

**Акт оценки по определению
рыночной стоимости объекта недвижимости:**

- **1/4 доли в общей долевой собственности жилого помещения, кадастровый номер 64:48:040825:2833, общей площадью 12,4 кв.м., по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Школьная, д. 11, кв. 1, к. 4**

1. Наименование объекта оценки, параметры определения стоимости

Определяется стоимость объекта недвижимости:

- жилое помещение, кадастровый номер 64:48:040825:2833, общей площадью 12,4 кв.м.

Адрес недвижимости: Саратовская область, г. Саратов, ул. Школьная, д. 11, кв. 1, к. 4

Дата оценки (дата определения стоимости): 30 сентября 2025 года.

Вид определения стоимости: рыночная стоимость.

Назначение оценки: для принятия управленческого решения.

2. Источники информации, допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки

Основой проведения оценки являлись документы и иные данные, предоставленные должником; рыночная информация, полученная в результате изучения содержания открытых источников и интервьюирования специалистов в области недвижимости.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Выписка из ЕГРН № 1479663 от 25.03.2025 г.

Иные источники информации, использованные при проведении оценки:

1. Гражданский кодекс РФ. «Основные кодексы и законы РФ» - http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей редакции // <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=70072>.
3. Закон об оценочной деятельности от 29.07.98 г. № 135-ФЗ.
4. ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).
5. ФСО II «Виды стоимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).
6. ФСО III «Процесс оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).
7. ФСО IV «Задание на оценку» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).
8. ФСО V «Подходы и методы оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).
9. ФСО VI «Отчет об оценке» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).
10. ФСО №7 «Оценка недвижимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития и торговли России № 611 от 25 сентября 2014 года).
11. Национальный кодекс оценщиков Российской Федерации, утвержденный Национальным Советом по оценочной деятельности в РФ (Протокол № 16 от 25 мая 2005 года) // http://www.appraiser.ru/stand/kodex_etiki.zip.
12. Проект «Методических рекомендаций по формированию раздела «Краткое изложение основных фактов и выводов» отчетов по оценке недвижимости», подготовленный для ГУ ГУИОН, г. Санкт-Петербург.
13. Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство МКС, 2003.
14. Озеров Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости». СПб.: МКС, 2007. 535 с.
15. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А. И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008.

Допущения и ограничительные условия

1. Данный акт маркетинговых исследований достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Акта исследований является некорректным и может привести к искажению результатов исследований.
2. Во избежание некорректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы Акта исследований, а также перевод Акта исследований на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения Арбитражного управляющего не разрешаются.
3. Основными определяющими итоговую стоимость источниками информации, использованными в Акте исследований, являются данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы. Пользователь Акта исследований, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в настоящем Акте.
4. Мнение Арбитражного управляющего относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки.

Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

При проведении оценки объекта оценки использовались следующие федеральные стандарты, стандарты и правила оценочной деятельности:

- Закон об оценочной деятельности от 29.07.98 г. № 135-ФЗ.
- ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).
- ФСО II «Виды стоимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).
- ФСО III «Процесс оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).
- ФСО IV «Задание на оценку» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).
- ФСО V «Подходы и методы оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).
- ФСО VI «Отчет об оценке» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).
- ФСО №7 «Оценка недвижимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития и торговли России № 611 от 25 сентября 2014 года).

3. Описание объекта оценки

Наименование объекта оценки: см. раздел 1.

Правообладатель / Вид права. На 30 сентября 2025 года: Утагалиев Вячеслав Саидович, СНИЛС: 132-376-609 50/общедолевая собственность в размере 1/4 в совместной собственности.

Ограничения (обременения) права: объект оценки принимается как условно свободный от каких-либо ограничений (обременений) прав.

Общие характеристики оцениваемого дома приведены в форме таблиц и рисунков.

Таблица №3.1. Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, район	Саратовская область
Местоположение в районе	Саратовская область, г. Саратов, ул. Школьная, д. 11, кв. 1, к. 4
Престижность местоположения	средняя для жилой недвижимости Саратовской области
Преобладающая застройка микрорайона	Смешанный тип
Объекты социальной и коммерческой инфраструктуры в пределах пешей доступности	Средне развита
Обеспеченность объектами инфраструктуры	Высокая
Транспортная инфраструктура	Средне развита
Наличие промышленных предприятий в непосредственной близости	-
Экологическая обстановка	Благоприятная
Качество обустройства прилегающей территории, наличие парковки	Возможна парковка личного автомобиля на прилегающей территории.

