

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Экспертиза и оценка»**

432071, г. Ульяновск, ул. Островского, д. 20, офис 7, тел:(8422) 49 66 99
ОГРН 1107327002837 от 19.08.2010 г., ИНН 7327055836, КПП 732501001

ОТЧЕТ №601-2025/2

Об оценке рыночной стоимости квартиры, площадью 35,8 кв.м., кадастровый номер: 14:16:010101:1936, расположенной по адресу: Республика Саха, у. Мирнинский, п. Айхал, ул. Молодежная, д. 12, кв. 6.

Дата оценки: 24 декабря 2025 г.

Дата составления отчета: 25 декабря 2025 г.

Основание для проведения оценки: договор №601-2025 от 24 декабря 2025 г.

Заказчик: Максимов Николай Владимирович,
финансовый управляющий имуществом должника Никифорова Афанасия Афанасьевича на основании решения Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) № А58-4949/2025 от 08.07.2025 г.
Адрес: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Чкалова, д. 1, кв. 30.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ
 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ
 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 - 6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
 - 6.2. Правовое описание
 - 6.3. Техническое описание объекта оценки
 - 6.4. Анализ местоположения объекта оценки
 - 6.5. Фотографии объекта оценки
 - 6.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость
 7. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
 8. АНАЛИЗ РЫНКА
 - 8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в период, предшествующий дате оценки
 - 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект
 - 8.3. Обзор состояния рынка. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложениях с объектами недвижимости
 - 8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости
 - 8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости
 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ
 - 9.1. Основные этапы процесса оценки
 - 9.2. Основные подходы к оценке и обоснование целесообразности их применения
 - 9.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом
 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ
 11. ВЫВОД О СТОИМОСТИ
 - 11.1. Итоговая стоимость объекта оценки
 12. ЛИТЕРАТУРА И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ
- ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором №601-2025 от 24 декабря 2025 г. Оценщиком ООО «Экспертиза и оценка» была произведена оценка рыночной стоимости квартиры, площадью 35,8 кв.м., кадастровый номер: 14:16:010101:1936, расположенной по адресу: Республика Саха, у. Мирнинский, п. Айхал, ул. Молодежная, д. 12, кв. 6.

Данные об объекте оценки.

Объект оценки	Квартира площадью 35,8 кв.м., кадастровый номер: 14:16:010101:1936, расположенная по адресу: Республика Саха, у. Мирнинский, п. Айхал, ул. Молодежная, д. 12, кв. 6.
Права на объект оценки	Вид права: собственность. Правообладатель: Никифоров Афанасий Афанасьевич.
Дата оценки	24 декабря 2025 г.
Дата составления отчета	25 декабря 2025 г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Величина стоимости, полученная в рамках подхода, руб.	Не применялся	151 000	Не применялся
Вес подхода	-	1,0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.	151 000		

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Суждение оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.
- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование результатов отчета в других целях.

На основе изложенных в настоящем отчете фактов и с учетом обоснованных прогнозов и допущений, Оценщиком было сделано следующее заключение:

Результаты оценки по состоянию на 24 декабря 2025 г.:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Квартира, площадью 35,8 кв.м., кадастровый номер: 14:16:010101:1936, расположенная по адресу: Республика Саха, у. Мирнинский, п. Айхал, ул. Молодежная, д. 12, кв. 6.	151 000 (Сто пятьдесят одна тысяча) рублей

Оценщик

Д.В. Солотов

Директор ООО «Экспертиза и оценка»

В.А. Борисов

2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, местоположение объекта оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Квартира, площадью 35,8 кв.м., кадастровый номер: 14:16:010101:1936, расположенная по адресу: Республика Саха, у. Мирнинский, п. Айхал, ул. Молодежная, д. 12, кв. 6.
Характеристики объекта оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Подробные характеристики объекта оценки содержатся в копиях документов, предоставленных Заказчиком:</p> <p style="text-align: center;">1. Выписка из ЕГРН от 07.08.2025 г.</p> <p>Подробные характеристики объекта оценки представлены в разделе 6 - «Описание объекта оценки».</p>
Права на объект оценки	<p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель: Никифоров Афанасий Афанасьевич.</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	<p>Право собственности.</p> <p>Ограничения (обременения): не учитываются.</p>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки	Использование результатов оценки для целей предоставления по месту требования.
Предпосылки стоимости	<p>1) Предполагается сделка с объектом оценки;</p> <p>2) Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</p> <p>3) Дата оценки 24.12.2025 г.;</p> <p>4) Предполагаемое использование объекта – текущее использование;</p> <p>5) Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</p> <p>Основания для установления предпосылок стоимости – рыночная стоимость подлежит установлению в соответствии с целями оценки.</p>
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Ограничения и обременения	Запрещение регистрации.
Дата оценки	24 декабря 2025 г.
Дата осмотра объекта оценки	Без осмотра.
Дата составления отчета	25 декабря 2025 г.
Срок проведения оценки	24 декабря 2025 г. - 25 декабря 2025 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется на основании документов, полученных от Заказчика. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. В обязанности Оценщика не входит проверка достоверности предоставленной информации об объекте оценки Заказчиком. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Осмотр не проводился, оценка проводится на основании документов и информации, предоставленной Заказчиком.</p>
Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют.

Ограничения оценки	Отсутствуют.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Нет данных.
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в виде конкретного числа в рублях Российской Федерации. Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость, не требуется.
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует.
Основание для проведения оценки объектов оценки	Договор №601-2025 от 24 декабря 2025 г.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с законом об оценке	Оценка объекта выполняется оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике.

Заказчик:	Максимов Николай Владимирович, финансовый управляющий имуществом должника Никифорова Афанасия Афанасьевича на основании решения Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) № А58-4949/2025 от 08.07.2025 г.
Паспортные данные:	Паспорт 98 21 №952143, выдан МВД по Республике Саха (Якутия) 22.06.2021 г., код подразделения 140-002
Адрес регистрации:	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Чкалова, д. 1, кв. 30.

Сведения об оценщике.

Фамилия, имя, отчество:	Солотов Дмитрий Владимирович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № 0011 от «28» октября 2010 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков. Адрес: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1. Свидетельство № 956. Дата включения в реестр 05 марта 2013 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке, ПП- I №990937, выдан 21 декабря 2012 г. Институт экономики, управления и права (г.Казань) по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №042327-1 от 29 июля 2024 г. «Оценка недвижимости». Срок действия квалификационного аттестата до 29.07.2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Гражданская ответственность застрахована в САО «ВСК». Полис страхования ответственности оценщиков № 2300SB40R5119 с 01.06.2023-31.05.2026 год. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2011 года.
Адрес электронной почты:	ekspertiza-ocenka@mail.ru.
Номер контактного телефона:	8(8422)272919.
Место нахождения/почтовый адрес:	432071, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Островского, д.20, оф.7.
Сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	Иные организации и специалисты не привлекались.
Сведения о независимости оценщика:	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является

	участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
--	--

Информация о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертиза и оценка»
ОГРН:	1107327002837
Дата присвоения ОГРН:	19.08.2010г.
Место нахождения/почтовый адрес:	432071 Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Островского, д.20, оф.7
Сведения о страховании юридического лица:	Страховой полис №257300-035-000003, выдан ПАО САК "ЭНЕРГОГАРАНТ", страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 17.12.2025, срок действия: с 20.12.2025 г. по 19.12.2026 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертиза и оценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

1. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется на основании документов, полученных от Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

3. Исходные данные в виде документации, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены от Заказчика. Предоставленная документация считается надежной и достоверной. Для целей оценки информация, использованная для анализа рынка и опубликованная на сайтах сети Интернет, а также полученная в результате интервьюирования представителей предприятий, организаций и Заказчика, считается достоверной. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности и не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

4. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке. Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отдельных положений и выводов Отчета вне данного контекста, а также перевод отчета на

иностранные языки без соответствующей редакции и разрешений Оценщика, является некорректным и может привести к искажению ситуации и неадекватным последствиям.

5. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

7. Оценщиком не производилась экологическая и строительная экспертизы объекта оценки. В процессе выполнения расчетов Оценщиком использовались значения объемов и площадей оцениваемого объекта, указанные в документах, предоставленных Заказчиком. Сведения и информация, полученные из документов, предоставленных Заказчиком, принимаются как достоверные.

8. Осмотр не проводился по причине отсутствия доступа к объекту оценки. Оценка проводится на основании документов и информации, предоставленной Заказчиком.

9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

10. В ходе расчетов в рамках настоящего Отчета Оценщик применял программную оболочку Microsoft Excel: в промежуточных расчетах использовалась функция округления результатов до двух знаков после запятой. Возможны расхождения между результатами, рассчитанными Microsoft Excel, и результатами, полученными с использованием электронного микрокалькулятора. Данное расхождение не превышает 0,5%, и не принимается во внимание.

При проведении оценки учтены допущения и ограничительные условия, описанные выше. Результат оценки действителен только для использования в целях, указанных в задании на оценку. В случае отступления от указанных условий, стоимостные параметры объекта оценки, указанные в данном отчете, считаются недействительными.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка выполнена в соответствии Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. №135-ФЗ в актуальной редакции и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

- Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.).

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

1. Выписка из ЕГРН от 07.08.2025 г.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

6.2. Правовое описание.

Перечень данных	Описание	Источник получения
Имущественные права на объект оценки	Вид права: собственность. Правообладатель: Никифоров Афанасий Афанасьевич.	Выписка из ЕГРН от 07.08.2025 г.
Ограничения и обременения	Запрещение регистрации.	

6.3. Техническое описание объекта.

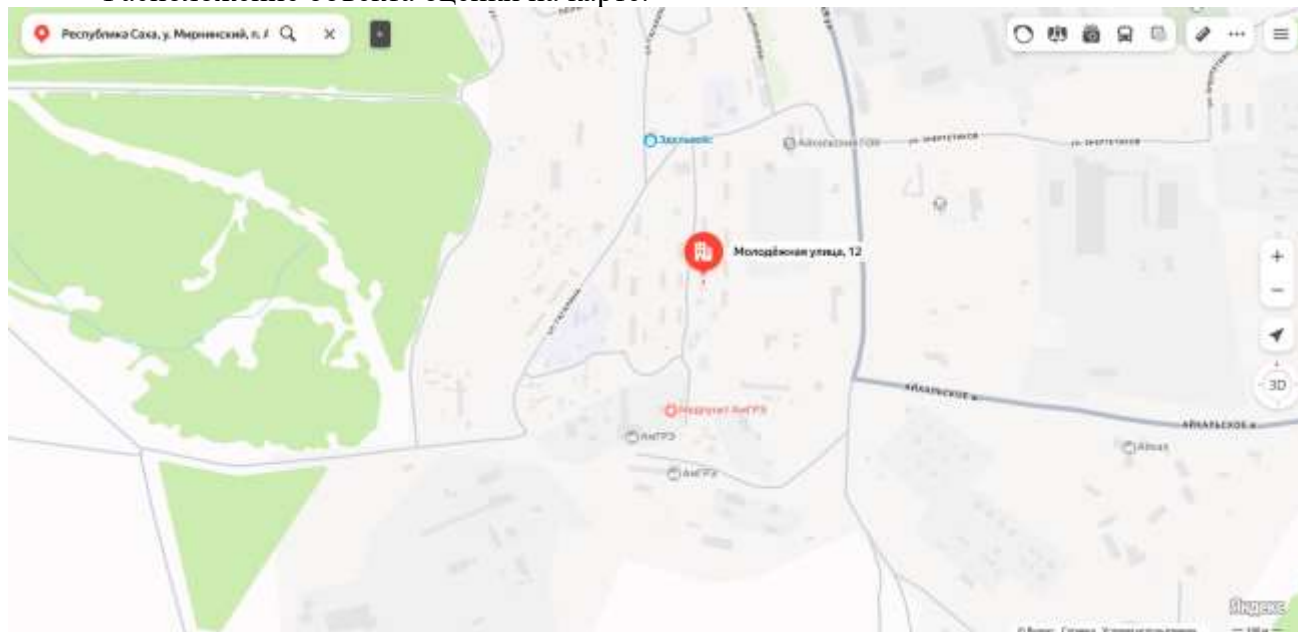
Перечень данных	Описание	Источник получения
Объект оценки	Квартира, площадью 35,8 кв.м., кадастровый номер: 14:16:010101:1936, расположенная по адресу: Республика Саха, у. Мирнинский, п. Айхал, ул. Молодежная, д. 12, кв. 6.	Выписка из ЕГРН от 07.08.2025 г.
Площадь квартиры, кв.м.	35,8	Выписка из ЕГРН от 07.08.2025 г.
Кадастровый номер	14:16:010101:1936	Выписка из ЕГРН от 07.08.2025 г.
Вид объекта недвижимости	Помещение	Выписка из ЕГРН от 07.08.2025 г.
Назначение	Жилое	Выписка из ЕГРН от 07.08.2025 г.
Этаж/этажность	2/2	https://lk.rosreestr.ru; https://dom.mingkh.ru
Материал стен	Деревянные	https://dom.mingkh.ru
Материал перекрытий	Деревянные	https://dom.mingkh.ru
Год постройки дома	1965	https://dom.mingkh.ru

Коммуникации	Электроснабжение, ХВС, ГВС, канализация, отопление	https://dom.mingkh.ru
Текущее состояние жилого дома	Аварийное	https://dom.mingkh.ru
Износ здания	75%	https://dom.mingkh.ru
Дата документа о признании дома аварийным	16.10.2019 г.	https://dom.mingkh.ru
Номер документа о признании дома аварийным	396	https://dom.mingkh.ru

6.4. Анализ местоположения объекта оценки.

