

ОТЧЕТ № 25/12/659-н

об оценке квартиры

**Адрес: Республика Мордовия, городской
округ Саранск, город Саранск, улица
Лихачева, дом 27, квартира 13**

**Адрес по ФИАС/ По заданию: г Саранск, ул
Лихачева, д 27, кв 13**

Дата определения стоимости: 24.12.2025

Заказчик: ПАО "ВТБ"

Заемщик: ПАО "ВТБ"

Исполнитель: ООО "Оценочные системы"

Дата составления: 25.12.2025

Саранск • 2025



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике.....	5
1.4	Основные факты и выводы	6
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1	Описание Объекта оценки.....	8
3.2	Определение физического износа здания.....	12
3.3	Место расположения Объекта оценки	13
3.4	Фотоматериалы	14
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	16
5	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	27
7	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	28
7.1	Основные этапы процесса оценки.....	28
7.2	Основные понятия и терминология.....	28
7.3	Выбор подходов к оценке.....	29
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 33	
8.1	Выбор объектов-аналогов	33
8.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов.....	35
8.3	Обоснование корректировок	36
8.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	41
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	43
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	46
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	47
13	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	49
14	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	59
15	Приложение 3. ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА	73
16	Приложение 4. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	74

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 64,00 кв. м), расположенное по адресу: Республика Мордовия, городской округ Саранск, город Саранск, улица Лихачева, дом 27, квартира 13
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 64,00 кв. м), расположенное по адресу: Республика Мордовия, городской округ Саранск, город Саранск, улица Лихачева, дом 27, квартира 13 Кадастровый/условный номер: 13:23:1101095:2675
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Право собственности/ЕГРН
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из ЕГРН , КУВИ-001/2025-231571390 от 23.12.2025, Выписка из ЕГРН, КУВИ-001/2025-231571390 от 23.12.2025
Наличие ограничений (обременений)	Запрещение регистрации, номер государственной регистрации: 13:23:1101095:2675-13/065/2025-13, ипотека от 15.09.2014 года Выписка из ЕГРН 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-231571390
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для банкротства
Предпосылки стоимости	Предпосылки для рыночной стоимости: сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами; предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование (п. 17 ФСО № 9). Предпосылки для ликвидационной стоимости: в рамках предоставления кредита осуществляется передача объекта в качестве обеспечения в виде залога. По обстоятельствам невыполнения заемщиком условий предоставления кредита под залог недвижимости в рамках процедуры обращения взыскания на заложенное имущество объект будет реализован в условиях вынужденной продажи в течение ограниченного срока экспозиции (6 месяц).
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	24.12.2025
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разд. II ФСО III, если они известны на момент составления задания на оценку	В связи с отказом проживающих в квартире лиц, внутренний осмотр не производился
Ограничения оценки в соответствии с разд. III ФСО III, если они известны на момент составления задания на оценку	В связи с отказом проживающих в квартире лиц, внутренний осмотр не производился
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Нет

Параметр	Значение
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Специалисты ПАО "ВТБ"
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ
Формы представления итоговой стоимости	В виде числа, в рублях и долларах США Оценка стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые данные переданы Заказчиком в день заключения договора
Особенности осмотра объекта	В связи с отказом проживающих в квартире лиц, внутренний осмотр не производился
Препятствия к осмотру объекта	В связи с отказом проживающих в квартире лиц, внутренний осмотр не производился
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

Оценка объекта проводится оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

1.2 Применяемые стандарты оценки

- 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;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "РОО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) и стандарты и правила, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика, 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).