Рисунок №5.1. Местоположение недвижимости

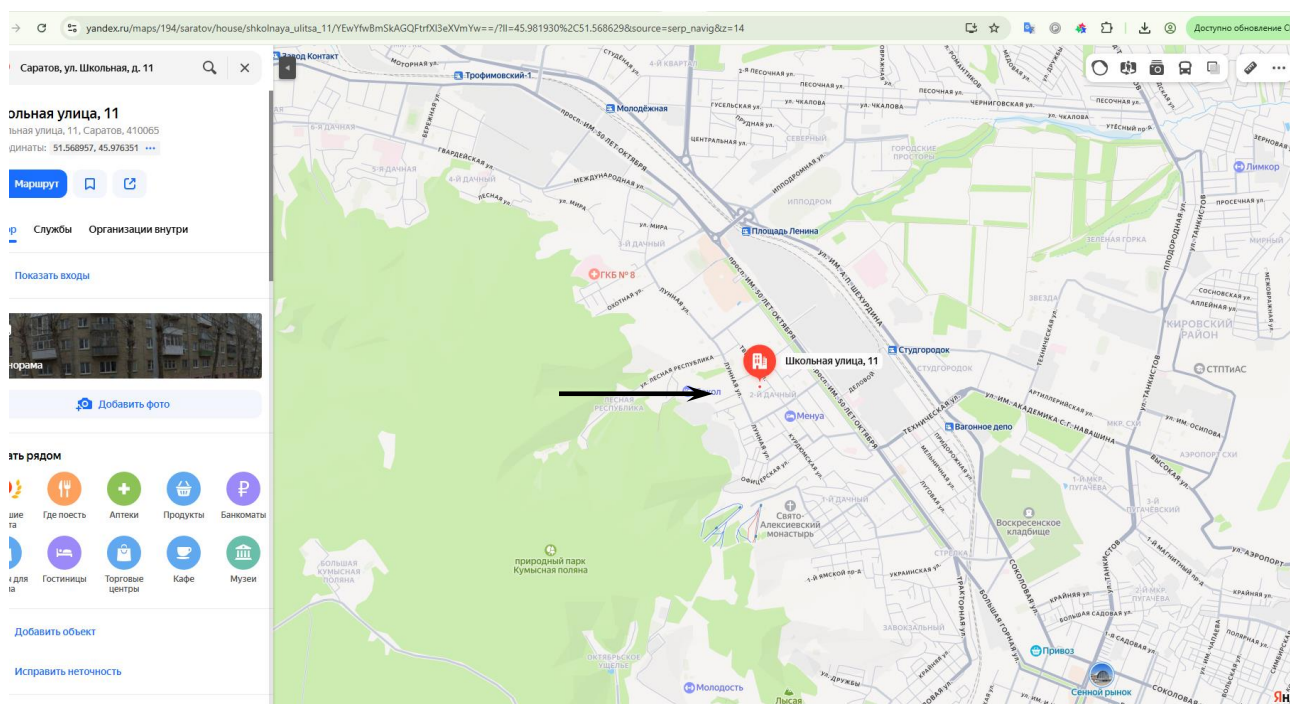


Таблица №5.3. Характеристика дома

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания, этажность	Многоквартирный дом
Год постройки	1976
Этажность	5
Тип фундамента	ж/б сборные плиты
Материал наружных стен	Стены кирпичные
Материал перекрытий	ж/б
Материал крыши	Рулонная кровля, совмещенная с перекрытием
Отделка фасада	Без отделки
Состояние здания (субъективная оценка)	хорошее
Износ согласно технической документации	49/150=33%
Площадь общая/жилая, кв.м	12,4 кв.м.
Высота помещений, м	н/д
Этаж расположения объекта оценки	1

Фотоиллюстрации объекта оценки



Иллюстрация №1



Иллюстрация №2

4. Анализ рынка объекта оценки и ценообразующих факторов

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2025 года рост ВВП ускорился до +1,9% г/г после +1,1% г/г в марте. С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +1,0% м/м SA. По итогам четырёх месяцев 2025 года составил +1,5% г/г.

2. Индекс промышленного производства в апреле вырос на +1,5% г/г после +0,8% г/г в марте. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,9% м/м SA. В апреле темпы роста промышленности выросли, прежде всего, за счёт улучшения динамики в добывающем секторе и росту производства в электроэнергетике.

Рост промышленного производства за четыре прошедших месяца 2025 года в целом составил +1,2% г/г.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Апрель 2025 года».

3. Рост инвестиционной активности по итогам I квартала 2025 года ускорился до +8,7% г/г в реальном выражении после +4,9% г/г в IV квартале 2024 года (по полному кругу организаций). Общий объём инвестиций составил практически 7 трлн руб. (5,9 трлн руб. в I квартале 2024 года).

3.1. По видам основных фондов (полный круг организаций). Наибольший вклад в ускорение дал рост в строительном сегменте. Инвестиции в жилые здания и помещения выросли на +21,2% г/г (вклад +2,5 п.п.), а в нежилые здания и сооружения ускорился до +7,6% г/г (вклад +2,9 п.п.).

Также важным драйвером стал рост вложений в машины и оборудование, которые выросли на +7,9% г/г (вклад +2,9 п.п.).

3.2. По отраслям экономики (крупные и средние организации). Основным источником роста инвестиций в отраслевом разрезе в I квартале 2025 года стала обрабатывающая промышленность – рост на +41,9% г/г после +29,3% г/г кварталом ранее. Внутри обрабатывающего сектора рост в целом фронтальный. Наибольший вклад дали инвестиции в транспортное машиностроение (рост в 3,1 раза), химическое производство (+69,2% г/г), металлургическое производство (+36,7% г/г), нефтепереработка (+13,8% г/г).

В непромышленном секторе значительный рост инвестиций наблюдался в розничной торговле – в I квартале рост на +69,3% г/г в основном за счёт инвестиций в сегменте Интернет-торговли (рост в 4,3 раза, а их доля от инвестиций всей розницы достигла 37%).

4. Рост объёма строительных работ в апреле ускорился до +7,9% г/г после +2,6% г/г в марте. Рост объёмов строительства за четыре месяца 2025 года в целом составил +7,2% г/г.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в апреле увеличился на +1,4% г/г после роста на +1,6% г/г в марте. За четыре месяца 2025 года выпуск увеличился на +1,6% г/г.