Описание местоположения	
Адрес Объекта оценки	Республика Саха, у. Мирнинский, п. Айхал, ул. Молодежная, д. 12, кв. 6.
Ближайшая остановка общественного транспорта	Остановка «Магазин Эдельвейс», на расстоянии около 440 м, 4 мин., пешком.
Ближайшее окружение	
Типичное использование окружения	Жилое
Объекты социальной инфраструктуры пункта	Школа, детский сад, предприятия службы быта, торговые предприятия, аптека, больница, отделение банка.
Придомовая территория	Стихийная парковка.

Расположение объекта оценки на карте:



<https://yandex.ru>

6.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Основные факторы и характеристики, существенно влияющие на его стоимость, такие как местоположение, назначение, техническое и экономические состояние, объемно-планировочные показатели описаны выше. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость - отсутствуют.

7. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость — это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, т.е. то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наилучшее и наиболее эффективное использование — это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- 1) законодательная допустимость, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
- 2) физическая возможность, т.е. соответствие ресурсному потенциалу;
- 3) финансовая целесообразность, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- 4) максимальная эффективность, т.е. наибольшая продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из критериев, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. Наиболее эффективное использование должно отвечать всем этим критериям.

Принимая во внимание расположение объекта, физические условия, назначение и экономическую жизнеспособность объекта недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование объекта оценки будет использование по первоначальному назначению в качестве жилого помещения.

8. АНАЛИЗ РЫНКА

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в период, предшествующий дате оценки.

Под политическими рисками следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

В 2021 году в России прошли выборы в Государственную Думу, на которой предсказуемо победила партия «Единая Россия». Следовательно, на законодательном уровне политические риски в России останутся на текущем уровне. На региональных выборах также лидирующие позиции занимает партия «Единая Россия». В 2024 году на Президентских выборах уверенно победил В.В. Путин. Таким образом, политические риски смены курса в стране и регионе, которые могут повлечь серьезные имущественные и финансовые потери для инвесторов, на дату оценки минимальны.

Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки.

(источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/e6211fc1bac8ca089d659bd956f25cab/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_2024_goda.pdf;

https://www.economy.gov.ru/material/file/92a5649cb261245772f649d5be4df452/o_tekushchey_cepovoy_situacii_3_iyulya_2024_goda.pdf)

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2024 года рост ВВП увеличился до +2,9% г/г после +2,4% г/г в августе. С исключением сезонного фактора рост на +0,5% м/м SA после -0,4% м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,0% г/г.

Рост промышленного производства в сентябре увеличился до +3,2% г/г после +2,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности также ускорение: +9,9% после +9,4% месяцем ранее. С исключением сезонности в сентябре промышленность выросла на +0,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,4% г/г.

Обрабатывающая промышленность в сентябре показала ускорение темпов роста до +6,6% г/г после +4,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +20,4% после +17,9% месяцем ранее. С устранением сезонности прирост выпуска в сентябре увеличился до +1,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +7,9% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2024 года».

Рост объёма строительных работ в сентябре в годовом выражении был околонулевым после +0,1% г/г в августе. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +7,2% после +6,9% месяцем ранее. В целом же за 9 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,5% г/г.

В сентябре наблюдался прирост выпуска продукции сельского хозяйства к уровню прошлого года на +0,2% г/г после -14,2% г/г в августе, обусловленных в основном сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. При этом к уровню двухлетней давности рост в сентябре составил +11,7%. В целом за 9 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства составил -2,3% г/г.

По предварительным данным Росстата, в сентябре увеличилось производство основных продуктов животноводства, в частности, мяса – на +2,8% г/г и яиц – на +1,5% г/г.

В сентябре динамика грузооборота транспорта в годовом выражении составила -0,4% г/г после +1,4% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,6% месяцем ранее. При этом отмечается увеличение темпов роста грузооборота по автомобильному транспорту до +9,3% г/г в сентябре против +8,7% в августе. В целом же за 9 месяцев 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре вырос на +5,5% г/г в реальном выражении после +4,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – +18,1%, как и месяцем ранее. С учётом сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года потребительская активность в целом увеличилась на +6,8% г/г.

Оборот розничной торговли в сентябре показал рост на +6,5% г/г в реальном выражении после +5,1% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +21,2% после +20,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора оборот вырос на +0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,8% г/г. Объём платных услуг населению в сентябре увеличился на +1,9% г/г после +2,3% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +9,2% после +10,6%. С учётом сезонного фактора -0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года прирост составил +3,5% г/г. Оборот общественного питания в сентябре вырос к уровню прошлого года на +7,7% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +26,4%. С исключением сезонного фактора -1,1% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,4% г/г. Инфляция в сентябре замедлилась до 8,63% г/г после 9,05% г/г в августе. По состоянию на 28 октября 2024 года инфляция год к году 8,61% г/г (на 21 октября 8,52% г/г). С начала года по 28 октября потребительские цены выросли на 6,55%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил +7,8% г/г после +10,0% г/г в августе. В целом по промышленности в сентябре индекс вырос на +5,6% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее.

На рынке труда в сентябре уровень безработицы четвертый месяц подряд держится на исторических минимумах в 2,4% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в августе (по последним оперативным данным) остаются высокими. В номинальном выражении рост составил +17,4% г/г после +18,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,7% г/г после +8,1% г/г. По итогам 8 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,1% г/г, а её размер 83 629 рублей. Рост реальных денежных доходов по итогам 3 квартала 2024 года составил +8,5% г/г после +8,8% г/г во 2 квартале 1. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,4% г/г после +9,8% г/г кварталом ранее. По итогам 9 месяцев 2024 года рост на +8,2% г/г и +8,6 г/г соответственно. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2024 года внесли оплата труда наёмных работников (+9,7% г/г в реальном выражении), доходы от собственности (+28,4% г/г) и доходы от предпринимательской деятельности (+11,2% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь – сентябрь 2024	III кв. 24	сентябрь 2024	август 24	июль 24	II кв. 24	июнь 24	май 24	апрель 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																
ВВП	4,0	2,9	2,9	2,4	3,4	4,1	3,2	4,7	4,6	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	-2,3	-5,5	0,2	-14,2	0,6	0,7	0,1	0,6	1,4	1,2	0,2	-5,3	2,9	1,5	2,1	11,3
Строительство	2,5	0,2	0,0	0,1	0,5	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	7,9	3,2	2,7	0,8	6,3	9,1	2,6	12,0	13,4	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	6,8	5,3	5,5	4,8	5,8	6,8	5,9	6,9	7,6	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	7,8	6,0	6,5	5,1	6,2	7,5	6,4	7,7	8,4	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,5	2,6	1,9	2,3	3,6	4,2	3,4	4,3	4,9	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	8,4	10,4	7,7	13,0	10,8	9,3	10,8	7,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,4	0,9	-0,4	1,4	1,6	-0,6	-0,7	0,8	-1,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-2,6	-1,8	-3,2	0,7	-3,1	-1,5	-2,1	-0,1	-2,5	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	10,9 ¹	-	-	-	-	8,3	-	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,4	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,6	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства	7,9	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Инфляция																
Индекс потребительских цен	8,3	8,9	8,6/ 8,6 ²	9,1	9,1	8,3	8,6	8,3	7,8	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																
Промышленность	14,8	9,7	5,6	10,2	13,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	27,9	9,5	-2,2	10,5	23,1	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	12,5	10,0	7,8	10,0	12,3	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-сент.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата																
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,1 ³	-	-	7,7	8,1	7,8	6,2	8,8	8,5	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата																
рублей	83 629 ³	-	-	82 218	85 017	86 495	89 145	86 384	83 875	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,1 ³	-	-	17,4	18,0	16,7	15,3	17,8	17,0	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,2	8,5	-	-	-	8,8	-	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6	9,4	-	-	-	9,7	-	-	-	6,4	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-0,1	0,0	-0,2	0,0	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,4	76,3	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,1	75,9	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,5	0,6	0,4	0,6	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,0	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,1	74,2	74,2	74,1	74,2	74,3	74,2	74,1	74,0	-	-	73,9	73,8	73,5	73,4	-
Численность безработных																
в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,0	61,4	-21,2	-18,8	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	2,0	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,0	1,9	1,8	1,9	1,9	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости																
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,4	61,3	61,3	61,3	61,4	61,3	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы																
в % к рабочей силе	2,6	2,4	2,4	2,4	2,4	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,6	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,7	2,6	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь-июнь 2024 г.

² В сентябре / по состоянию на 28 октября 2024 г.

³ Январь-август 2024 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-сент.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,4	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,6	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
добыча угля	0,4	-2,8	-0,6	-3,6	-4,4	-1,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	1,3	1,2	0,0	4,6	-1,1	0,9	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-2,6	-4,8	-1,8	-2,5	-10,2	-5,0	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,3	2,5	1,7	8,5	-2,7	-1,7	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	7,9	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
<i>Экспортно ориентированные отрасли</i>	0,0	-0,2	-2,2	0,8	0,9	-0,6	0,6	2,8	2,8	2,4	6,9	0,4	-2,6
<i>Гражданские отрасли, ориентированные на внутренний спрос</i>	5,0	2,6	2,2	2,1	3,8	5,6	8,0	7,3	7,5	12,4	12,1	-0,1	-0,4
<i>Отрасли ОПК</i>	25,3	21,6	28,7	17,6	17,7	27,3	29,3	25,3	17,1	38,0	30,4	22,1	6,1
пищевая промышленность	4,6	2,3	2,8	3,2	0,9	5,2	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.													
пищевые продукты	4,2	1,3	2,5	2,8	-1,5	5,7	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	9,8	10,1	6,7	8,6	14,7	4,6	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-4,5	-3,9	-5,8	-7,9	1,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	4,1	1,6	1,4	2,6	0,6	3,2	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
в т.ч.													
текстильные изделия	5,0	0,5	-2,8	0,8	3,7	7,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	4,2	6,2	9,5	6,8	1,7	1,7	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из неё	1,8	-9,5	-13,8	-6,1	-8,5	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	5,8	2,3	1,2	1,5	4,3	6,1	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,0
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	4,4	0,6	2,8	-2,3	1,4	4,7	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	5,9	3,8	1,1	3,9	6,5	4,6	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,2	1,7	-2,6	3,6	4,4	14,8	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-0,6	0,0	1,1	-2,7	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– май.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,2	0,3	4,3	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9
металлургический комплекс	9,3	14,5	6,8	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7
в т.ч.													
металлургия	0,2	1,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8
готовые металлические изделия	37,4	55,9	24,5	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4
машиностроительный комплекс	24,8	13,3	30,3	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	39,3	27,5	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4
электрооборудование	10,1	4,9	9,1	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	1,4	-7,4	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	28,8	3,7	36,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	28,5	20,9	35,1	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1
прочие производства	8,7	7,5	11,2	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0
в т.ч.													
мебель	17,9	13,1	17,0	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7
прочие готовые изделия	14,8	19,2	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,7	4,4	8,1	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,9	4,2	-0,8	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,4	5,4	2,3	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

* С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2029 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

Со 5 по 12 августа 2024 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2024 г. и далее до 2030 г.