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "Оценочные системы", ИНН 1326221751, ОГРН 1121326001345 от 12.05.2012
Место нахождения Исполнителя	430005, Республика Мордовия, город Саранск, проспект Ленина, дом 19, пом. 301
Почтовый адрес Исполнителя	430005, Республика Мордовия, город Саранск, проспект Ленина, дом 19, пом. 301
Банковские реквизиты Исполнителя	Счёт 40702810315820001022 Банк ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г.Москва Корр. счёт 30101810145250000411 БИК 044525411
Контактная информация	Тел./факс 8(8342)240650, 240600, 89271782605, email: oss_rm@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №Д-41350010-50-1-000057-25, выдан ПАО СК «Росгосстрах», страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 21.04.2024, срок действия: с 01.06.2025 по 31.05.2026.
Оценщик	Гришанина Валентина Васильевна Почтовый адрес Оценщика: 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, пр. Ленина, д. 19, пом 301 Трудовой договор: № б/н от 21.06.2012 E-mail: oss_rm@mail.ru Номер контактного телефона: +7 8342 24-06-00, +7 8342 24-06-50 (факс), 89271782605
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	ПП-438650 выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии имени Г.В.Плеханова
Стаж в области оценочной деятельности	С 30.04.2002
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности 042055-1«Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» 362 от 23 июля 2024 Дата выдачи аттестата: 23.07.2024
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация "РОО"(105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, оф. 5), дата вступления 17.10.2007, дата выдачи св-ва 20.07.2020, номер в реестре СРО 001193
Сведения о страховом полисе Оценщика	ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис №Д-41350010-50-1-000010-25, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 21.01.2025, срок действия полиса: с 15.03.2025 по 14.03.2026
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	ПАО "ВТБ"

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 64,00 кв. м), расположенное по адресу: Республика Мордовия, городской округ Саранск, город Саранск, улица Лихачева, дом 27, квартира 13
Адрес по ФИАС	г Саранск, ул Лихачева, д 27, кв 13
Кадастровый/условный номер	13:23:1101095:2675
Правообладатели оцениваемого имущества	Гущина Светлана Вячеславовна, Право долевой собственности, дата получения права: 15.09.2014, Доля: 1/4; Гущина Дарья Александровна, Право долевой собственности, дата получения права: 15.09.2014, Доля: 1/4; Гущина Анастасия Александровна, Право долевой собственности, дата получения права: 15.09.2014, Доля: 1/4; Гущин Александр Иванович, Право долевой собственности, дата получения права: 15.09.2014, Доля: 1/4
Ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации, номер государственной регистрации: 13:23:1101095:2675-13/065/2025-13, ипотека от 15.09.2014 года Выписка из ЕГРН 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-231571390
Дата осмотра/фотофиксации	24.12.2025
Дата оценки	24.12.2025
Период проведения оценки	С 24.12.2025 по 25.12.2025
Основание для проведения оценки	Договор № 27/02/2024 от
Ограничения и пределы применения полученного результата	Отчет об оценке, в том числе и итоговая стоимость могут быть применены для целей судопроизводства
Официальный курс за 1 долл. США на дату оценки	78,5850 руб. за 1 долл. США
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 4 247 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	4 247 000 (четыре миллиона двести сорок семь тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 54 043 (пятьдесят четыре тысячи сорок три) доллара США
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	3 066 000 (три миллиона шестьдесят шесть тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 39 015 (тридцать девять тысяч пятнадцать) долларов США

Оценщик

Гришанина Валентина Васильевна

Директор

Гришанина Валентина Васильевна

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки Оценщик не проводил проверку подлинности предоставленной информации, оценщик исходил из правдивости и точности всех предоставленных данных. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной информации.
3. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
5. В связи с отказом проживающих в квартире лиц, внутренний осмотр не производился
6. Отчет сформирован в ПО "Банк Оценщик"
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными на основании проведенного Оценщиком анализа предоставленных данных.
7. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
8. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости объекта оценки НДС не учитывается.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
11. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
12. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является трехкомнатная квартира, расположенная на 5-м этаже дома по адресу: Республика Мордовия, городской округ Саранск, город Саранск, улица Лихачева, дом 27, квартира 13, кадастровый/условный номер 13:23:1101095:2675.