По предварительным данным Росстата, в апреле увеличилось производство мяса на +0,2% г/г после роста в марте на +1,2% г/г, молока – на +0,2% г/г после роста на +1,1% г/г и яиц – на +5,3% г/г после +3,9% г/г. За четыре месяца 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,9% г/г, яиц – на +4,1% г/г.

6. В апреле грузооборот транспорта увеличился на +1,6% г/г после -0,4% г/г месяцем ранее. По итогам четырёх месяцев 2025 года -0,1% г/г. Существенный вклад дало увеличение темпов роста в автомобильном транспорте (+9,3% г/г после +8,8% г/г).

7. Потребительская активность в целом стабилизировала рост на уровне около 2%.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению увеличился на +2,3% г/г после +2,0% г/г в марте. В целом рост потребительской активности за четыре месяца 2025 года составил +2,7% г/г.

Оборот розничной торговли¹ в апреле ускорил рост до +1,9% г/г в реальном выражении после +1,3% г/г в марте. По итогам четырёх месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,4% г/г.

Платные услуги населению² в апреле выросли на +2,4% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. За четыре месяца 2025 года показатель вырос на +2,6% г/г.

Рост оборота общественного питания в апреле составил +8,5% г/г после +8,0% г/г в марте. За четыре месяца 2025 года прирост составил +7,5% г/г.

8. На рынке труда в апреле безработица осталась на том же уровне, что и в предыдущем месяце – 2,3% рабочей силы.

В марте 2025 года (по последним оперативным данным) реальная заработная плата увеличилась на +0,1% г/г против +3,2% г/г в феврале, номинальная – на +10,5% г/г против +13,6% г/г в феврале и составила 97 645 рублей. Такая динамика связана с переносом премиальных выплат за I квартал 2025 года на декабрь 2024 года (прежде всего, в нефтегазовом и финансовом секторах).

За I квартал 2025 года рост номинальной заработной платы составил +13,8% г/г, реальной – +3,4% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																	
ВВП	1,5	1,9	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1	5,3	6,2	5,3	-0,9	-1,4
Сельское хозяйство	1,6	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	7,2	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	-2,1	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0	17,3	23,2	12,9	-12,0	-16,2
Суммарный оборот	2,7	2,3	2,8	2,0	2,1	4,4	6,9	4,9	5,8	7,6	9,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	2,4	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,6	2,4	2,7	2,9	2,2	2,9	3,3	3,0	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	7,5	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,1	1,6	-0,7	-0,4	-2,9	1,2	0,5	0,9	0,6	-0,5	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	0,2	-0,8	0,6	-1,1	-1,3	4,3	-2,7	-2,4	-2,4	-1,5	-4,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8	8,7	14,4	12,8	1,6	6,7
Промышленное производство	1,2	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,0	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	4,2	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	10,1	10,2/ 9,7 ¹	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																	
Промышленность	7,0	2,7	8,4	5,9	9,8	9,6	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	2,1	-11,1	6,9	-1,6	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	7,8	5,9	8,4	7,4	9,2	8,6	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

¹ В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных, а также по итогам ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства внутригодовая динамика оборота розничной торговли за 2024 год была скорректирована в среднем на 0,5 п.п. вверх, а за январь-март 2025 года в среднем на 0,7 п.п. вниз.

² В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных, динамика оборота платных услуг была скорректирована за март 2025 года на 0,8 п.п. вверх.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 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	-	-	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	-	-	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,1	-	-	-	8,4	7,4	11,6	8,1	6,4	6,5	8,0	6,9	5,4	5,0	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	8,4	-	-	-	7,3	4,0	11,1	9,0	6,0	6,1	7,1	5,2	4,1	7,7	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,6	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,9	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,4	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6	73,8	73,8	73,5	73,5	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,7	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,8	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,6	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,5	61,3	61,4	61,3	61,1	61,3	61,5	61,3	61,4	61,2	60,8	60,9	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
	2,3	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,1	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
 1 В апреле 2025 г. / по состоянию на 2 июня 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПП

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	1,2	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,0	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	3,6	2,5	4,0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	2,6	3,1	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-5,9	2,0	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,5	2,7	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	4,2	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность	-1,0	-0,7	-1,0	-1,8	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.																	
лицевые продукты	-0,4	-0,6	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-5,0	-0,2	-8,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	1,8	-5,3	4,6	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-8,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	-3,3	-4,2	-2,9	-4,5	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
в т.ч.																	
текстильные изделия	3,2	1,7	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	-2,6	-6,4	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-17,9	-9,5	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	-1,4	-2,4	-1,0	-1,8	-2,5	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
в т.ч.																	
обработка древесины и производство изделий из неё	-0,6	0,6	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	-0,6	-1,3	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-6,0	-14,5	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство ювелирных и ювелирных изделий	0,5	2,3	0,0	1,8	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	4,5	3,8	4,8	4,7	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.																	
химические вещества и химические продукты	3,4	2,9	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	17,3	18,6	16,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,6	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-5,8	-5,9	-5,8	-6,1	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
металлургический комплекс в т.ч.	0,7	-3,8	2,3	-0,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
металлургия	-4,1	-7,8	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	15,5	8,5	18,2	5,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс в т.ч.	11,7	8,2	13,0	10,9	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
компьютеры, электроника, оптика	14,0	17,3	12,7	13,2	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	0,0	-1,6	0,6	-6,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-1,5	-4,9	-0,2	-8,6	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-10,8	-14,0	-9,5	-12,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	32,1	22,9	35,8	36,9	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства в т.ч.	8,1	9,2	7,6	8,6	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
мебель	-1,6	-2,8	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	2,7	0,1	3,7	0,5	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	11,1	13,3	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,7	2,3	-3,9	-2,1	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,0	-3,3	-0,1	-1,4	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

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

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 14 по 20 февраля 2023 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2023 г. и далее до 2029 г.