Консенсус-прогноз на 2024–2030 гг. (опрос 5–12 августа 2024 г.)

Показатель	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Реальный ВВП, % прироста	3,3	1,6	1,5	1,7	1,7	1,7	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,7	2,8	3,0	3,1	3,1	3,1	3,1
Реальные располагаемые доходы, % прироста	6,1	2,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,8
Индекс потребительских цен, % прироста	6,9	4,7	4,0	4,1	4,1	4,0	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	18,40	13,13	8,82	7,93	7,91	7,68	7,65
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	92,5	97,0	100,4	102,9	105,3	107,7	110,3
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	69,9	67,2	66,5	65,6	67,2	68,0	67,6

Основные социально-экономические показатели Республика Саха (Якутия).
[https://14.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Основные%20показатели%20сентябрь\(4\).pdf](https://14.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Основные%20показатели%20сентябрь(4).pdf)

Основные показатели социально-экономического развития Республики Саха (Якутия)
(предварительные данные, по оперативной отчетности)

	Январь-октябрь 2025 г.
Индекс промышленного производства, в % к соответствующему периоду предыдущего года	100,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, январь-сентябрь 2025 года в % к соответствующему периоду предыдущего года ¹	97,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в % к соответствующему периоду предыдущего года ¹	88,6
Ввод в действие жилых домов, кв. метров общей площади ²	675 038
в % к соответствующему периоду предыдущего года	108,9
в том числе построено населением индивидуальных жилых домов, кв. метров общей площади	433 970
в % к соответствующему периоду предыдущего года	105,6
Оборот розничной торговли, в % к соответствующему периоду предыдущего года ¹	103,2
Объем платных услуг населению, в % к соответствующему периоду предыдущего года ¹	95,2
Инвестиции в основной капитал, январь-сентябрь 2025 года в % к соответствующему периоду предыдущего года ¹	86,6
Индекс потребительских цен на товары и услуги	
январь-октябрь 2025 года в % к январю-октябрю 2024 года	109,5
октябрь 2025 года в % к октябрю 2024 года	108,2
октябрь 2025 года в % к декабрю 2024 года	106,1
Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг ³ , на конец периода	
за октябрь 2025 года, рублей	32 871,2
в % к среднероссийской стоимости (25 515,4 рубля)	128,8
в % к декабрю предыдущего года	110,0
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника, за январь-сентябрь 2025 года, рублей	133 712,1
Реальная начисленная заработная плата, за январь-сентябрь 2025 года, в % к соответствующему периоду предыдущего года	101,6
Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленными организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства), на конец октября 2025 года, тыс. рублей ⁴	-
Безработные, зарегистрированные в государственных учреждениях службы занятости, на конец октября 2025 года ⁵	
человек	2 588
в % к соответствующему периоду предыдущего года	97,6
Потребность работодателей в работниках, заявленная в государственные учреждения службы занятости, на конец октября 2025 года ⁵	
человек	8 122
в % к соответствующему периоду предыдущего года	94,0
Величина прожиточного минимума на 2025 год в целом по РС(Я) в среднем на одного человека, рублей в месяц ⁶ :	
на душу населения	26 777
по социально-демографическим группам населения:	
для трудоспособного населения	29 187
для пенсионеров	23 028
для детей	25 974

¹ Темпы роста (снижения) приведены в сопоставимых ценах.

² Показатель разрабатывается с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства.

³ Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения исчисляется на основе единых, установленных в целом по России, условных объемов потребления товаров и услуг, а также средних цен на них по России и ее субъектам. В состав набора включены 83 наименования товаров и услуг, в том числе 30 видов продовольственных товаров, 41 вид непродовольственных товаров и 12 видов услуг.

⁴ Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на конец октября 2025 года отсутствовала.

⁵ По данным Государственного комитета Республики Саха (Якутия) по занятости населения.

⁶ В соответствии с постановлением Правительства РС(Я) от 26.08.2024 г. № 384 "Об установлении величины прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения РС(Я) на 2025 год".

Индексы цен на рынке жилья (на конец периода) ¹⁾

	I квартал 2025 г.		II квартал 2025 г.		III квартал 2025 г.	
	в % к IV кварталу 2024 г.	в % к соответствующему кварталу предыдущего года	в % к IV кварталу 2024 г.	в % к соответствующему кварталу предыдущего года	в % к IV кварталу 2024 г.	в % к соответствующему кварталу предыдущего года
Первичный рынок						
2)						
Все типы квартир	101,8	106,2	101,3	104,8	103,5	104,6
в том числе:						
квартиры среднего качества (типовые)	102,6	106,2	101,8	105,2	103,4	104,1
квартиры улучшенного качества	100,7	106,2	100,4	104,1	103,7	105,4
Вторичный рынок						
Все типы квартир	100,1	97,9	101,2	97,7	101,3	99,2
в том числе:						
квартиры среднего качества (типовые)	100,4	97,4	100,7	96,8	100,7	98,3
квартиры	96,9	103,9	106,5	107,1	107,9	108,6

улучшенного
качества

¹⁾ Жилье, расположенное в сельской местности, рынок коттеджного и деревянного жилья в наблюдении не участвуют.

²⁾ По жилым помещениям различной степени отделки.

[https://14.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Индексы%20цен%20на%20рынке%20жилья\(9\).xlsx](https://14.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Индексы%20цен%20на%20рынке%20жилья(9).xlsx).

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

(источник: <http://www.lrre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита ⁷
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видео-домофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

Объектом оценки в настоящем отчете является квартира.

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости.

На дату оценки эксперты не располагают достоверными данными о сделках с аналогичными объектами, расчет ведется по известным ценам, предложений, основываясь на полученной в результате анализа рынка информации.

Далее в таблице, представлена актуальная информация о предложениях к продаже квартир наиболее схожих с объектом оценки:

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Материал стен	Деревянные	Панельные	Панельные	Панельные	Панельные
Текущее состояние здания	Аварийный/ветхое	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Местоположение	Республика Саха, у. Мирнинский, п. Айхал, ул. Молодежная, д. 12, кв. 6	Республика Саха (Якутия), Мирнинский муниципальный р-н, пгт. Айхал, ул. Энтузиастов, 2	Республика Саха (Якутия), Мирнинский р-н, муниципальное образование Айхал, пгт. Айхал, ул. Энтузиастов, 3	Республика Саха (Якутия), Мирнинский р-н, муниципальное образование Айхал, пгт. Айхал, Юбилейная ул., 2	Республика Саха (Якутия), Мирнинский р-н, муниципальное образование Айхал, пгт. Айхал, Юбилейная ул., 3
Площадь, кв. м	35,80	43,20	43,40	42,90	42,50

Цена предложения, руб.		1 300 000	1 200 000	1 500 000	1 500 000
Источник информации		https://www.avito.ru/ayhal/kvartira/1-kvartira_432_m_55_et_75_38726270?context=H4slAAAA_wEfA_OD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/ayhal/kvartira_434_m_15_et_38_79919783?context=H4slAAAA_wEfA_OD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/ayhal/kvartira/1-kvartira_429_m_15_et_73_42678453?context=H4slAAAA_wEfA_OD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5litiOjA7czoxOjJ4litzOjE2OjJ2MHZsNlpiU9mWXNxUlp4litz9hznY7D8AAAA_A	https://www.avito.ru/ayhal/kvartira/1-kvartira_425_m_15_et_45_83045565?context=H4slAAAA_wEfA_OD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5litiOjA7czoxOjJ4litzOjE2OjJ2MHZsNlpiU9mWXNxUlp4litz9hznY7D8AAAA_wOwBj8AAAA
Единица сравнения		1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.
Цена за ед. площади, руб.		30 093	27 650	34 965	35 294

8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).

Параметры дома: тип дома, благоустройство дома, материал стен, состояние дома, инженерные системы.

Параметры квартиры: этаж расположения, количество комнат, общая площадь, жилая площадь, площадь кухни, наличие балкона/лоджии, вид из окна, высота потолка, санузел, состояние квартиры.

В формировании стоимости при продаже значительный вес имеют такие факторы как «текущее состояние» и «класс внутренней отделки». Именно эти факторы определяет затраты потенциального собственника на доведение отделки помещений до приемлемого уровня. Соответственно, жилые помещения, требующие ремонта, предлагаются по гораздо более низким ценам. Важными факторами, несомненно, являются местоположение и транспортная доступность объекта недвижимости, а также материал стен, площадь, этаж размещения, наличие лоджии или балкона, наличие инженерных сетей, вид из окна. Такие группы факторов, как условия финансирования и особые условия, безусловно влияют на стоимость объекта, но чаще всего такие оценки сделать затруднительно и объекты – аналоги, имеющие подобного рода особенности из рассмотрения исключаются.

8.5. Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости.

Таким образом, проведенный анализ рынка позволяет сформировать следующие выводы:

1. Анализ основных политических и социально-экономических показателей РФ и Республики Саха (Якутия) показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки, на дату оценки, минимальны.

2. Объект оценки относится к вторичному рынку квартир в п. Айхал Республика Саха (Якутия).

3. Аналогичные объекту оценки квартиры предлагаются к продаже по цене от 27650 до 35294 руб./кв.м. без учета скидки на торг, в панельных домах в удовлетворительном состоянии.

4. Наиболее важные ценообразующие факторы для объектов жилой недвижимости: возможность торга, материал стен, текущее состояние дома, местоположение, площадь, этаж размещения, наличие движимого имущества.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

9.1. Основные этапы процесса оценки.

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

9.2. Основные подходы к оценке и обоснование целесообразности их применения.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Определение рыночной стоимости квартиры, на наш взгляд должно осуществляться с использованием сравнительного подхода. Это связано с тем, что:

Затратный подход - основан на расчете затрат на воссоздание оцениваемого объекта с учетом обесценивания, вызванного всеми выявленными видами износа. В основу затратного подхода положен принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не станет платить за объект дороже по сравнению с затратами на приобретение прав на соответствующий участок под застройку и возведение аналогичного по своему назначению, качеству и полезности объекта недвижимости в приемлемый период времени. Объектом оценки в рамках настоящего Отчета является квартира, расположенная в жилом многоквартирном доме. Укрупненные затраты на строительство аналогичного жилья содержатся в сметах крупных застройщиков города и в укрупненных стоимостных показателях на 1м² жилых помещений. Сметы, строительные нормы и правила не учитывают прямого влияния таких факторов, как месторасположение и этаж квартиры. То есть, определение стоимости объекта оценки с использованием нормативных документов приведет к существенной погрешности при вычислениях. В рамках затратного подхода производится расчет стоимости земельного участка, относящегося к объекту оценки. Принимая во внимание вышеприведенные аргументы, Оценщик пренебрегает методами затратного подхода в рамках настоящего Отчета. Затратный подход в данном отчете не применялся.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Надежность оценки при этом подходе во многом зависит от того, насколько схожи оцениваемый объект и объект сравнения и насколько достоверна цена объекта сравнения.

