ»
Диапазон предложений	78 000–104 000 руб./м²	зависит от удалённости и состояния
Средняя цена участка	390 000 руб./сотка	ИЖС, с коммуникациями по границе
Срок экспозиции	70–120 дней	при рыночной цене
Скидка на торг	3–5 %	по данным переговоров
Аренда дома	155 000–180 000 руб./мес.	для аналогичных объектов
Ставка капитализации	8,0–9,0 %	загородная жилая недвижимость

Источники: открытые объявления о продаже и аренде, аналитические обзоры (условно). Данные на 08.10.2026, не являются публичной офертой.

ВЫВОД ПО РЫНКУ

что влияет на стоимость

- Спрос смещён к домам с газом, круглогодичным проживанием и готовой отделкой.
- Удалённость от КАД более 30 км снижает цену на 6–10 % относительно пригородов.
- Предложение домов 180–260 м² устойчиво, конкуренция умеренная.
- Участки с коммуникациями по границе стоят на 15–20 % дороже «пустых».

СЕГМЕНТ ОБЪЕКТА

Оцениваемый дом относится к сегменту «дом 200–220 м², два этажа, газ, ИЖС, удалённость 30–40 км от КАД, хорошее состояние». Цены предложения в сегменте — 86 000–95 000 руб./м², что соответствует диапазону, принятому для расчётов.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД · ДОМ

5 аналогов

АНАЛОГ	ПЛОЩАДЬ, М²	ЦЕНА, РУБ.	ЦЕНА, РУБ./М²	УЧАСТОК, СОТ.
A1, пос. Сосново	198	17 900 000	90 404	12–15
A2, дер. Васкелово	236	21 400 000	90 678	12–15
A3, пос. Стекланный	176	16 300 000	92 614	12–15
A4, дер. Агалатово	254	23 100 000	90 945	12–15
A5, пос. Кузьмоловский	205	18 600 000	90 732	12–15

КОРРЕКТИРОВКИ

в долях от цены предложения

ФАКТОР	A1	A2	A3	A4	A5
Условия сделки (торг)	-3,0 %	-3,0 %	-3,0 %	-4,0 %	-3,0 %
Дата предложения	—	—	—	—	—
Местоположение	—	—	—	—	—
Площадь	+1,0 %	-1,0 %	-2,0 %	-1,5 %	+1,0 %
Этаж / окружение	—	—	—	—	—
Состояние	+2,0 %	—	+3,0 %	-2,0 %	+1,0 %
Транспорт	—	—	+1,0 %	—	—
Участок	—	+2,0 %	—	—	-1,0 %

Корректировка на торг принята 3–4 %, на площадь — в пределах ±2 %, на состояние — от -2 % до +3 %, на участок — ±2 % в зависимости от площади и коммуникаций.

РАСЧЁТ ПО АНАЛОГАМ

скорректированные цены

АНАЛОГ	ЦЕНА, РУБ./М²	КОЭФФИЦИЕНТ	СКОРР. ЦЕНА, РУБ./М²	СТОИМОСТЬ ДОМА, РУБ.
A1	90 404	0,9993	90 340	19 152 126
A2	90 678	0,9795	88 820	18 829 758
A3	92 614	0,9889	91 586	19 416 333
A4	90 945	0,9267	84 278	17 866 837
A5	90 732	0,9796	88 881	18 842 765

$$C_{\text{дом}} = \Sigma (C_{\text{уд}} \times k) / n \times S = 88\,781 \text{ руб./м}^2 \times 212 \text{ м}^2 = 18\,822\,000,00 \text{ руб.}$$

Разброс: 8,2 %; минимум 17 866 836,51 руб., максимум 19 416 332,74 руб.

Вывод по сравнительному подходу

Пять аналогов сопоставимы по площади (±10 %), конструкции и уровню отделки. Скорректированная цена — 88 781 руб./м², что соответствует рыночному диапазону 86 000–95 000 руб./м².