Характеристика месторасположения	
Район города	Октябрьский
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Жилая	
Наличие и описание улучшений	Парки	Нет
	Скверы	Нет
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	отсутствуют	
Экологическая обстановка	Благоприятная	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1	
Состояние прилегающей территории	Среднее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	1975 (https://dom.mingkh.ru/mordoviya/saransk/468125)
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	II
Физический износ по данным БТИ, %	Нет данных
Физический износ здания, %	42 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (120 лет) и результата визуального осмотра)
Серия дома	Литовского типа (Осмотр)
Этажность дома	5 (https://dom.mingkh.ru/mordoviya/saransk/468125)

Описание здания, подъезда		
Материал стен	Панель (https://dom.mingkh.ru/mordoviya/saransk/468125)	
Характеристика перекрытий	Железобетонные (https://dom.mingkh.ru/mordoviya/saransk/468125)	
Состояние подъезда	Среднее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Нет
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим. Источник информации: https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=d8f952ac-3c53-4051-92c2-eb518d5ffc06&typeCode=1	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Не включен в программу, Источник информации: https://stroim.mos.ru/novaia-programma-rienovatsii-piatietazhiek	
Здание является объектом культурного наследия	Не является, Источник информации: https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют	
Прочие особенности дома	Отсутствуют	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	5
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	3 (Экспликация)
Площадь Объекта оценки, кв. м	64,00 (по данным Выписки из ЕГРН от 23.12.2025)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	Нет данных
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Площади комнат, кв. м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	Две лоджии (по данным Выписки из ЕГРН от 23.12.2025)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	Согласно экспликации, отдельный (по данным Выписки из ЕГРН от 23.12.2025)
Вид из окна	Во двор и на улицу
Высота потолков, м	2,50
Наличие следов протечек на потолке	В виду того, что внутренний осмотр не производился, описать отсутствие/наличие следов протечки, не представляется возможным


Описание Объекта оценки	
Видимые дефекты отделки	В виду того, что внутренний осмотр не производился, описать дефекты отделки не представляется возможным
Отопительные приборы	Нет данных
Прочие особенности объекта	Нет данных

Инженерное оборудование дома	
Холодное водоснабжение	Централизованное
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)
Канализация	Централизованная
Электроснабжение	Централизованное
Газоснабжение	Присутствует
Отопление	Централизованное
Кухонная плита	Нет данных
Сантехника/состояние	Нет данных/Нет данных

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Конструктивные элементы	Описание
Полы	Нет данных
Потолок	Нет данных
Стены	Нет данных
Окна	Нет данных
Входная дверь / внутренние двери	Нет данных / Нет данных
Общее состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Необходимые ремонтные работы	В виду того, что внутренний осмотр не производился, информация о необходимости проведения ремонтных работ, отсутствует

Юридический статус, согласно представленной документации	
Правообладатель	Гущина Светлана Вячеславовна; Гущина Дарья Александровна; Гущина Анастасия Александровна; Гущин Александр Иванович
Вид права	Право долевой собственности, дата получения права: 15.09.2014, Доля: 1/4; Право долевой собственности, дата получения права: 15.09.2014, Доля: 1/4; Право долевой собственности, дата получения права: 15.09.2014, Доля: 1/4; Право долевой собственности, дата получения права: 15.09.2014, Доля: 1/4
Обременения	Запрещение регистрации, номер государственной регистрации: 13:23:1101095:2675-13/065/2025-13, ипотека от 15.09.2014 года Выписка из ЕГРН 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-231571390
Текущее использование Объекта оценки	В виду того, что внутренний осмотр не производился,

Юридический статус, согласно представленной документации	
	Оценщик исходит из предположения использования объекта оценки согласно разрешенного использования

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Анализ соответствия планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации не проводился
Поэтажный план (по документам БТИ)	

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика, фотовидеоматериалы

3.2 Определение физического износа здания

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.

Таблица 3.2.1. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

Источник: Александров В.Т. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ПИНО, 1997.