Метод сравнения продаж – один из методов сравнительного подхода, основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Метод сравнения продаж предполагает:

- рынок является открытым и конкурентным
- на нем присутствует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в собственных интересах, экономически рационально, в соответствии с типичной мотивацией, обладают всей информацией и не находятся под посторонним давлением

- собственность приобретается на типичных для данного сегмента рынка условиях финансирования

- собственность находится на рынке в течение разумного периода, чтобы быть доступной для потенциальных покупателей и инвесторов.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках купли-продажи или цен предложений. При этом рассматриваются сопоставимые объекты, которые были проданы или предлагаются к продаже. Затем производятся поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимым объектом. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта. Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такие объекты на рынках продаж отсутствуют, метод сравнения продаж неприменим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Сравнительный подход в данной работе применялся.

Доходный подход. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости являются отражением будущих преимуществ. При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

На рынке жилой недвижимости, договоры аренды в большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Доходность от сдачи в аренду жилых помещений носит непостоянный характер. Эти обстоятельства не позволяют оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-

аналогам. Использовать информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик считает невозможным. Резюмируя вышесказанное, Оценщик не применяет методы доходного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

9.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

На дату оценки эксперты не располагают достоверными данными о сделках с аналогичными объектами, расчет ведется по известным ценам, предложений, основываясь на полученной в результате анализа рынка информации.

Выбор единиц сравнения.

Единицы сравнения используются оценщиком как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д. Поскольку целью данной работы является определение рыночной стоимости жилого помещения, то нами была выбрана стоимость продажи 1 кв.м. квартиры.

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Материал стен	Деревянные	Панельные	Панельные	Панельные	Панельные
Текущее состояние здания	Аварийный/ветхое	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Местоположение	Республика Саха, у. Мирнинский, п. Айхал, ул. Молодежная, д. 12, кв. 6	Республика Саха (Якутия), Мирнинский муниципальный р-н, пгт. Айхал, ул. Энтузиастов, 2	Республика Саха (Якутия), Мирнинский р-н, муниципальное образование Айхал, пгт. Айхал, ул. Энтузиастов, 3	Республика Саха (Якутия), Мирнинский р-н, муниципальное образование Айхал, пгт. Айхал, Юбилейная ул., 2	Республика Саха (Якутия), Мирнинский р-н, муниципальное образование Айхал, пгт. Айхал, Юбилейная ул., 3
Площадь, кв. м	35,80	43,20	43,40	42,90	42,50
Цена предложения, руб.		1 300 000	1 200 000	1 500 000	1 500 000
Источник информации		https://www.avi.to.ru/ayhal/kvartira/1-kvartira-432-m-55-et-75-38726270?context=H4slAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avi.to.ru/ayhal/kvartira-434-m-15-et-38-79919783?context=H4slAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avi.to.ru/ayhal/kvartira-429-m-15-et-73-42678453?context=H4slAAAAAAAwEfAMDYToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5litiOjA7czoxOjJ4litiOjE2OjJqciMHZsNlpiU9mWXNxlUp4liti9hznY7D8AAAAA	https://www.avi.to.ru/ayhal/kvartira-425-m-15-et-45-83045565?context=H4slAAAAAAAwEfAMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5litiOjA7czoxOjJ4litiOjE2OjJqciN1N29QVWVgakhS2dOlit9fW0wBj8AAAAA
<i>Единица сравнения</i>		1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.
Цена за ед. площади, руб.		30 093	27 650	34 965	35 294
<i>Корректировки</i>					
Право собственности		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		30 093	27 650	34 965	35 294
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		30 093	27 650	34 965	35 294
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		30 093	27 650	34 965	35 294

Снижение цены при торге		типичное	типичное	типичное	типичное
Корректировка, %		-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная цена, руб.		27 986	25 714	32 517	32 824
Дата продажи (дата оценки)		декабрь 2025	ноябрь 2025	декабрь 2025	ноябрь 2025
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		27 986	25 714	32 517	32 824
Местоположение		удовлетворит ельное	удовлетворит ельное	удовлетворит ельное	удовлетворит ельное
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		27 986	25 714	32 517	32 824
Транспортная доступность		удовлетворит ельная	удовлетворит ельная	удовлетворит ельная	удовлетворит ельная
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		27 986	25 714	32 517	32 824
<i>Физические характеристики</i>					
Корректировка на площадь объекта	35,8	43,20	43,40	42,90	42,50
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		27 986	25 714	32 517	32 824
Корректировка на материал стен	Деревянные	Панельные	Панельные	Панельные	Панельные
Корректировка, %		-42%	-42%	-42%	-42%
Скорректированная цена, руб.		16 232	14 914	18 860	19 038
Корректировка на состояние здания	Аварийный/ветхое	Удовлетворит ельное	Удовлетворит ельное	Удовлетворит ельное	Удовлетворит ельное
Корректировка, %		-75%	-75%	-75%	-75%
Скорректированная цена, руб.		4 058	3 729	4 715	4 759
Корректировка на этаж	2/2	5/5	1/5	1/5	1/5
Корректировка, %		0%	2%	2%	2%
Скорректированная цена, руб.		4 058	3 803	4 809	4 855
На качество отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Корректировка, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		4 058	3 803	4 809	4 855
На наличие мебели		есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		-4%	-4%	-4%	-4%
Скорректированная цена, руб.		3 896	3 651	4 617	4 660
Корректировка на состояние инженерных систем	Электроснабжение, ХВС, ГВС, канализация, отопление	Электроснабж ение, ХВС, ГВС, канализация, отопление	Электроснабж ение, ХВС, ГВС, канализация, отопление	Электроснабж ение, ХВС, ГВС, канализация, отопление	Электроснабж ение, ХВС, ГВС, канализация, отопление
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		3 896	3 651	4 617	4 660
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	4 206				
Рыночная стоимость, с учетом округления, руб.	151 000				

Внесение корректирующих поправок в расчет рыночной стоимости объекта.

Объем передаваемых прав.

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Корректирующие поправки не вносились.

Корректировка на условия финансирования.

Это процентная корректировка. Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 0%.

Условия продажи (особые условия).

Это процентная корректировка. Нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено. Корректирующие поправки не вносились.

Снижение стоимости в процессе торгов.

При продаже и аренде недвижимости обычно предполагается типичная скидка (торг). Так как у нас нет возможности использовать данные по реальным сделкам заключения договоров купли-продажи, мы вынуждены ограничиться информацией по предложениям. Применялась понижающая корректировка в размере 7% ко всем объектам-аналогам.

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировка квартир (публиковано 11.10.2025 г.)

коэффициенты периода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продажи и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысил цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциально покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов портала 30% предложений искидки завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrliet, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,93	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,86	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,80	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Панельное место, кафельное место	0,90	0,95	0,95	0,95	0,95	0,94

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделка может быть согласованно проведена в пределах:

- нижней границы - объекты, более удаленные от административного центра, для "параллель" - на первом этаже многоквартирных домов "лифтовые" - изданные;
- верхней границы - объекты, приближенные к административному центру, для "параллель" - объекты, для "лифтовые" - в первую очередь составные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложением объектов недвижимости Российской Федерации выявил следующие местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг: сроки ликвидности.

По степени удаленности местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Битовская, Коралев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки на прилегающих территориях;
- Б-группа: области, республиканы и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу; а также земельные участки на прилегающих территориях;
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки на прилегающих территориях.

<https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3974-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2025-goda>

Изменение цен во времени.

Оценщиком рассматриваются предложения к продаже аналогов не более чем за шесть месяцев до даты оценки. Корректирующие поправки не вносились.

Местоположение/транспортная доступность/качество подъездных путей.

Объекты-аналоги и объект оценки находятся в аналогичных районах, в местах с похожим качеством окружения, инфраструктурой и транспортной доступностью. Корректирующие поправки не вносились.

На материал стен многоквартирного жилого дома.

Объект оценки расположен в деревянном доме. Объекты-аналоги в панельных домах. Применялась понижающая корректировка в размере 42% ко всем объектам-аналогам.

на Материал стен многоквартирного жилого дома - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировка квартир (опубликовано 11.10.2025 г.)

Корректировка удельной рыночной стоимости квартир на Тип (конструкция, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношение удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

К расчету приняты рыночные цены предложенной пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, поджиб/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах.

Итого расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов зданий	миним. граница	максим. граница	Среднее значение
Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные	1,00	1,05	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупноформатные из ячеистого железобетона	0,92	0,99	0,95
Смешанного типа здания	Фундамент - каменный или железобетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - капитальные или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,80	0,98	0,92
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по железобетонным балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,45	0,67	0,55

01.10.2025

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3970-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-na-01-10-2025-goda>

На состояние (износ) многоквартирного дома, в котором находится квартира.

Объект оценки расположен в доме в аварийном состоянии. Объекты-аналоги в домах в удовлетворительном состоянии. Применялась понижающая корректировка в размере 75% ко всем объектам-аналогам.

на Состояние (износ) многоквартирного дома, в котором находится квартира, - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировка квартир (опубликовано 11.10.2025 г.)

Корректировка удельной рыночной стоимости квартир на Состояние многоквартирного жилого дома - отношение удельных рыночных цен квартир, расположенных в домах с разной степенью износа, при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложенной пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, тип, этажность и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия / балкон), отличающихся только степенью состояния многоквартирного дома.

Итого расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Степень износа здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов зданий	миним. граница	максим. граница	Среднее значение
Отлично и очень хорошее	Новые или почти новые, без внешних признаков износа			1,00
Хорошее	Без изменений конструкций и оборудования конструкций с незначительными частными износами инженерных систем и элементов внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки	0,93	0,97	0,95
Удовлетворительное	Без изменений конструкций, с видимыми износами оборудования конструкций (газовые приборы), наличием износа отдельных деревянных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки	0,87	0,99	0,92
Условно-удовлетворительное	С незначительными и умеренными износами конструкций, существенным износом оборудования конструкций, сантехники и деревянные блоки, инженерных систем, внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки. Для продолжения эксплуатации требуется реконструкция или капитальный ремонт здания	0,58	0,86	0,70
Ветхое	Деформации конструкций и оборудования конструкций. Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт изношенных конструкций, оборудования и других элементов здания или снос и новое строительство	0,16	0,37	0,23

01.10.2025

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3969-na>

sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-na-01-10-2025-goda.

Состояние внутренней отделки.

Объект оценки, как и объекты-аналоги требуют косметического ремонта.

Корректирующие поправки не вносились.

Стоимость ремонтных работ по данным участников рынка.

Уровень отделки	Компания «Де Люкс» - тел. +7 (495) 505-43-79 (www.stroy-sos.ru)	Компания «РемКЮЗ» - тел. +7 (495) 506-16-70 (www.remkvaz.ru)	Компания "Remf" - тел. +7 (495) 764-57-50 (www.remf.ru)	Компания "СтройКомфорт" - тел.+7 (495) 782-34-78 (www.s-komf.ru)	Компания "ГСТ ЭлитСтрой" - тел. +7 (495) 226-6226 (gostremont.ru)	Компания "Живой Дом" - тел. +7 (495) 922-03-44 (www.buildhome.ru)	Среднее значение стоимости работ, руб.	Средняя стоимость материалов (www.eremont.ru, www.remf.ru), руб.	Средняя стоимость ремонта, руб.
Демонтажные работы (40% от стоимости косметического ремонта)									1040
Элитный ремонт	10000				12000		11000	11200	22200
«Евроремонт»	7000	6750	7000	6500		8400	7100	8150	15250
Капитальный ремонт	5000	4500	4000	4500			4500	7300	11800
Косметический ремонт	3000	2750	2000			2700	2600	3500	6100

Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ.