Консенсус-прогноз на 2023–2029 гг. (опрос 14–20 февраля 2023 г.)

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Реальный ВВП, % прироста	-1,8	1,4	1,4	1,5	1,6	1,6	1,7
Реальные располагаемые доходы, % прироста	-0,1	1,1	1,2	1,4	1,1	1,2	1,3
Уровень безработицы, % рабочей силы	4,1	4,2	4,1	4,1	4,0	3,9	3,9
Индекс потребительских цен, % прироста	6,2	4,7	4,3	4,1	4,0	4,0	4,1
Ключевая ставка Банка России, % годовых	7,33	6,43	6,02	5,66	5,62	5,69	5,65
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	76,0	80,0	82,5	84,4	86,3	88,3	89,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	61,0	63,5	61,1	61,2	63,3	64,9	66,0

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/0a5a62be0df6a6009f8c31695f110bbe9/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_oktyabr_2023_goda.pdf

Описание сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки

Оцениваемая недвижимость расположена в жилом районе Саратовской области с преимущественной средне этажной застройкой. Из однозначных плюсов местоположения можно указать хорошую экологию. Из отрицательных параметров расположения – посредственные подъездные пути, удаленность от районного центра. В целом престижность местоположения – средняя для жилой недвижимости Саратовской области.

Основными ценообразующими факторами являются материал дома и соответствие здания современным требованиям, конкретные параметры местоположения, состав и состояние коммуникаций, уровень отделки. Часто можно встретить предложения по завышенной цене. Такие ценовые индикаторы не могут рассматриваться в качестве исходной информации для определения стоимости.

Исходя из анализа рынка, можно утверждать, что площадь земельного участка под домовладением оказывает влияние на цену 1 кв.м. общей площади дома только при существенном различии двух сравниваемых наделов (в 2-3 раза и более). Это связано с необходимостью, в первую очередь уплаты повышенного налога или арендной платы для большего участка; также необходим минимальный уход за землёй; а интерес к ведению личного подсобного хозяйства, садоводству и огородничеству в последнее время ослабевает. Главной ценностью земельного участка в аспекте площади остаётся лишь возможность нормального и удобного размещения на нём основного строения и минимального набора хозпостроек.

Основные тенденции рынка недвижимости

Далее был проведен поиск предложений по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.

Таблица № 1

№	Адрес	Описание	Источник информации	Стоимость (руб.)	Площадь (кв. м)	Стоимость за 1 кв. м (руб.)
1	Саратовская обл., Саратов, Ленинский район, Тверская ул., 36	комната	Электронный источник: https://www.avito.ru/saratov/komnaty/komnata_123_m_v_9-k_25_et_7531255191?context=H4sIAAAAAAAAwEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	750 000,00	12,3	60 975,61
2	Саратовская обл., Саратов, Ленинский район, Тверская ул., 36	комната	Электронный источник: https://www.avito.ru/saratov/komnaty/komnata_10_m_v_5-k_15_et_7605864456?context=H4sIAAAAAAAAwEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1 000 000,00	10,0	100 000,00
3	Саратовская обл., Саратов, Школьная ул., 15	комната	Электронный источник: https://www.avito.ru/saratov/komnaty/komnata_14_m_v_2-k_45_et_7626649090?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJKVVR0bUJ0dUxnZk5iOVh5IjI9xVjvST8AAAA	800 000,00	14,00	57 142,86
4	Саратовская обл., Саратов, Ленинский район, Тверская ул., 38А	комната	Электронный источник: https://www.avito.ru/saratov/komnaty/komnata_18_m_v_5-k_45_et_7658137604?context=H4sIAAAAAAAAwEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1 000 000,00	18,00	55 555,56
5	Саратовская обл., Саратов, пр-т имени 50 лет Октября, 69	комната	Электронный источник: https://www.avito.ru/saratov/komnaty/komnata_201_m_v_4-k_44_et_7658243123?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJBVk91Q2xOR1JNQjFHeXNtIjI9QuK4PT8AAAA	1 399 000,00	20,1	69 602,00

Минимальная цена предложения 55 555,56 руб. за 1 кв.м., максимальная цена предложения 100 000,00 руб. за 1 кв.м.

Выборка была очищена от предложений, значительно отличающихся от объекта оценки:

Таблица № 2

№	Адрес	Описание	Источник информации	Стоимость (руб.)	Площадь (кв. м)
1	Саратовская обл., Саратов, Ленинский район, Тверская ул., 36	комната	Электронный источник: https://www.avito.ru/saratov/komnaty/komnata_123_m_v_9-k_25_et_7531255191?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_fAOD_YToxOntzOjEzOiJs_b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOj_A7fQseF2QfAAAA	750 000,00	12,3
2	Саратовская обл., Саратов, Школьная ул., 15	комната	Электронный источник: https://www.avito.ru/saratov/komnaty/komnata_14_m_v_2-k_45_et_7626649090?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs_b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOj_A7czoXOjI4IjtzOjE2OiJKVVR0bUJ0dUxnZk5lOVh5Ijt_9xBjvST8AAAA	800 000,00	14,00
3	Саратовская обл., Саратов, пр-т имени 50 лет Октября, 69	комната	Электронный источник: https://www.avito.ru/saratov/komnaty/komnata_201_m_v_4-k_44_et_7658243123?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs_b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOj_A7czoXOjI4IjtzOjE2OiJBV_k9lQ2xORlJNqjFHeXNtIj_t9QuK4PT8AAAA	1 399 000,00	20,1

Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагают всей необходимой информацией, и на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Количественной характеристикой является время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

В зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи предлагается следующая градация ликвидности имущества:

Таблица №4.1. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	6-18

Следует отметить, что ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. На фоне развития кризисных явлений, начавшихся в конце 2020 года, падает величина спроса на недвижимость некоторых сегментов. Если для квартир это падение незначительно – граждане так или иначе нуждаются в смене жилищных условий – то для дачных владений, не являющихся предметами первой необходимости, падение спроса довольно существенно, и кроме того, спрос носит характер сезонного изменения.

По результатам опроса специалистов в области сделок с недвижимостью, срок экспозиции дачных владений, сходных с оцениваемым – около 4-9 месяцев. Потенциальными покупателями объектов оценки могут выступать физические лица.

Вывод:

Таким образом, ликвидность оцениваемой недвижимости в условиях сложившейся экономической ситуации характеризуется как **ниже средней**.

5. Описание процесса оценки в части применения затратного, сравнительного и доходного подходов

Основные термины и определения

Следуя требованиям Федеральных стандартов оценки, в целях понимания пользователем [Акта исследований](#) логики процесса оценки при установлении стоимости, [Арбитражный управляющий](#) считает необходимым дать ряд общих определений.

Базой оценки принимается **рыночная стоимость**. Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки; принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Подходы к оценке:

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

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 или ценах предложений;

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена сделки или предложения которого при сходных условиях известна и адекватна.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

При проведении оценки может использоваться затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке, либо может быть обоснован отказ от использования того или иного подхода. [Исследователь](#) вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Последовательность проведения оценки

Процесс оценки включает в себя выполнение следующих работ:

1. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения [исследования по оценке](#), проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области [дачной недвижимости](#);
2. Расчёт стоимости объекта оценки с использованием наиболее приемлемых подходов и методов;
3. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
4. Составление и написание [Акта маркетинговых исследований](#).

Обоснование отказа от использования двух подходов к оценке

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки [Арбитражный управляющий](#) пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому [Арбитражный управляющий](#) принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

По мнению Арбитражного управляющего, применение затратного подхода к расчету стоимости жилых помещений на вторичном рынке является не более чем искусственным способом соблюдения формальностей в отношении требований нормативных актов, и с экономической точки зрения не несет в себе никакой реальной значимости.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, Арбитражный управляющий принял решение отказаться от его применения в рамках данного отчета.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Арбитражного управляющего также имелось несколько аргументов. Строительство и приобретение рассматриваемого сегмента недвижимости с целью дальнейшего извлечения дохода от сдачи его в аренду не является типичным для рынка жилья в Саратовской области. Сдача домов в аренду осуществляется не инвесторами, а собственниками, которые в данный момент не используют принадлежащие им дачи для собственных нужд. [Предложения о сдаче в аренду недвижимость носят в области единичный характер, разрознены по стоимости, возможность выделить какие-либо ценовые закономерности отсутствует.](#)

Сравнительный подход, исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом. Сравнительный подход используется при наличии информации о рыночных ценах сделок со схожими по своим характеристикам объектам недвижимости. Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами. В данном случае заданием на оценку необходимо определить стоимость объектов, расположенных на земельном участке без стоимости земли, однако, все объекты аналоги предлагаются с учетом стоимости земельного участка. Метод замещения предусматривает оценку стоимости строения объекта оценки и земельного участка с последующим вычитанием из общей стоимости предложения стоимости земельного участка и корректировки строения. Ввиду отсутствия предложений о сделках купли-продажи объектов, аналогичных объекту оценки, Арбитражный управляющий принял решения отказаться от применения сравнительного подхода.

Данные обстоятельства связаны с низкой доходностью таких инвестиций. Анализ рынков продажи и аренды домов, аналогичных оцениваемому, и простейшие подсчёты показывают, что срок окупаемости в случае сдачи оцениваемого дома аренду составит около 15-18 лет. «Золотое правило» риэлтора гласит, что разумный покупатель не приобретёт недвижимость с целью получения арендного дохода, если срок её окупаемости превышает 100 месяцев (около 8,5 лет).

По мнению Арбитражного управляющего, единственно возможным подходом к оценке объекта из трёх существующих можно считать сравнительный подход.

Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

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

При использовании сравнительного подхода Арбитражным управляющим были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Арбитражному управляющему не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Арбитражный управляющий использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Арбитражного управляющего, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Арбитражный управляющий справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Арбитражный управляющий располагал данными о продажах в районе объекта оценки домов, с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы и сведены в расчётную таблицу, которая приведена ниже.