Неустранимый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

$$\text{Износ (\%)} = EA / (EA + RL),$$

где: EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

$$\text{Износ (\%)} = ((YO - YB) / 2 + YA - YO) * 100 / NL$$

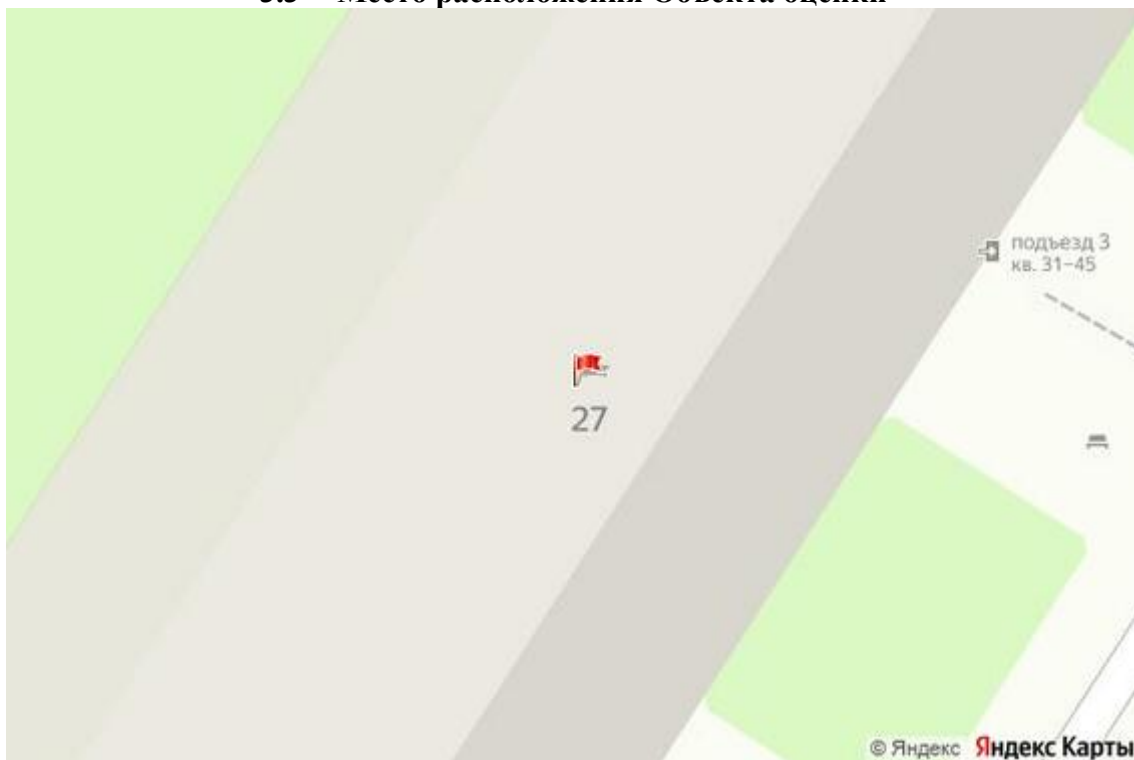
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	120	70	50	42%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 42%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	г Саранск, ул Лихачева, д 27, кв 13	Объект оценки

3.4 Фотоматериалы

1. Номер дома



2. Номер дома



3. Фасад здания



4. Фасад здания



5. Фасад здания



6. Придомовая территория



7. Придомовая территория



8. Придомовая территория



9. Вход в подъезд



10. Входная дверь



11. Лестничная площадка



12. Лестничный марш



4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ



График и динамика цен продажи квартир в Саранске.

Квартиры в новостройках и жилых комплексах (м ²)	124 808 руб.	- 7 295 руб. За м ²	2 600 000 ... 10 999 800 руб. за объект
Квартиры (вторичный рынок) (м ²)	104 382 руб.	+ 10 506 руб. За м ²	2 600 000 ... 10 999 800 руб. за объект

Скачать изображение графика [Подробная таблица изменения цен](#) [Оценка цены квартир в СПб, Мск](#)

Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м ² , руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение
09 декабря 2025	124808.1	+0.4%	104382.2	-0.78%
25 ноября 2025	124314.9	+0.4%	105191.2	+0.63%
11 ноября 2025	123821.7	+0.31%	104527	-0.54%
28 октября 2025	123443.9	+0.61%	105090.8	+0.19%
14 октября 2025	122688.3	+1.23%	104888.3	+0.23%
30 сентября 2025	121177.1	+1.25%	104651.3	+0.1%
16 сентября 2025	119665.9	-1.19%	104541.9	+0.79%
02 сентября 2025	121090	-2.35%	103712.5	+1.01%
19 августа 2025	123938.19	-2.3%	102669.7	+0.16%
05 августа 2025	126786.38	+0.16%	102500.7	+0.86%
22 июля 2025	126582.75	+0.32%	101618.2	-0.05%
08 июля 2025	126175.5	+0.65%	101668.1	-0.07%
24 июня 2025	125361	-1.1%	101737.2	+0.4%
10 июня 2025	126738.2	+4.26%	101330.5	+0.35%