Объект аналог	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Объект оценки							
Без отделки	0	1040	-5060	-6100	-11800	-15250	-22200
Требуется капитальный ремонт	-1040	0	-6100	-7140	-12840	-16290	-23240
Под чистовую отделку	5060	6100	0	-1040	-6740	-10190	-17140
Требуется косметический ремонт	6100	7140	1040	0	-5700	-9150	-16100
Хорошее	11800	12840	6740	5700	0	-3450	-10400
Евроремонт (повышенное качество отделки)	15250	16290	10190	9150	3450	0	-6950
Эксклюзивный евроремонт	22200	23240	17140	16100	10400	6950	0

Характеристика уровня отделки

Без отделки	Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуется еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам
Требуется капитальный ремонт	Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.
Под чистовую отделку	Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами
Требуется косметический	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка)

ремонт	
Хорошее	Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванны, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек
Евроремонт (повышенное качество отделки)	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 900, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконома класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров
Эксклюзивный евроремонт	При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки квартиры используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартиры при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем

Этаж размещения.

Это процентная корректировка. Квартиры, расположенные на первом или последнем этажах, как правило, менее ценны по сравнению с квартирами, расположенными на средних этажах. Объект оценки расположен на последнем этаже, объекты-аналоги №2,3,4 на первых этажах. Применялась повышающая корректировка в размере 2% к объектам-аналогам №2,3,4.

← 75% Статриелт.ru на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты на переоборудован...

Ассоциация Статриелт
независимая оценка недвижимости

Подбор объектов - Мои объекты - База недвижимости - Статистика рынка - Для агентов - Оформление заказа - Экспертная оценка - Анализ рынка - Вопросы на рынке - Статьи и публикации

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты на переоборудование в нежилое - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2025 г.)

Корректировка удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения – отнесенная удельная рыночная цена квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках. В расчету приняты рыночные цены представленные по параметрам квартир (местонахождение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и оборудование дома, лифт, общая площадь, квартиры, количество комнат, качество и состояние отделочных и инженерных коммуникаций, площадь, кухня, санузел, подвальный этаж), отнесенные к расположению на этаже многоквартирного дома.

Итого расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на средних этажах				
1	с 2 ^{го} до 9 ^{го} этажа (кроме верхнего)**			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,96	1,01	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)**	0,94	1,02	0,97
на крайних этажах				
4	На 1-м этаже, если нет дефицита жилых помещений в округлении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,90	0,99	0,94
5	На 1 этаже при наличии дефицита жилых помещений в округлении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком – с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,02	1,07	1,04
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, подэта)	0,93	1,00	0,96
8	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии возможности переоборудования)	7,4%	11,4%	9,1%

Примечания:
1. Для квартир с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовой") необходимо учитывать также корректировку "на Вид из окон квартиры".
2. При достаточном аргументированном обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.
* - или с 3-го этажа – для зданий с первым этажом коммерческого назначения
** - в многоквартирных многоквартирных домах (или построенных по авторским проектам) сугубых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах (кроме верхнего), не выявлено. Корректировка на этаж - 1,0.
*** - в высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена иногда увеличивается в пределах верхней границы.

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3979-na-etazh->

raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-zatraty-na-pereoborudovanie-v-nezhiloe-na-01-10-2025-goda.

Общая площадь.

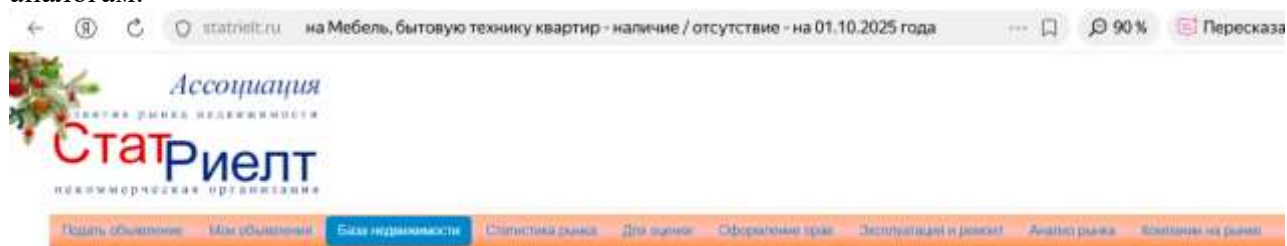
Это процентная корректировка. Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платёжеспособный спрос на объект меньшей площади выше). На основании анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79) вносится только в случае, если площадь объекта оценки отклоняется от площади объекта-аналога более чем на 10 кв.м. Корректировка не требуется.

Наличие коммуникаций.

Объекты-аналоги и объект оценки имеют все необходимые коммуникации. Корректировка не требуется.

Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости (корректировка на движимое имущество).

Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. В результате изучения предложений, полностью меблированных/частично меблированных, было выяснено, что данное улучшение повышает стоимость объекта в среднем на 4%. Мебель, техника, установленная в объекте оценки, не учитывается. Применялась понижающая корректировка в размере 4% ко всем объектам-аналогам.



на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2025 г.)

Корректировка удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели. Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружающая среда, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает существенного влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Итоги расчета StatRielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,06	1,04

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3968-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-na-01-10-2025-goda>.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины. При этом необходимо: тщательно проверить использованные для расчета данные по объектам аналогам и их скорректированные величины, а также провести согласование скорректированных величин. Расчет среднеарифметической величины оправдан, если: количество отобранных аналогов минимально и величины их скорректированных цен достаточно близки. В данной работе эти условия выполняются. Таким образом, для согласования скорректированных цен объектов-аналогов был использован именно расчет среднеарифметической величины.

Сложившиеся правила делового оборота на рынке показывают, что и цены предложения, и цены продажи в абсолютном большинстве случаев тяготеют к округленным значениям. Указание итоговой величины стоимости объекта оценки без округления способно ввести в заблуждение пользователя соответствующего отчета об оценке относительно точности результатов оценки. В большинстве ситуаций итоговую величину рыночной стоимости рекомендуется округлять «к ближайшему целому» до трех значащих цифр. В этом случае максимальная погрешность, вносимая округлением, составит 0,5% от величины до округления. В данном случае проводилось округление до тысяч рублей.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов (сравнительный, затратный, доходный), могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчетах рыночная стоимость оцениваемого объекта определялась методами сравнительного подхода, то весовая доля этого подхода принята за единицу.

11. ВЫВОД О СТОИМОСТИ

11.1. Итоговая стоимость объекта оценки.

На основе изложенных в настоящем отчете фактов и с учетом обоснованных прогнозов и допущений, Оценщиком было сделано следующее заключение:

Результаты оценки по состоянию на 24 декабря 2025 г.:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Квартира, площадью 35,8 кв.м., кадастровый номер: 14:16:010101:1936, расположенная по адресу: Республика Саха, у. Мирнинский, п. Айхал, ул. Молодежная, д. 12, кв. 6.	151 000 (Сто пятьдесят одна тысяча) рублей

Оценщик

Д.В. Солотов

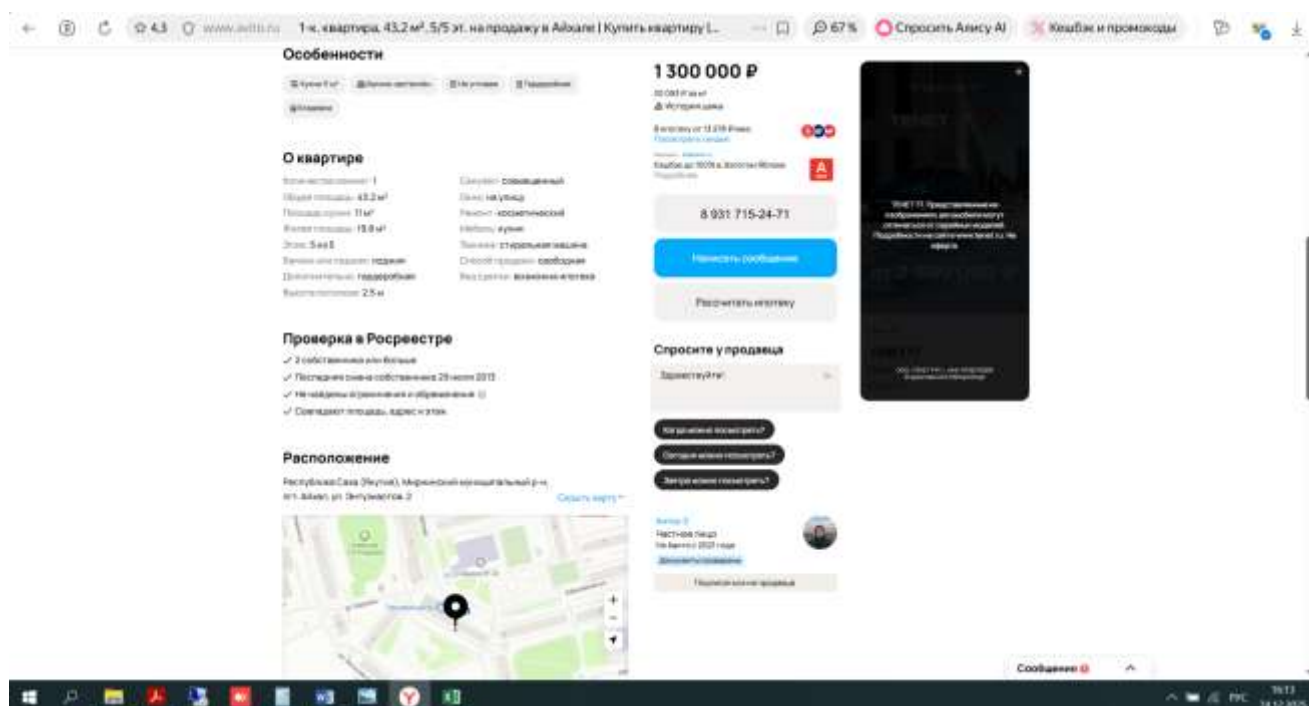
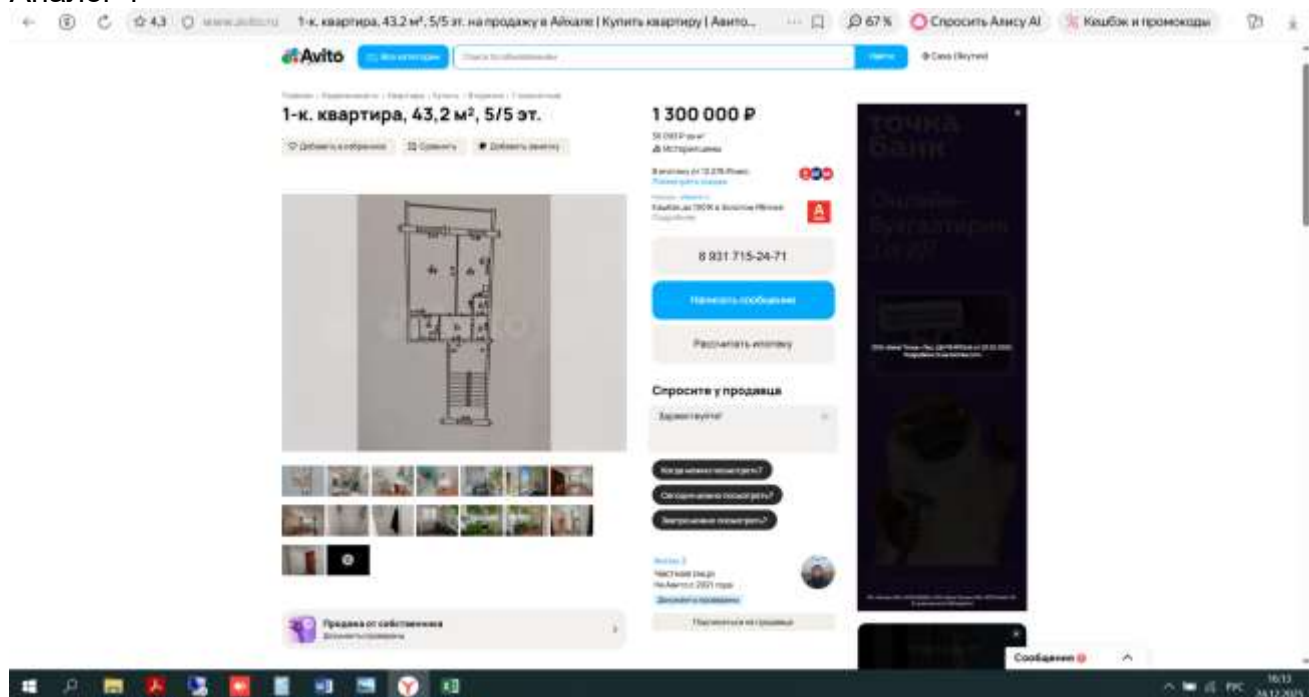
Директор ООО «Экспертиза и оценка»