Таблица № 1

Показатели	Объект оценки	Объекты аналогии		
		№1	№2	№3
Источник информации	Данные Заказчика	Электронный источник: https://www.avito.ru/saratov/komnaty/komnata_123_m_v_9-k_25_et_7531255191?context=H4sIAA_AAAAAA_wEfAO_D_YToxOntzOjEzOjIJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Электронный источник: https://www.avito.ru/saratov/komnaty/komnata_14_m_v_2-k_45_et_7626649090?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKVVR0bUJ0dUxnZk5IOVh5Ijt9xBjvST8AA_AA	Электронный источник: https://www.avito.ru/saratov/komnaty/komnata_201_m_v_4-k_44_et_7658243123?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBVvk91Q2xOR1JNqjFHeXNtIj9QuK4PT8AAA
Местоположение	Саратовская область, г. Саратов, ул. Школьная, д. 11, кв. 1, к. 4	Саратовская обл., Саратов, Ленинский район, Тверская ул., 36	Саратовская обл., Саратов, Школьная ул., 15	Саратовская обл., Саратов, пр-т имени 50 лет Октября, 69
Дата публикации объявления	30 сентября 2025г.	25 августа 2025г.	03 сентября 2025г.	12 сентября 2025 г.
Цена продажи, руб.	определяется	750 000,00	970 000,00	1 399 000,00
Общая площадь, кв. м	12,4	12,3	14,00	20,1
Стоимость 1 кв. м оценочной зоны	определяется	60 975,61	57 142,86	69 601,99
Этажность	1/5	2/5	4/5	4/4
Материал стен	Кирпич	Кирпич	панели	Кирпич

Имущественные права	Долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Потребность в ремонте	Ремонт имеется	Ремонт имеется	Ремонт имеется	Ремонт имеется

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены поправки (корректировки) на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Методы расчёта поправок

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- a. метод парных продаж;
- b. статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- c. анализ издержек;
- d. анализ вторичных данных;
- e. экспертный метод.

Согласно *методу анализа парных продаж*, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т. Д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний исследователя с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

В качестве параметров корректировки выберем следующие: корректировка на торг, местонахождение в пределах города, этажность, площадь, материал стен, тип внутренней отделки, наличие лоджии/балкона.

В качестве параметров корректировки выберем следующие: корректировка на торг, местонахождение в пределах города, этажность, площадь, материал стен, тип внутренней отделки, физическое состояние объекта.

Корректировка на цену предложения.

Корректировка связана с тем, что реальные сделки по продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов.

Таблица № 2

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	6,2%	5,8%	6,6%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	5,0%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,5%	4,1%	4,9%
4. Жилье повышенной комфортности	4,5%	4,1%	4,9%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры», под редакцией Лейфера Л. А. – Н. Новгород, 2024 г. стр. 462.

Корректировка на дату заключения сделки:

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Корректировка не применялась, поскольку используемые объявления имеют срок давности не больше срока экспозиции оцениваемого объекта.

Корректировка на местонахождение в пределах города:

Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость.

Таблица № 3

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Типовые зоны в пределах города	Код
Культурный и исторический центр	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Окраины городов, промзоны	V

Таблица № 4

Таблица 41. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,91	0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,84	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,78	0,82
Окраины городов, промзоны	0,69	0,67	0,72

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры», под редакцией Лейфера Л. А. – Н. Новгород, 2024 г. стр. 138.

Корректировка на общую площадь (эффект масштаба):

Как правило, цена 1 кв. м с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Таблица № 5

Усредненные данные по России

Таблица 228. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,06	1,10	1,14
	30-50	0,94	1,00	1,04	1,07
	50-90	0,91	0,96	1,00	1,03
	90-150	0,88	0,93	0,97	1,00

Источник: Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры», под редакцией Лейфера Л. А. – Н. Новгород, 2024 г. стр. 292.

Корректировка на этажность.

При оценке квартиры учитывается этаж, на котором она расположена. Фактор, который влияет на стоимость – это на каком именно этаже расположена квартира – на первом этаже, на последнем или между ними. Если этаж первый, то это влечет за собой влажность и низкую температуру воздуха в квартире, а также, как правило, в квартирах на первом этаже недостаточно естественного дневного освещения из-за посаженных вокруг дома деревьев или кустов. Что касается последнего этажа, то здесь велика вероятность протечки крыши и сильного нагрева окон в летний период. Не исключается и проблема с напором воды из-за верхнего этажа.

Таблица № 6 Матрица коэффициентов

Таблица 238. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,03	1,09
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,95	1,00

Источник: Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры», под редакцией Лейфера Л. А. – Н. Новгород, 2024 г. стр. 299.

Корректировка на материал стен.

При определении рыночной стоимости жилых помещений в процессе оценки принимается во внимание такая характеристика объекта как материал стен, в котором это помещение расположено.

Таблица № 7

Таблица 173. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,06	1,08
	монолитные стены	0,95	1,00	1,02
	панельные стены	0,92	0,98	1,00

Источник: Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры», под редакцией Лейфера Л. А. – Н. Новгород, 2024 г. стр. 239.

Таблица 346. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояния отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,23	1,36
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,08	1,20
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,81	0,92	1,00	1,10
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,73	0,84	0,91	1,00

Источник: Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры», под редакцией Лейфера Л. А. – Н. Новгород, 2024 г. стр. 337.

Корректировка на физическое состояние дома:

Таблица 314. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,19	1,39
	удовл.	0,84	1,00	1,18
	неудовл.	0,72	0,85	1,00

Источник: Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры», под редакцией Лейфера Л. А. – Н. Новгород, 2024 г. стр. 341.

Корректировка на долевую собственность:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены доли в праве на квартиру, находящуюся в общей долевой собственности, к удельной цене такой же квартиры, находящейся в собственности	0,86	0,77	0,96

Источник: Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры», под редакцией Лейфера Л. А. – Н. Новгород, 2024 г. стр. 446.