Производство ВВП. Объем ВВП России за II квартал 2025 г. составил в текущих ценах 49 516,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2024 г. составил 101,1%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2025 г. по отношению к ценам II квартала 2024 г. составил 103,6%. Объем ВВП России за I полугодие 2025 г. составил в текущих ценах 97 263,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2024 г. составил 101,2%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2025 г. по отношению к ценам I полугодия 2024 г. составил 105,1%

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,8%, в январе-сентябре 2025 г. - 100,9%

Индекс промышленного производства¹⁾ в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,3%, в январе-сентябре 2025 г. - 100,7%

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2025 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 2 246,5 млрд рублей, в январе-сентябре 2025 г. - 8 240,8 млрд рублей

Растениеводство. На 1 октября 2025 г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, зерна (в первоначально оприходованном весе) намолочено 121,3 млн тонн, что на 9,5% больше, чем на соответствующую дату предыдущего года. Сахарной свеклы накопано 19,1 млн тонн, или на 12,9% больше. Семян подсолнечника (в первоначально оприходованном весе) получено 7,9 млн тонн, или на 9,9% меньше. Картофеля накопано больше на 8%. Овощей получено больше на 2,5%

В сельхозорганизациях, где сосредоточено 64,3% площадей зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы), их площади обмолочены на 90,1% (к этому времени в предыдущем году - на 87,8%). С учетом летней гибели посевов и использования части их на кормовые цели, по расчетам, осталось убрать около 9,3% посевной площади зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы). Лен-долгунец в сельхозорганизациях вытереблен с 62,1% площадей, год назад к этому времени было убрано 65,8% посевов.

Животноводство. На конец сентября 2025 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 16,6 млн голов (на 3,4% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,2 млн (на 3,6% меньше), свиней - 29,2 млн (на 1,1% больше), овец и коз - 19,5 млн (на 5,6% меньше), птицы - 571,5 млн голов (на 0,7% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 37,5% поголовья крупного рогатого скота, 5,3% свиней, 43,8% овец и коз (на конец сентября 2024 г. - соответственно 38,4%, 6,1%, 44,6%).

В сельскохозяйственных организациях на конец сентября 2025 г. по сравнению с соответствующей датой 2024 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 1,2%, коров - на 1,7%, овец и коз - на 8,1%, поголовье свиней выросло на 2,0%, птицы - на 0,4%. В январе-сентябре 2025 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 11,9 млн тонн, молока - 26,2 млн тонн, яиц - 36,5 млрд штук

В сельскохозяйственных организациях в сентябре 2025 г. по сравнению с сентябрем 2024 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 4,0% (в сентябре 2024 г. по сравнению с сентябрем 2023 г. - увеличилось на 4,5%), молока - на 5,1% (на 2,1%), яиц - на 7,6% (на 1,5%). В сельскохозяйственных организациях (кроме микропредприятий) надои молока на 1 корову в январе-сентябре 2025 г. составили 6716 килограммов против 6425 килограммов в январе-сентябре 2024 г., яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) - 237 штук яиц, как и год назад. В январе-сентябре 2025 г.