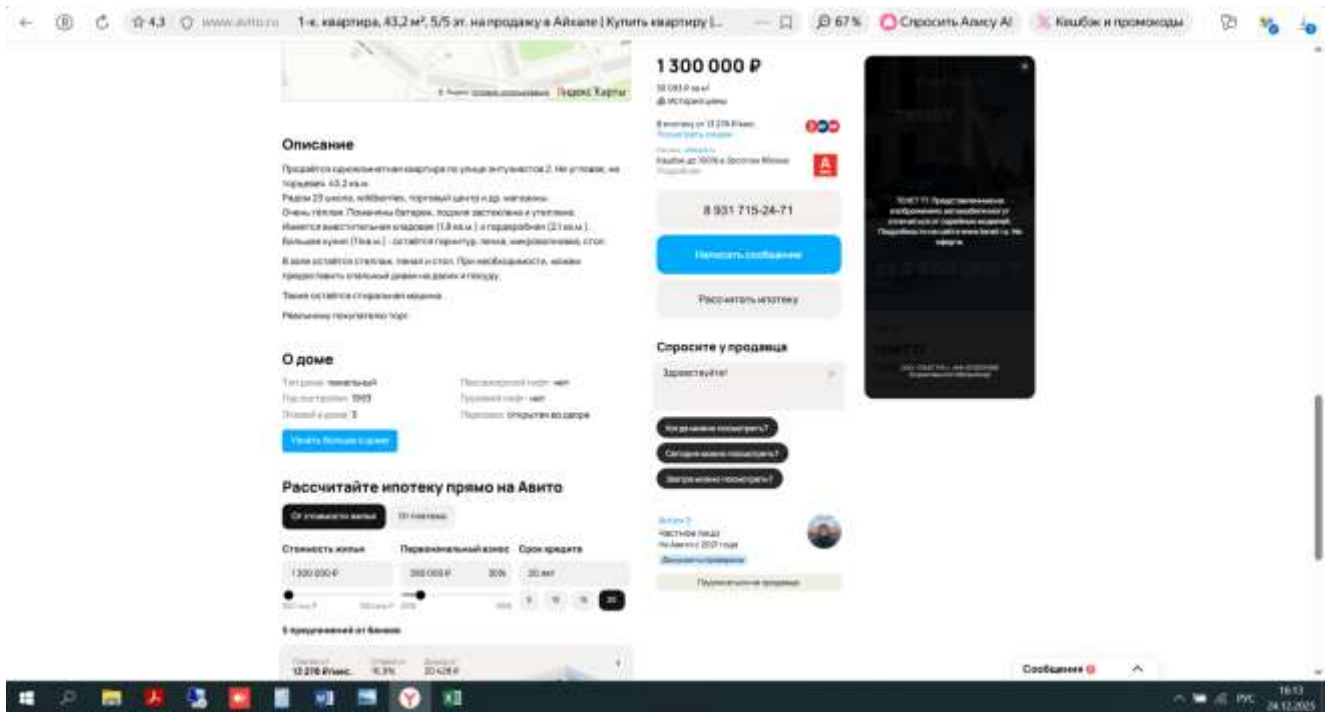
В.А. Борисов

12. ЛИТЕРАТУРА И НОРМАТИВНО – ПРАВОВЫЕ АКТЫ

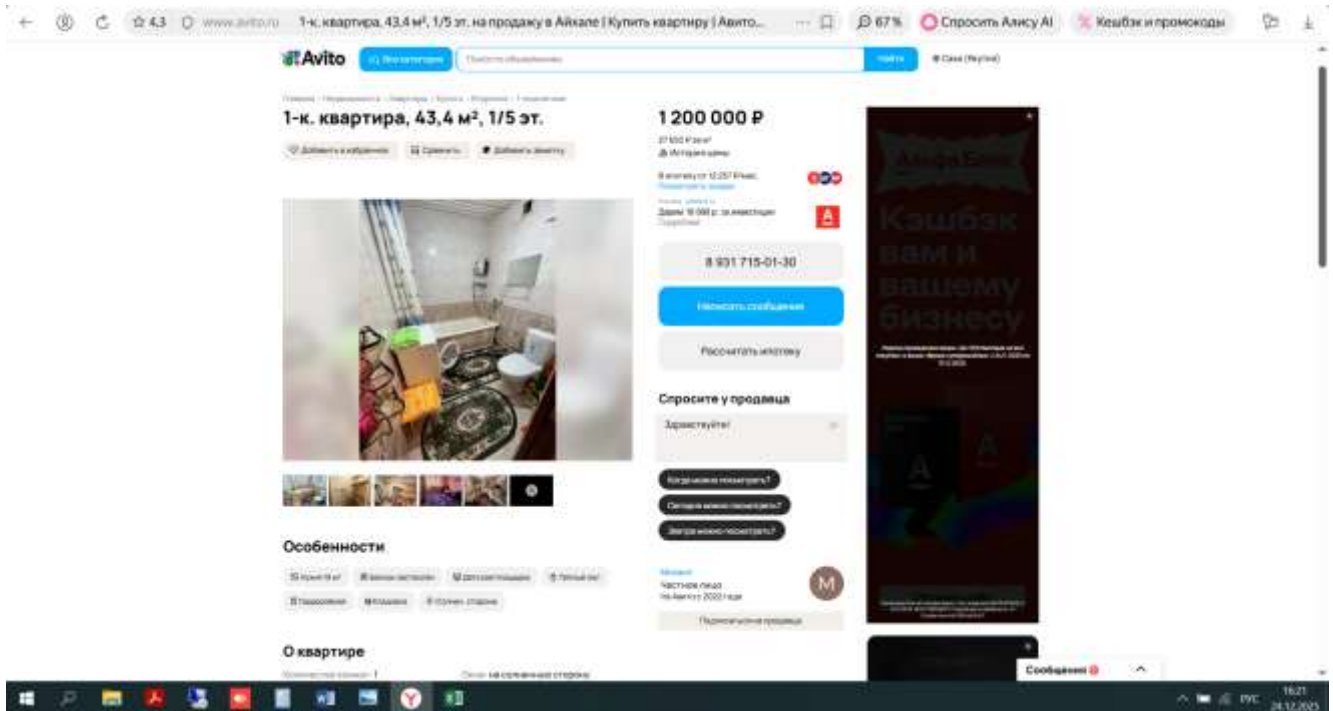
- 1) Гражданский Кодекс РФ;
- 2) Федеральный Закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- 3) Земельный Кодекс РФ;
- 4) Зимин А.И. Оценка имущества: вопросы и ответы. – М.: ИД «Юристурия», 2006;
- 5) Кацман В. Е. Методические указания, М.: МГУЭСИ, 1999;
- 6) Оценка недвижимости: Учебник / Под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2005;
- 7) Тэпман Л. Н. Оценка недвижимости: Учебное пособие для ВУЗов / Под ред. проф. В.А. Швандара. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002;
- 8) Справочник оценщика недвижимости 2016» Том 4 «Жилая Недвижимость»- Научное руководство, издание, общее редактирование: Лейфер Л.А. кандидат технических наук, научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»;
- 9) Периодические и электронные СМИ.

Приложение 1 Копии интернет-страниц объектов-аналогов, использованных для расчета сравнительным подходом Аналог 1





Аналог 2



1-к. квартира, 43,4 м², 1/5 эт., на продажу в Айкале | Купить квартиру | ...

О квартире

- Возраст дома: 1
- Общая площадь: 43,4 м²
- Площадь кухни: 10 м²
- Этаж: 1 из 5
- Закрытый или охраняемый двор
- Дорожные работы: на территории
- Спутник навигационный
- Одно- на солнечной стороне
- Ремонт: капитальный
- Площадь пола: 40 м²
- Теплый пол: нет
- Стеклопакеты: двойные
- Система вентиляции: принудительная
- Воздуховоды: в коридоре и ванной

Расположение

Республика Саха (Якутия), Мирнинский р-н, муниципальное образование Айкал, ул. Айкал, д. 2/1, корпус 3

Описание

Кухня и коридоры, 2 спальни, комнаты, бетон-дерево. По всем вопросам звоните

О доме

- Тип дома: панельный
- Этаж в доме: 5
- Поскольку: стандарт
- Городской округ: МТ
- Дорог: детские площадки
- Парковка: открытая на дворе

1 200 000 Р

21 800 м² м²

История цен

Возраст дома: 12 257 лет

Дата: 10 000 м² из 10 000 м²

8 931 715-01-30

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сколько можно снизить?

Сколько можно повысить?

Всегда можно повысить!

Маслов Максим Александрович

19 Янв в 2023 году

Почтовый ящик

Собеседник

1-к. квартира, 43,4 м², 1/5 эт., на продажу в Айкале | Купить квартиру | ...

Поскольку: стандарт

Городской округ: МТ

Дорог: детские площадки

Парковка: открытая на дворе

1 200 000 Р

21 800 м² м²

История цен

Возраст дома: 12 257 лет

Дата: 10 000 м² из 10 000 м²

8 931 715-01-30

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сколько можно снизить?

Сколько можно повысить?

Всегда можно повысить!

Маслов Максим Александрович

19 Янв в 2023 году

Почтовый ящик

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От стоимости

Стоимость жилья: 1 200 000 Р

Платежи за ипотеку: 800 000 Р

Срок кредита: 25 лет

Процент: 8,5%

Сумма выплат: 18 657 Р

Скрыть предложение

Показать детали ипотеки

МТ 202000000, 25 января 2023, (Информация о кредиторе) | Показать

Похожие объявления

Квартира в районе Айкал в Мирнинском р-не, Республика Саха (Якутия)