Стоимость дома по подходу — 18 822 000,00 руб. Вес подхода — 65 %: для загородного дома сравнение продаж наиболее достоверно.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД · УЧАСТОК

4 аналогов · 12 соток

АНАЛОГ	ПЛОЩАДЬ, СОТ.	ЦЕНА, РУБ.	ЦЕНА, РУБ./СОТКА	РАССТОЯНИЕ, КМ
31, пос. Сосново	12	4 080 000	340 000	3–14
32, дер. Васкелово	15	5 550 000	370 000	3–14
33, пос. Стекланный	10	3 400 000	340 000	3–14
34, дер. Агалатово	14	4 760 000	340 000	3–14

АНАЛОГ	КОЭФФИЦИЕНТ	СКОРР. ЦЕНА, РУБ./СОТКА	СТОИМОСТЬ УЧАСТКА, РУБ.
31	0,9894	336 396	4 036 752
32	0,9797	362 489	4 349 868
33	0,9506	323 204	3 878 448
34	0,9504	323 136	3 877 632

$S_{уч} = 336\,306 \text{ руб./сотка} \times 12 \text{ сот.} = 4\,036\,000,00 \text{ руб.}$
Разброс по аналогам: 11,7 %

Вывод по участку

Скорректированная цена — 336 306 руб. за сотку при рыночном диапазоне 350 000–430 000 руб. Все аналоги — ИЖС с коммуникациями по границе, в радиусе 15 км.

Стоимость участка — 4 036 000,00 руб. Она используется отдельно в затратном подходе и как составляющая итоговой величины.

ПРОВЕРКА СООТНОШЕНИЯ

дом и участок

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	КОММЕНТАРИЙ
Стоимость дома	18 822 000,00 руб.	сравнительный подход
Стоимость участка	4 036 000,00 руб.	сравнительный подход
Доля участка	17,7 %	типично 20–30 % для ИЖС
Единый объект	22 858 000,00 руб.	дом + участок

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

капитализация арендного дохода

ПОКАЗАТЕЛЬ	РАСЧЁТ	ЗНАЧЕНИЕ
Арендная ставка	рыночная для аналогов	780 руб./м²/мес.
Потенциальный валовой доход	212 м² × 780 × 12	1 984 320,00 руб./год
Потери на простой	8 % от ПВД	158 745,60 руб.
Действительный валовой доход	ПВД – потери	1 825 574,40 руб.
Операционные расходы	28 % от ПВД	555 609,60 руб.
Чистый операционный доход	ДВД – расходы	1 269 964,80 руб.
Ставка капитализации	рыночная для загородного жилья	8,5 %
Стоимость	ЧОД / ставка	14 941 000,00 руб.

ПВД = 212 × 780 × 12 = 1 984 320,00 руб.
ДВД = ПВД × (1 – 0,08) = 1 825 574,40 руб.
ЧОД = ДВД – 28 % × ПВД = 1 269 964,80 руб.
с = 1 269 964,80 / 0,085 = 14 941 000,00 руб.

Операционные расходы: налог на имущество, страхование, текущий ремонт, обслуживание инженерных систем, управление и резерв на замещение. Коммунальные платежи — на арендаторе.

ПРОВЕРКА СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

чувствительность

СТАВКА	СТОИМОСТЬ, РУБ.	ОТКЛОНЕНИЕ
8,0 %	15 875 000,00	6,3 %
8,5 %	14 941 000,00	0,0 %
9,0 %	14 111 000,00	-5,6 %

Ограничения доходного подхода

Подход применим, поскольку рынок аренды загородных домов в локации развит, а объект пригоден для круглогодичного проживания.
Для целей продажи доходность вторична: покупатель ориентируется на цены сделок. Результат принимается с весом 20 % как проверочный.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