в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства птицы на убой по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года

К началу октября 2025 г. обеспеченность скота кормами в расчете на 1 условную голову скота в сельхозорганизациях была на 3,2% выше, чем на соответствующую дату предыдущего года

Реализация продукции. В январе-сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных видов продукции сельского хозяйства (кроме зерна). За этот период реализовано по всем каналам 45,3 млн тонн зерна, 10,3 млн тонн скота и птицы (в живом весе), 15,8 млн тонн молока, 26,5 млрд штук яиц

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2025 г. составил 1 735,3 млрд рублей, или 100,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2025 г. - 12 352,7 млрд рублей, или 103,1%

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в январе-сентябре 2025 г. зданий 96,4% составляют здания жилого назначения

Жилищное строительство. В сентябре 2025 г. возведено 1,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 38,9 тыс. жилых домов. Всего построено 115,7 тыс. новых квартир. В январе-сентябре 2025 г. возведено 7,8 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 376,9 тыс. жилых домов. Всего построено 851,2 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 52,3 млн кв. метров, или 68,3% от общего объема жилья, введенного в январе-сентябре 2025 года

В январе-сентябре 2025 г. введены в действие следующие объекты туризма и спорта: туристские базы на 1320 мест, мотели на 71 место, 26 плавательных бассейнов с длиной дорожек 25 метров и 50 метров, 10 спортивных сооружений с искусственным льдом, 77 физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивные залы площадью 93,5 тыс. кв. метров

Оборот розничной торговли в сентябре 2025 г. составил 5 172,8 млрд рублей, или 101,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2025 г. - 44 604,5 млрд рублей, или 102,1%.

В сентябре 2025 г. оборот розничной торговли на 96,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,6% (в сентябре 2024 г. - 96,0% и 4,0% соответственно)

В сентябре 2025 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 46,7%, непродовольственных товаров - 53,3% (в сентябре 2024 г. - 45,8% и 54,2% соответственно)

Оборот общественного питания в сентябре 2025 г. составил 388,6 млрд рублей, или 110,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2025 г. - 3 089,7 млрд рублей, или 108,4%

В сентябре 2025 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1 698,4 млрд рублей, или 102,9% (в сопоставимых ценах) к сентябрю предыдущего года, в январе-сентябре 2025 г. - на 14 683,1 млрд рублей

Оборот оптовой торговли в сентябре 2025 г. составил 13 968,7 млрд рублей, или 102,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2025 г. - 115 308,6 млрд рублей, или 97,0%. На долю субъектов малого предпринимательства в сентябре 2025 г. приходилось 26,4% оборота оптовой торговли.

В сентябре 2025 г. оборот оптовой торговли на 76,0% формировался организациями оптовой торговли (в сентябре 2024 г. - на 76,2%), оборот которых составил 10 617,9 млрд рублей, или 101,8% (в сопоставимых ценах) к сентябрю 2024 года

В III квартале 2025 г. в обследовании конъюнктуры и деловой активности приняли участие руководители 6,5 тыс. организаций оптовой торговли, включая малые предприятия (без

микропредприятий), из которых 72,3% оценили общую экономическую ситуацию, сложившуюся в этой сфере деятельности, как удовлетворительную, 22,9% прогнозируют ее улучшение в IV квартале 2025 г., 67,7% считают, что экономическая ситуация не изменится, а 9,4% - что ухудшится. Индекс предпринимательской уверенности в оптовой торговле в III квартале 2025 г. составил (+5,9%) против (+7,5%) в III квартале 2024 года

Среди факторов, ограничивающих деятельность оптовых организаций в наибольшей степени, респонденты выделяют неплатежеспособность покупателей - 43,0%, высокий уровень налогов - 32,4%, высокие транспортные расходы - 34,5%, недостаток финансовых средств - 28,7%

Экспорт России, по данным Банка России, в январе-августе 2025 г. составил 265,9 млрд долларов США, или 95,4% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 190,3 млрд долларов, или 100,2%

В сентябре 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,0%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,5%

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в сентябре 2025 г. составил 100,4%, с начала года - 104,6% (в сентябре 2024 г. - 100,8%, с начала года - 105,8%). В сентябре 2025 г. цены на продовольственные товары не изменились (в сентябре 2024 г. - выросли на 0,3%)

Цены на непродовольственные товары в сентябре 2025 г. увеличились на 0,6% (в сентябре 2024 г. - на 0,6%)

Цены и тарифы на услуги в сентябре 2025 г. выросли на 0,5% (в сентябре 2024 г. - на 0,5%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце сентября 2025 г. составила 25 290,5 рубля. За месяц его стоимость не изменилась (с начала года - выросла на 6,0%)