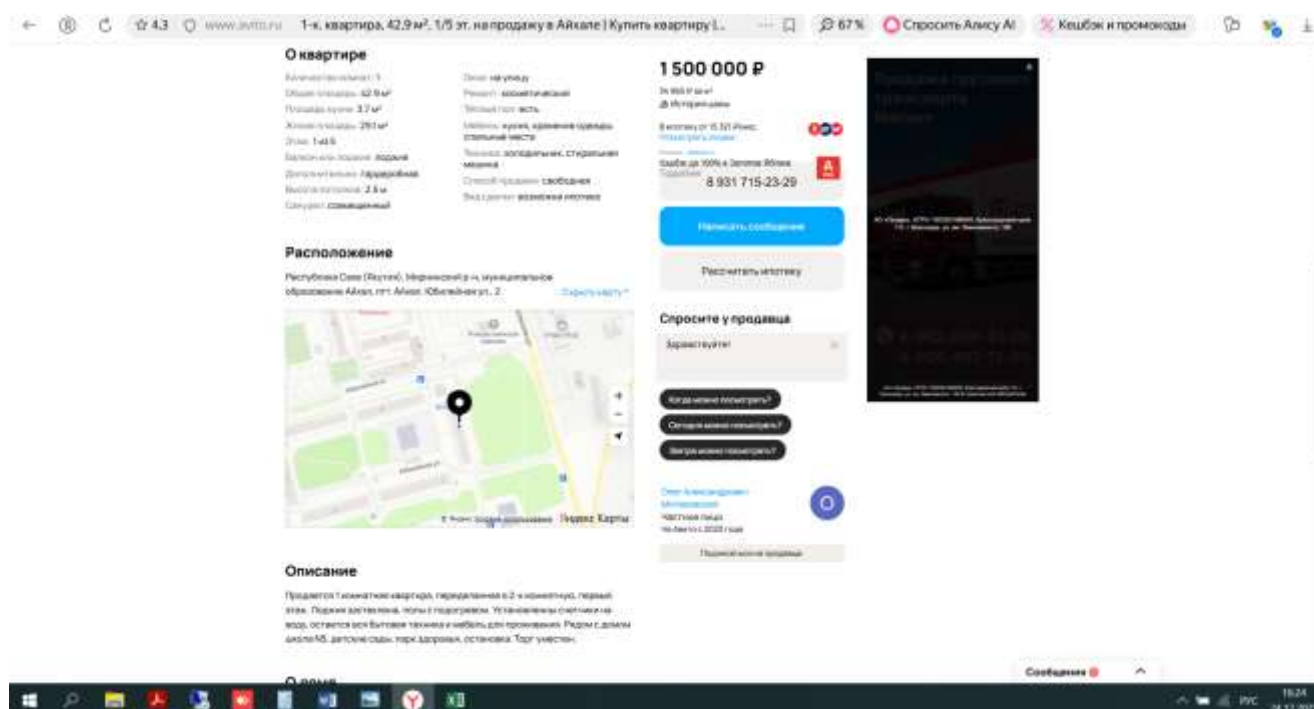
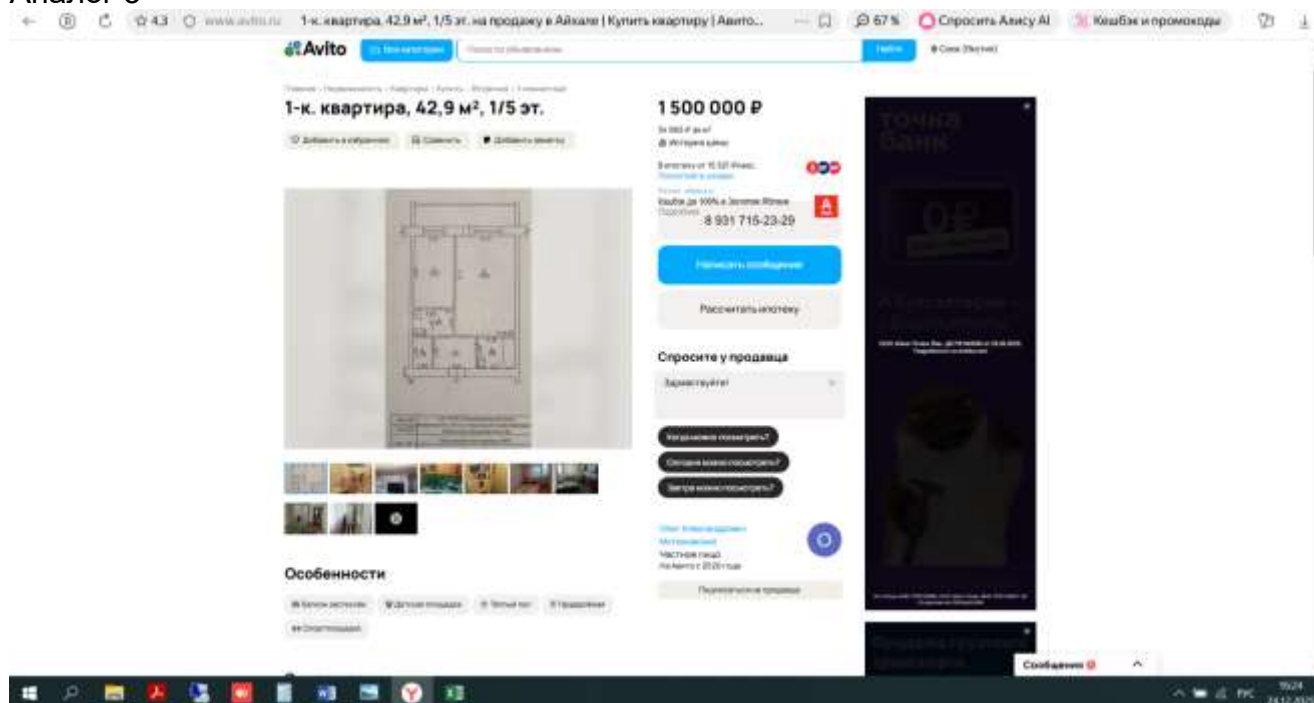
Логотип: Безопасность, Реализация, Доставка, Сервис, Авито, Юрид. Сер. #472010000, Приложение, Заказы, Сервис, Карта, Сервис, Сервис, Сервис

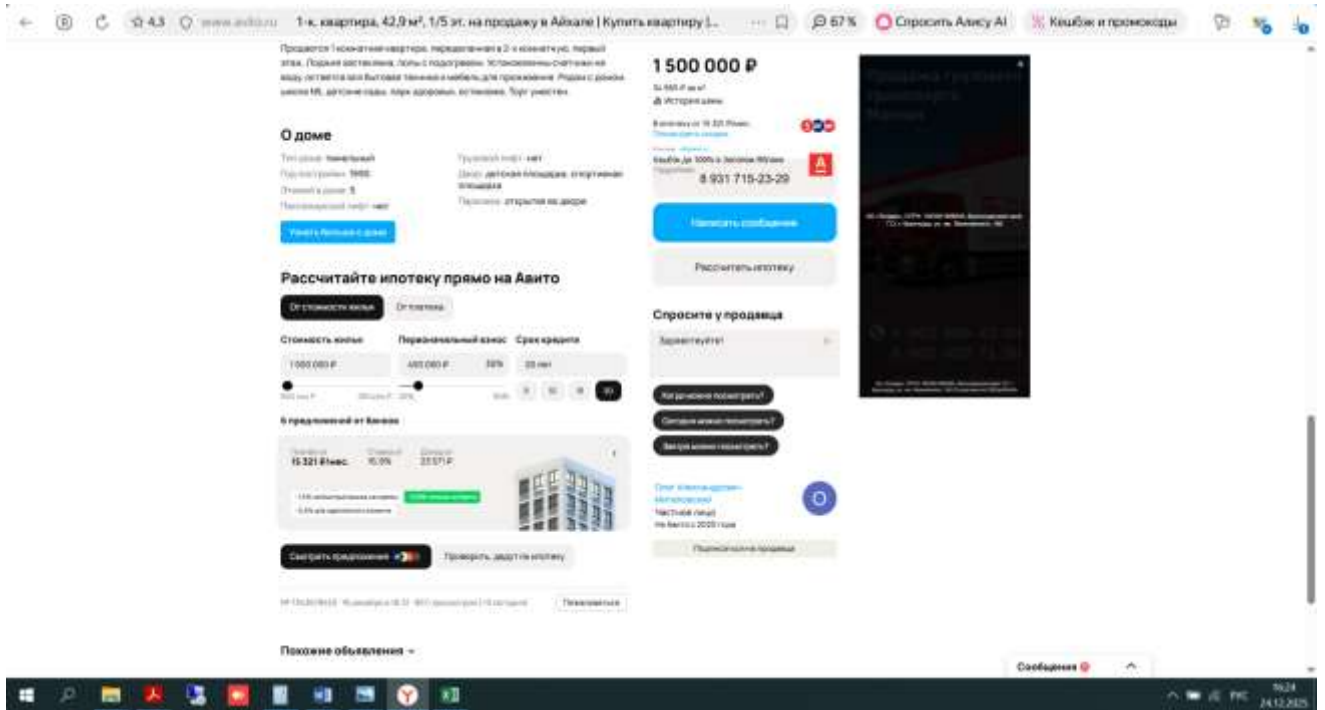
Авито - это крупнейшая в России платформа для поиска недвижимости. Мы предлагаем широкий выбор объектов для покупки, аренды и продажи. Наши услуги доступны в режиме 24/7.

Политика конфиденциальности | Условия использования | Авито - это больше, чем просто поиск недвижимости. Это возможность найти идеальный вариант для себя и своей семьи.

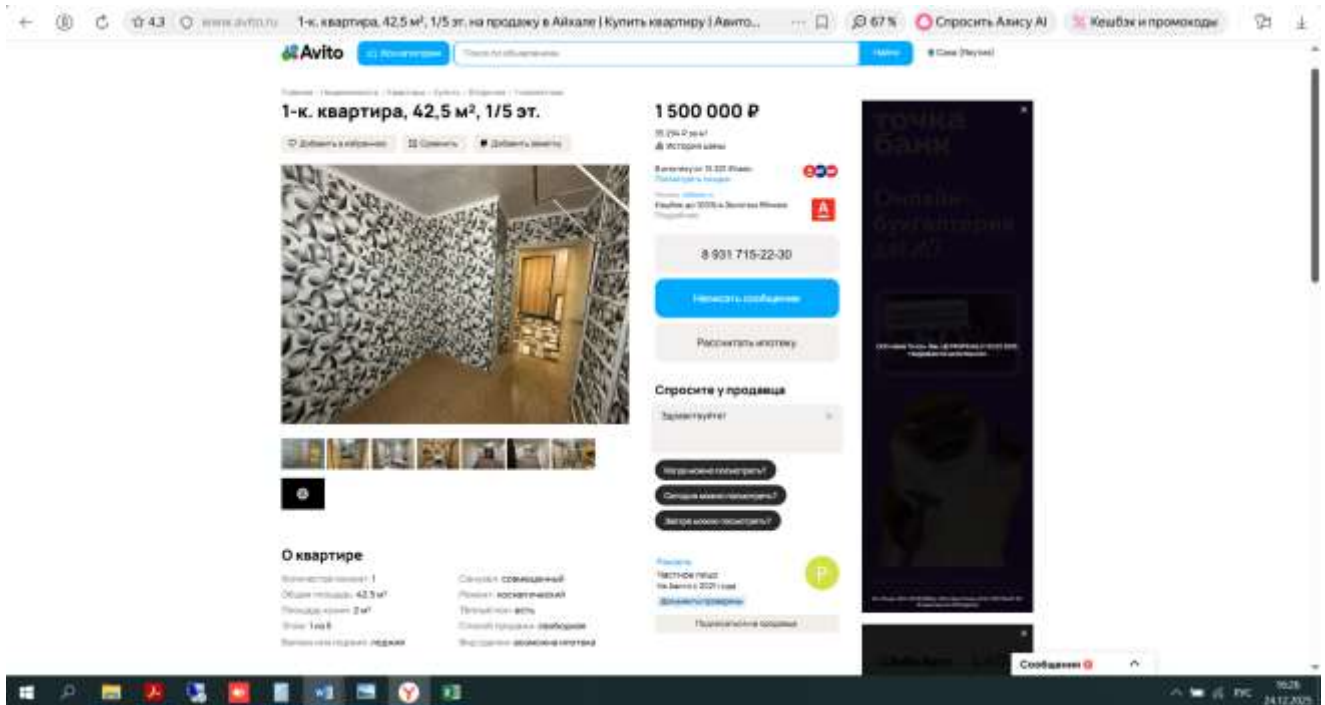
Собеседник

Аналог 3





Аналог 4



1-к. квартира, 42,5 м², 1/5 эт. на продажу в Айхале | Купить квартиру | 67%

Расположение
Республика Саха (Якутия), Мирнинский ил, муниципальное образование Айхал, г.п. Айхал, Юбилейный ул., 1

1 500 000 Р
39 204,7 кв.м
История цены

В ипотеку от 9 201 715 руб.
Платить только за жилье
Начисление ипотеки
Выбор до 100% в Банке и МФО

8 931 715-22-30

Позвонить продавцу

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Квартира понравилась?
Спросить цену подробнее?
Запросить документы?