Расчеты рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице № 11.

Таблица № 11

Показатели	Объект оценки	Объекты аналоги		
		№1	№2	№3
Местоположение	Саратовская область, г. Саратов, ул. Школьная, д. 11, кв. 1, к. 4	Саратовская обл., Саратов, Ленинский район, Тверская ул., 36	Саратовская обл., Саратов, Школьная ул., 15	Саратовская обл., Саратов, пр-т имени 50 лет Октября, 69
Стоимость 1 кв. м оценочной зоны	определяется	60 975,61	57 142,86	69 601,99
Корректировка на торг	1	0,95	0,95	0,95
Скорректированная стоимость 1 кв. м	определяется	57 621,95	54 000,00	65 773,88
Корректировка на дату заключения сделки	1	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м	определяется	57 621,95	54 000,00	65 773,88
Корректировка на местоположение	1	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м	определяется	57 621,95	54 000,00	65 773,88
Корректировка на площадь объектов	1	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м	определяется	57 621,95	54 000,00	65 773,88
Корректировка на этажность	1	0,92	0,92	0,97
Скорректированная стоимость 1 кв. м	определяется	53 012,20	49 680,00	63 800,66
Корректировка на материал стен	1	1,00	1,08	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м	определяется	53 012,20	53 654,40	63 800,66
Корректировка на потребность в ремонте	1	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м	определяется	53 012,20	53 654,40	63 800,66
Корректировка на долевую собственность	1	0,86	0,86	0,86
Скорректированная стоимость 1 кв. м	определяется	45 590,49	46 142,78	54 868,57
Средняя стоимость, руб.		48 867,28		
Площадь о.о., кв.м.		12,40		
Стоимость о.о., руб.		605 954,00		
Искомая доля		1/4		
Рыночная стоимость искомой доли		151 489,00		

6. Согласование результатов

Определение величины итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов в оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество постройки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.
5. Ограничительные условия, накладываемые на каждый из применяемых подходов в оценке.

Затратный подход Не применялся.

Сравнительный подход. Подход сравнения продаж базируется на данных по конкретным сделкам купли-продажи объектов-аналогов (или публичных офертах), поэтому теоретически должен давать наиболее точный показатель рыночной стоимости объекта оценки, при условии правильности проведения всех корректировок и выбора методики корректировки. Экономический смысл данного подхода наиболее близок к рассуждениям потенциальных покупателей, которые считают нецелесообразным, чтобы стоимость приобретаемого объекта резко отличалась от стоимости объектов, аналогичных оцениваемому и уже реализованных на открытом рынке.

Доходный подход. Не применялся.

Опираясь на вышеприведенные соображения, Оценщик принял решение присвоить подходам следующие весовые коэффициенты:

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Подход к оценке	Результат расчета, руб.	Весовой коэффициент	Доля подхода в общей стоимости объекта, руб.
Затратный	Не применялся	0	0
Сравнительный	151 489,00	1	151 489,00
Доходный	Не применялся	0	0
Рассчитанная средняя рыночная стоимость объекта оценки, руб.			151 489,00


Заключение о величине итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением различных методик в подходах оценки, с учётом округления результатов, можно сделать следующее заключение:

Рыночная стоимость 1/4 доли жилого помещения, кадастровый номер 64:48:040825:2833, общей площадью 12,4 кв.м., по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Школьная, д. 11, кв. 1, к. 4, на дату оценки 30 сентября 2025 года, с учетом округлений составит:

151 489 (сто пятьдесят одна тысяча четыреста восемьдесят девять) рублей 00 копеек.

Арбитражный управляющий

 /Гришкина М. В./

Приложение (документы на объект оценки; выкопировки информации из открытых источников, используемой при проведении оценки)

https://www.avito.ru/saratov/komnaty/komnata_123_m_v_9-k_25_et_7531255191?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjIJs2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Комната 12,3 м² в > 9-к., 2/5 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

750 000 ₽
60 976 ₽ за м²

Показать телефон в локации: лоц-лоц
Написать сообщения

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торгуеместы?
Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости РОО
Агентство На Авито с 2014
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо Юлия

О комнате
Площадь комнаты: 12,3 м² | Этаж: 2 из 5
Комнат в квартире: > 9 | Тип дома: Кирпичный

Расположение
Саратовская обл., Саратов, Ленинский район, Тверская ул., 36
р-н Ленинский | Показать карту

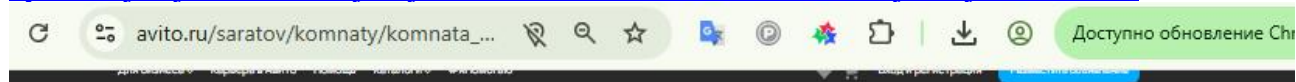
Описание
За объект передан задаток.
Идёт сбор пакета документов для сделки.
Продаётся комната.
Метраж 12,3м².
В местах общего пользования поддерживаются чистота и порядок.
Комната полностью меблирована. Вся мебель остаётся новому собственнику.
Остановка общественного транспорта рядом с домом, что позволяет легко добраться в любой район города (авт.11,53,6а,18д), а также маршрутки (81,75) тролл (10,5,5а), много рейсового транспорта.
Рядом расположены улицы: Школьная, пр-т 50 лет Октября, Лунная, Сапёрная, Дубовикова.
Непротив дома школа 41 и два детских сада.
Минутная шаговая доступность до ТЦ Тау и Сместа.
Объект подходит как для собственного проживания, так и для реализации в аренду!
Звоните, ждём вас на просмотр!