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце сентября 2025 г. составила 37 505,1 рубля и за месяц снизилась на 0,4% (с начала года - выросла на 6,7%), в Санкт-Петербурге - 28 921,5 рубля и за месяц не изменилась (с начала года - увеличилась на 6,5%)

В III квартале 2025 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 101,6% и 100,8%. На первичном рынке жилья цены выросли от 1,1% на квартиры среднего качества (типовые) до 2,1% на элитные квартиры. На вторичном рынке повышение цен составило от 0,6% на квартиры улучшенного качества (типовые) до 1,7% на квартиры низкого качества. Одновременно элитные квартиры подешевели 0,4%.

В январе-сентябре 2025 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 90 512,7 млрд рублей и увеличился на 18,2% по сравнению с январем-сентябрем 2024 года. Денежные расходы населения в январе-сентябре 2025 г. составили 81 695,3 млрд рублей и увеличились на 13,4% по сравнению с январем-сентябрем предыдущего года. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 69 511,7 млрд рублей, что на 13,9% больше, чем в январе-сентябре 2024 года. В январе-сентябре 2025 г. прирост сбережений населения составил 8 817,4 млрд рублей (в январе-сентябре 2024 г. - 4 503,6 млрд рублей)

Реальные денежные доходы, по оценке, в III квартале 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 6,3%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в III квартале 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличился на 8,5%, в январе-сентябре 2025 г. по сравнению с январем-сентябрем 2024 г. - на 9,2%.

В структуре денежных доходов населения в III квартале 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом 2024 г. возросли доли доходов от предпринимательской деятельности и социальных

выплат при снижении долей оплаты труда, доходов от собственности и прочих денежных поступлений

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2025 г. составила 92 866 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 12,2%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате на конец сентября 2025 г. составила 1 951 млн рублей и по сравнению с предыдущим периодом увеличилась на 306,4 млн рублей (на 18,6%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на конец сентября 2025 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников организаций. Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2025 г., приходится 1 468,1 млн рублей (75,3%), в 2024 г. - 397,9 млн рублей (20,4%), в 2023 г. и ранее - 84,6 млн рублей (4,3%)

На конец сентября 2025 г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 36 субъектах Российской Федерации. За месяц она снизилась в 16 субъектах, осталась без изменения - в 10 субъектах, образовалась - в 4 субъектах, выросла - в 19 субъектах Российской Федерации. Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на конец сентября 2025 г. составила 17,0 млн рублей, или 0,9% общего объема просроченной задолженности по заработной плате. Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 59,0% приходилось на федеральный бюджет, 14,0% - бюджеты субъектов Российской Федерации, 27,0% - местные бюджеты

На конец сентября 2025 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала в 79 субъектах Российской Федерации. Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за сентябрь 2025 г. увеличилась на 300 млн рублей (18,4%) и на конец сентября 2025 г. составила 1 934 млн рублей, или 99,1% общего объема просроченной задолженности по заработной плате. Пенсии. В сентябре 2025 г. средний размер назначенных пенсий составил 23 520 рублей и по сравнению с сентябрем 2024 г. увеличился на 11,7%

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2025 г. составила 76,2 млн человек, из них 74,6 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,6 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2025 г. составил 61,6%. Среди занятых доля женщин в июле составила 49,0%. Уровень занятости сельских жителей (57,7%) ниже уровня занятости городских жителей (62,9%).

Замещение рабочих мест. По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в августе 2025 г. составила 32,8 млн человек (93,8% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 2,2 млн человек. По сравнению с июлем 2025 г. общая численность всех указанных категорий работников уменьшилась на 0,4%

В августе 2025 г. в общем количестве замещенных рабочих мест в организациях (без субъектов малого предпринимательства) удельный вес рабочих мест внешних совместителей составлял 1,6%; лиц, выполнявших работы по гражданско-правовым договорам, - 4,6%.