СТОИМОСТЬ ЗАМЕЩЕНИЯ И ИЗНОС

ПОКАЗАТЕЛЬ	РАСЧЁТ	ЗНАЧЕНИЕ
Стоимость замещения 1 м²	укрупнённый показатель для ИЖС	70 000 руб./м²
Стоимость замещения дома	212 × 70 000	14 840 000,00 руб.
Накопленный износ	12 % (дом 2015 г., ремонт 2022 г.)	1 780 800,00 руб.
Стоимость улучшений с износом	замещение – износ	13 059 200,00 руб.
Стоимость участка	по сравнительному подходу	4 036 000,00 руб.
Итого по затратному подходу	улучшения + участок	17 095 000,00 руб.

$C_{\text{зам}} = 212 \times 70\,000 = 14\,840\,000,00 \text{ руб.}$
 $\text{Износ} = 14\,840\,000,00 \times 0,12 = 1\,780\,800,00 \text{ руб.}$
 $C = (14\,840\,000,00 - 1\,780\,800,00) + 4\,036\,000,00 = 17\,095\,000,00 \text{ руб.}$

Стоимость замещения определена по укрупнённым показателям для индивидуальных жилых домов из газобетона с облицовкой кирпичом, класс отделки «хорошая».

ИЗНОС ПО ЭЛЕМЕНТАМ

накопленный

ЭЛЕМЕНТ	ДОЛЯ В ЗАМЕЩЕНИИ	ИЗНОС, %	ВКЛАД, РУБ.
Фундамент и каркас	46 %	8	546 112,00
Кровля и фасад	18 %	12	320 544,00
Инженерные системы	22 %	15	489 720,00
Отделка	14 %	20	415 520,00
ИТОГО	100 %	12	1 780 800,00

Вывод по затратному подходу

Затратный подход даёт 17 095 000,00 руб. — ниже сравнительного, поскольку не отражает ценность локации и дефицит готовых домов с газом.
Результат принимается с весом 15 % как контрольный и как проверка стоимости участка.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

веса подходов

подход	СТОИМОСТЬ, РУБ.	ВЕС	ВКЛАД, РУБ.	ОБОСНОВАНИЕ ВЕСА
Сравнительный подход	18 822 000,00	0,65	12 234 300,00	наиболее достоверен: активный рынок аналогов
Доходный подход	14 941 000,00	0,20	2 988 200,00	проверочный: рынок аренды ограничен
Затратный подход	17 095 000,00	0,15	2 564 250,00	контрольный: отражает затраты, не спрос
Итого		1,00	17 786 750,00	

$C = \sum (C_i \times w_i) / \sum w_i = 17\,786\,750,00$ руб.
Округлённо: **17 790 000,00 руб.** (83 915 руб./м² дома)

Итоговая величина

Рыночная стоимость дома 212 м² с участком 12 соток на 08.10.2026 составляет **17 790 000,00 руб.**, округлённо 17 790 000 руб.

В том числе дом — 18 822 000,00 руб., участок — 4 036 000,00 руб. Стоимость определена для продажи, без учёта движимого имущества и насаждений. Срок действия — 6 месяцев, до 08.04.2027.

АНАЛИЗ ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТИ

к скидке на торг

СЦЕНАРИЙ	СКИДКА	СТОИМОСТЬ, РУБ.	ОТКЛОНЕНИЕ
Базовый	3–4 %	17 790 000,00	—
Консервативный	6 %	17 256 300,00	–3,0 %
Оптимистичный	1 %	18 145 800,00	+2,0 %

СРОК ДЕЙСТВИЯ И УСЛОВИЯ

оговорки

- Итоговая величина действительна 6 месяцев с даты оценки (до 08.04.2027).
- Отчёт предназначен для заказчика и его контрагента по сделке.
- Оценщик не отвечает за скрытые дефекты дома и участка, не выявленные при осмотре.
- При изменении рыночной ситуации более чем на 10 % требуется переоценка.

Оценщик
член СРО

Проверил
руководитель отдела оценки

Получил
представитель заказчика