№ 7531255191 - 26 августа в 19:39 - 1033 просмотра (+7 сегодня) | Пожаловаться

Этот баннер запущен через Авито Рекламу

кагоцел
ДАЖЕ ПРИ ЗАПОЗДАЛОМ НАЧАЛЕ ЛЕЧЕНИЯ!!!

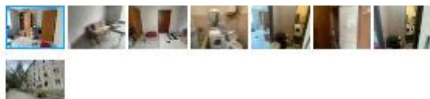
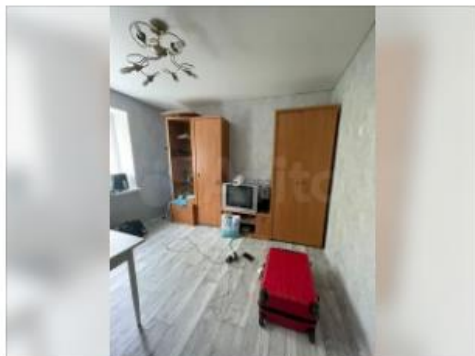
https://www.avito.ru/saratov/komnaty/komnata_14_m_v_2-k.45_et.7626649090?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKVVR0bUJ0dUxnZk5IOVh5Ijt9xBjvST8AAAA



Главная > Недвижимость > Комнаты > Купить

Комната 14 м² в 2-к., 4/5 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



800 000 Р

57 143 Р за м²

Показать телефон
в 923 000-00-00

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торгуеместом?
Когда можно посмотреть?

Людмила
Агентство
На Avito с 2017
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Сагаидыкова Айжана



О комнате

Площадь комнаты: 14 м²
Комнат в квартире: 2

Этаж: 4 из 5
Тип дома: Панельный

Расположение

Саратовская обл., Саратов, Школьная ул., 15
р-н Ленинский

Показать карту

Описание

Арт. 115635192

Продаётся комната 14м. Светлая просторная, с косметическим ремонтом. Звездой и живи. Санузел на две комнаты. Кухня общая на 4 комнаты. Сочетание цены и качества.

№ 7626649090 - 3 сентября в 11:35 - 1620 просмотров (+21 сегодня) Пожаловаться

https://www.avito.ru/saratov/komnaty/komnata_201_m_v_4-k_44_et_7658243123?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBVkk9IQ2xOR1JNqjFHeXNtIjt9QuK4PT8AAAA

Комната 20,1 м² в 4-к., 4/4 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



1 399 000 ₽

69 602 ₽ за м²

Показать телефон
8 923 300-300-300

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Людмила
Агентство
На Авито с 2017

Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Череп Марина



О комнате

Площадь комнаты: 20,1 м² | Этаж: 4 из 4
Комнат в квартире: 4 | Тип дома: Кирпичный

Расположение

Саратовская обл., Саратов, пр-т имени 50 лет Октября, 69
р-н Левинский [Показать карту](#)

О комнате

Площадь комнаты: 20.1 м² Этаж: 4 из 4
Комнат в квартире: 4 Тип дома: Кирпичный

1 399 000 Р

69 602 Р за м²

[Показать телефон](#)
8 923 300-xx-xx

[Написать сообщение](#)

Расположение

Саратовская обл., Саратов, пр-т имени 50 лет Октября, 69
р-н Ленинский [Показать карту](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще продать?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Описание

Арт. 116489315
Вы мечтаете о собственном жилье, но пока не готовы к покупке отдельной квартиры? Предлагаем вам идеальное решение - просторную, светлую комнату в уютной 4-комнатной квартире! Это прекрасный старт для самостоятельной жизни, выгодная инвестиция или возможность расширить свое пространство.

Комната с видом на зеленый сквер 50 лет Октября, с косметическим ремонтом, не требует дополнительных вложений. Есть собственный балкон. Сама квартира ухоженная и чистая. Просторная кухня, раздельный санузел, чистые места общего пользования, аккуратные и добродушные соседи.

ЛюдиPRO
Агентство
На Avito с 2017

[Надежный партнер](#) [Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Череп Марина

Наши преимущества:

- Отличное расположение:** Тихое и зеленое место рядом со сквером 50 лет Октября.
- Готовность к заселению:** Косметический ремонт, пластиковое окно и балкон - комната полностью готова к вашему переезду.
- Развитая инфраструктура:** В шаговой доступности магазины, школы, детские сады, поликлиники и другие объекты социальной инфраструктуры. Все необходимое для комфортной жизни - под рукой!
- Юридическая чистота:** Один взрослый собственник гарантирует прозрачность и безопасность сделки.
- Гибкие условия оплаты:** Любая форма расчетов - мы готовы рассмотреть ваши предложения и подобрать оптимальный вариант оплаты.
- Идеальный вариант для начала:** Отличная возможность приобрести собственное жилье по доступной цене как для личного использования, так и для сдачи в аренду.
- Не упустите свой шанс!** Эта комната - это не просто квадратные метры, это возможность начать новую жизнь в комфортном и уютном месте.
- Звоните прямо сейчас по указанному телефону!** Мы ответим на все ваши вопросы, организуем просмотр и поможем вам сделать правильный выбор.

Ждем вашего звонка!

№ 7658243123 · 12 сентября в 14:36 · 296 просмотров (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)