

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Отчёт №: 03/2026-ОН

Дата составления: 18 марта 2026 г.

1. Сведения об исполнителе

Оценка выполнена специалистом в области оценки недвижимости:

Квалификация: оценщик недвижимости

Член саморегулируемой организации оценщиков (СРО).

Оценка проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, включая Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также федеральные стандарты оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3).

2. Сведения об объекте недвижимости

Объект оценки: жилой дом с земельным участком

Жилой дом:

- Кадастровый номер: 20:08:0000000:2964
- Адрес: Российская Федерация, Чеченская Республика, Наурский район, станица Мекенская, ул. Советская, д. 25
- Общая площадь: 41,2 кв.м
- Назначение: жилое
- Количество этажей: 1
- Материал наружных стен: из прочих материалов
- Год завершения строительства: 2001
- Год ввода в эксплуатацию: 2001

Земельный участок:

- Кадастровый номер: 20:08:1701003:254
- Адрес (местоположение): Чеченская Республика, Наурский район, станица Мекенская, ул. Советская, д. 25
- Площадь: 939 кв.м (0,0939 га)
- Категория земель: земли населённых пунктов
- Вид разрешённого использования: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Объекты расположены в границах одного земельного участка и функционально связаны между собой.

3. Основание и цель оценки

Настоящая оценка выполнена с целью определения рыночной стоимости объекта недвижимости для возможного совершения сделки купли-продажи, а также для определения ориентировочной рыночной цены на дату оценки.

4. Применяемые подходы и методы

Оценка произведена с применением сравнительного подхода, основанного на анализе текущих предложений и сделок с аналогичными объектами недвижимости на территории Чеченской Республики, в том числе Наурского района и прилегающих населённых пунктов.

При анализе использовались данные открытых источников (специализированные площадки объявлений, локальные предложения рынка), а также экспертные консультации по региональному рынку недвижимости.

В расчётах учитывались следующие корректирующие факторы:

- местоположение объекта
- площадь и конфигурация земельного участка
- техническое состояние строения
- наличие и доступность инженерных коммуникаций
- уровень спроса и ликвидность объектов в данной локации

5. Краткое описание объекта

Объект представляет собой жилой дом малой площади, расположенный на земельном участке в границах населённого пункта.

Техническое состояние объекта оценивается как удовлетворительное, с учётом физического износа конструкций. Объект может использоваться как для проживания, так и как база для дальнейшей реконструкции или нового строительства.

Локальные особенности (характер застройки, уровень инфраструктуры и транспортной доступности) соответствуют типичным условиям для данного населённого пункта.

6. Итоговое заключение о стоимости

На основании проведённого анализа, с учётом всех вышеуказанных факторов и текущей рыночной ситуации,

рыночная стоимость объекта недвижимости составляет:

2 300 000 (два миллиона триста тысяч) рублей.

7. Ограничения и допущения

Настоящее заключение носит информационно-аналитический характер и отражает мнение оценщика о рыночной стоимости объекта на дату оценки. Итоговая цена сделки может отличаться в зависимости от условий продажи и переговоров сторон.

С уважением! Директор



/Ткаченко В.И./

18 марта 2026 г.