Начать ипотеку
На сумму от 200 000 руб.
Заложить имущество

Рассчитать ипотеку онлайн

Описание
Продаю 1-комнатную квартиру перепланированную в 2-ую. Парный этаж, светлая, современная (обои и плитка), есть теплый пол, пластиковые окна. Тихое место.

О доме
Тип дома: панельный
Этажей в доме: 5

Узнать больше о доме

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
От суммы в кэш
От ипотеки

Сумма в кэш	Первоначальный взнос	Срок кредита
1 500 000 Р	400 000 Р	30%
1 500 000 Р	400 000 Р	30%

1-к. квартира, 42,5 м², 1/5 эт. на продажу в Айхале | Купить квартиру | 67%

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
От суммы в кэш
От ипотеки

Сумма в кэш	Первоначальный взнос	Срок кредита
1 500 000 Р	400 000 Р	30%
1 500 000 Р	400 000 Р	30%

Кредитовый от Банка
Получить 15 221 815 руб.
9,3%
22 171 Р

100% ипотека за наличные
10% от первоначального

Скачать предложение
Позвонить продавцу

8 931 715-22-30

Позвонить продавцу

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Квартира понравилась?
Спросить цену подробнее?
Запросить документы?

Начать ипотеку
На сумму от 200 000 руб.
Заложить имущество

Рассчитать ипотеку онлайн

Позвоните объявлению
Квартира в Айхале - Застройщик: Купить Квартиру в Тихом М., Сдв 10

Политика безопасности | Реклама на сайте | О компании | Карьера | Авито Журнал | Blog | Истории | Программы | Законы Авито | Карта сайта | Справка объявлений

Приложение 2 Копии документов, предоставленных Заказчиком

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Саха (Якутия)
полное наименование органа регистрации прав

07.08.2025г.


№ КУВН-001/2025-149357037

На основании запроса от 02.08.2025, поступившего на рассмотрение 02.08.2025, сообщаем, что правообладателю Никифоров Афанасий Афанасьевич; дата рождения: 01.02.1981; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 98 03 № 873704 от 04.04.2006 выдан: АЙХАЛЬСКИМ ГОМ УВД Г. МИРНЫЙ РЕСПУБЛИКИ САХА (ЯКУТИЯ); СНИЛС: 048-154-289 65; адрес места жительства или места пребывания: 678190, Республика Саха (Якутия), у. Мирнинский, п. Айхал, ул. Молодежная, д. 12, кв. 6., в период с 01.08.2022 по 01.08.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	14:15:270002:15
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	приусадебный участок
		Адрес:	Республика Саха (Якутия), у. Мегино-Кангаласский, с. Хочо, ул. Мирная, д. 9
		Площадь:	3173 +/- 17
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.02.2024
		номер государственной регистрации:	14:15:270002:15-14/169/2024-2
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по завещанию, № 14/83-н/14-2024-1-162, выдан 31.01.2024, Никифоровым В.И., нотариусом Мегино-Кангаласского нотариального округа Республики Саха (Якутия) Документ нотариально удостоверен: 31.01.2024 Никифоров В.И. 14/83-н/14-2024-1-162
		дата государственной регистрации прекращения права:	17.09.2024
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	14:15:270002:407
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Республика Саха, у. Мегино-Кангаласский, с. Хочо, ул. Мирная, д. 9
		Площадь:	101.7
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	31.01.2024
		номер государственной регистрации:	14:15:270002:407-14/169/2024-2

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDCE1E1A023B64597F1E2379BEF90 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по завещанию, № 14/83-н/14-2024-1-163, выдан 31.01.2024, Никифоровым В.И., нотариусом Мегино-Кангаласского нотариального округа Республики Саха (Якутия)
			Документ нотариально удостоверен: 31.01.2024 Никифоров В.И. 14/83-н/14-2024-1-163
		дата государственной регистрации прекращения права:	17.09.2024
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	14:16:010101:1936
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Республика Саха, у. Мирнинский, п. Айхал, ул. Молодежная, д. 12, кв. 6
		Площадь:	35.8
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.06.2008
		номер государственной регистрации:	14-14-10/003/2008-372
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств, выдан 17.05.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		3.3.1 вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	14:16:010101:1936-14/050/2025-1
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	14:16:020201:313
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Республика Саха, у. Мирнинский, п. Айхал, ул. Бойко, д. 1, кв. 123
		Площадь:	80.2

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009988DC181AD33B64597F1E2578BEF80 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			

	4.2	вид права, доля в праве:	Общая совместная собственность
		дата государственной регистрации:	21.11.2019
		номер государственной регистрации:	14:16:020201:313-14/172/2019-3
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств, серия: 14АА, № 1404515, выдан 20.11.2019, Безкоровайная М.Н., нотариус МНО в г. Удачном РС (Я) Документ нотариально удостоверен: 20.11.2019 Безкоровайная М.Н., нотариус МНО в г. Удачном РС (Я) 14/3-н/14-2019-3-893
	4.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		4.3.1	вид:
		номер государственной регистрации:	14:16:020201:313-14/050/2025-5
5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	14:16:020204:1926
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Республика Саха (Якутия), у Мирнинский, п Айхал, ул Промышленная, бокс 206, ГСК "Карат", в районе базы АОРСа
		Площадь:	48.5
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.07.2020
		номер государственной регистрации:	14:16:020204:1926-14/172/2020-4
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения (гаражного бокса), № б/н, выдан 04.06.2020
	5.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		5.3.1	вид:
		номер государственной регистрации:	14:16:020204:1926-14/050/2025-5
6		Получатель выписки	Максимов Николай Владимирович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC1E1A023B64597F1E2579BEFB39 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Сведения об объекте

**Помещение**
Дата обновления информации: 12.12.2023

[ДЕЙСТВИЯ ...](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	14:16:010101:1936
Дата присвоения кадастрового номера	01.07.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Саха, у. Мирнинский, п. Айхал, ул. Молодежная, д. 12, кв. 6
Площадь, кв.м	35.8
Назначение	Жилое
Этаж	2

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	163169.24
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	11.12.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	98 231 552/AX2/000249/6
Условный номер	14-14-10/003/2008-370

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 14-14-10/003/2008-372 от 02.06.2008
--	--

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

← nashdom.info Дом по адресу Респ. Саха /Якутия/, у. Мирнинский, п. Айхал, ул. Молодежная, д. 12 80% Спросить Анусу AI

Nash-Dom.info Живой фонд Управление недвижимостью

Главная / Республика Саха (Якутия) / Айхал / ул. Молодежная, 12

Дом по адресу Респ. Саха /Якутия/, у. Мирнинский, п. Айхал, ул. Молодежная, д. 12

Многоквартирный дом по адресу Респ. Саха /Якутия/, у. Мирнинский, п. Айхал, ул. Молодежная, д. 12, 7-й этаж. Данные о управляющей организации по адресу дома в нашем сервисе не найдены.

Дайте вашим клиентам многомиллионные охваты на Авито

Помогите своим клиентам быстрее найти покупателя или арендатора.

Адрес	Респ. Саха /Якутия/, у. Мирнинский, п. Айхал, ул. Молодежная, д. 12	Почтовое отделение		
Год постройки	1965	679196, Респ. Саха /Якутия/, у. Мирнинский, п. Айхал, ул. Юбилейная, д. 10		
Возраст дома	60	Время работы		
Количество этажей	2	Пн-Пт: 09:00-20:00	Сб: 09:00-18:00	Вс: 09:00-19:00
Тип дома	Многоквартирный дом			
Тип перегородки	Деревянные			
Материал наружных стен	Деревянные			
Для продажи аварийным	Да			

Обязательно скрыто

← nashdom.info Дом по адресу Респ. Саха /Якутия/, у. Мирнинский, п. Айхал, ул. Молодежная, д. 12 80% Спросить Анусу AI

Информация о доме Контракт Аварийность

Страна изготовления стекла	Экспортный	Полученная дата завершения расчетов	30.12.2018
Прочность покрытия для заливки	Высокий класс	Полученная дата акта	30.12.2018
Номер этажа в здании дома аварийным	306	Количество помещений подпадающих расчетам, кв.	25
Дата решения	16.10.2018	Площадь помещений подпадающих расчетам, кв.м	108,36
Организация производящая обследование	ООО "УСК "Семь"	Количество квартир подпадающих расчетам	23
Номер экспертного заключения	№01-119-04-2019	Количество помещений подпадающих кв.	4
Номер заключенного оспаривательной экспертизы	6	Количество помещений произведенных в расчетном помещении	4
Дата заключения	07.10.2018	Количество квартир подпадающих	4
Дальнейшее использование	Снос		

[Посмотреть историю](#)

Обязательно скрыто

Интернет-провайдеры в доме


Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

05.03.2013 г. № 956

**Солотов
Дмитрий Владимирович**

Паспорт 73 09 694940, выдан Отделением УФМС России по Ульяновской области в
Железнодорожном районе г. Ульяновска. Дата выдачи 17.08.2009 г.
Код подразделения 730-004

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.03.2013 г. за № 956

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 28.02.2013 г.

Первый вице-президент   В.И. Лебединский

001956

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

Служба реестра СРО «Экспертный совет», ОГРН – 50-50-003-010-РСО, ул. Горького, 173-18-703 и Тел: +7(843) 738-47-47, Москва, 11112, www.srooo.ru



**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2300SB40R5119
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Солотов Дмитрий Владимирович	
Дата рождения	7/7/1989	
Место рождения	г. Ульяновск	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно)
Срок действия Полиса (Договора):	с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.	
<p>Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p>		
<p>Приложение: Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».</p>		

Особые условия страхования:

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ ДАЕТ СОГЛАСИЕ (СОВЕРШАЕТ АКЦЕПТ) НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ПУТЕМ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ. СТРАХОВАТЕЛЬ, ОПЛАЧИВАЯ СТРАХОВУЮ ПРЕМИЮ, ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЗНАКОМИЛСЯ И СОГЛАСЕН С УСЛОВИЯМИ СТРАХОВАНИЯ, ПРАВИЛАМИ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», РАЗМЕЩЕННЫМИ НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» ПО ССЫЛКЕ: [HTTPS://VSK.RU](https://vsk.ru), И СВОИМ АКЦЕПТОМ ВЫРАЖАЕТ СОГЛАСИЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВРУЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ НА ОСНОВАНИИ И В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ СТРАХОВАНИЯ.

ПРАВИЛА №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», ВРУЧЕНЫ СТРАХОВАТЕЛЮ ПУТЕМ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ НА САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ».

СТРАХОВАТЕЛЬ ВПРАВЕ ПОЛУЧИТЬ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ, ОБРАТИВШИСЬ В ОФИС СТРАХОВЩИКА.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

ИНН 7710026574

КПП 997950001

Р./сч. 40701810600020001241

Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва

БИК 044525225

ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220

Тел./Факс. (495) 727-44-44

От имени Страховщика:


М. П. **А.Н. Мочалова**

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи/заключения: 31.05.2023

Страховой полис оценочной компании

ПОЛИС № 257300-035-000003 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Экспертиза и оценка»
Место нахождения: 432071, г. Ульяновск, ул. Островского, д. 20
ОГРН 1107327002837 ИНН/КПП 7327055836/732501001

Объектом страхования по Договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 копеек	0,077	3 850 (Три тысячи восемьсот пятьдесят) рублей 00 копеек

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до «25» декабря 2026 года

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора № 257300-035-000003 от «17» декабря 2025 года обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки

Настоящий Полис заключен на срок с «20» декабря 2025 года по «19» декабря 2026 года

Исотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор № 257300-035-000003 от «17» декабря 2025 года обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки

СТРАХОВЩИК:

Директор Ульяновского филиала
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»



Д.В. Кондратьев
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Директор
ООО «Экспертиза и оценка»



М. П. В.А. Борисов

Дата выдачи настоящего Полиса: 17 декабря 2025 год
Место выдачи настоящего Полиса: Ульяновск