Безработица. В сентябре 2025 г. 1,6 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2025 г. составил 2,2% (без исключения сезонного фактора)

Средняя продолжительность поиска работы безработными в сентябре 2025 г. у женщин составила 5,0 месяца, у мужчин - 4,6 месяца. Выросла доля безработных, искавших работу от 1 до 3 месяцев,

на 4,2 п.п. по сравнению с августом 2025 г. и составила 34,0% (в городской местности - 38,6%, в сельской - 24,3%). Находились в состоянии застойной безработицы (искали работу более 12 месяцев) - 12,2% безработных (в городской местности - 7,8%, в сельской - 21,2%). По данным проведенного обследования, в сентябре 2025 г. 25,1% безработных использовали в качестве способа поиска работы обращение в органы службы занятости населения, 64,3% безработных - обращение к друзьям, родственникам и знакомым

В сентябре 2025 г. среди безработных в возрасте 15 лет и старше доля женщин составила 53,6%, уровень безработицы женщин (2,4%) выше уровня безработицы мужчин (2,0%). Из 1,6 млн безработных 1,1 млн составляют городские жители, 0,5 млн - сельские. Уровень безработицы среди сельских жителей (3,0%) превышает уровень безработицы среди городских жителей (1,9%). Средний возраст безработных в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2025 г. составил 36,9 лет. Молодежь до 25 лет составляет среди безработных 20,0%, лица в возрасте 50 лет и старше - 19,0%, лица, не имеющие опыта трудовой деятельности - 28,4%. Зарегистрированные безработные (данные Роструда). К концу сентября 2025 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,4 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,3 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,2 млн человек получали пособие по безработице

В течение сентября 2025 г. получили статус безработного 64,6 тыс. человек, трудоустроено за месяц 53,3 тыс. человек. Размеры трудоустройства безработных были на 4,6 тыс. человек, или на 7,9% меньше, чем в сентябре 2024 года

В сентябре 2025 г. нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в органах службы занятости населения, на 100 заявленных вакансий составила 21,1 человека

Забастовки. В январе-сентябре 2025 г. организации отчитались об 1 забастовке с участием 161 человек. Потери рабочего времени составили 322 человеко-дня

14.3.2. Социально-экономическое положение региона, в котором расположен объект оценки

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года	
	сентябрь 2025 г.	январь-сентябрь 2025 г.	сентябрь 2025 г.	январь-сентябрь 2025 г.
Индекс промышленного производства	x	x	104,1	102,5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн. руб.: ¹⁾	69953,4	541288,0	110,8	109,2
из них:				
добыча полезных ископаемых	39,5	350,0	в 2,2 р.	198,0
обрабатывающие производства	44562,7	348156,9	108,2	107,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1137,5	12773,3	118,0	117,6
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	478,1	3730,8	134,7	104,3
Продукция сельского хозяйства, млн. руб. ^{1), 2)}	28538,4	108627,8	110,5	108,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн. руб.	1738,7	23592,7	49,4	91,4

Грузооборот автомобильного транспорта, млн. т-км ³⁾	317,2	2504,6	125,3	136,8
Пассажиروоборот автобусов общего пользования, млн. пасс. – км	33,3	275,5	108,2	109,5
Деятельность почтовой связи и курьерская деятельность, млн. рублей	61,3	502,2	94,4	94,7
Деятельность в сфере телекоммуникаций, млн. рублей	605,8	5124,9	115,1	108,7
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, млн. руб.	20960,1	189160,2	108,2	110,5
Оборот оптовой торговли организаций всех видов экономической деятельности, млн. руб.	18798,2	158911,1	102,1	92,0
Оборот общественного питания, млн. руб.	1027,6	8103,0	96,9	101,0
Объем платных услуг населению, млн. руб.	3583,8	32884,9	104,8	100,5
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, кв. м общей площади	17570	174807	55,3	77,3
Среднесписочная численность работающих в экономике, тыс. человек ⁴⁾	198,8	200,6	100,1	100,0
Численность официально зарегистрированных безработных ⁵⁾ , тыс. человек	1,2	x	77,5	x
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁴⁾				
номинальная, руб.	64834,9	65018,6	114,2	118,3
реальная	x	x	105,1	108,3
Индекс потребительских цен	100,6	x	108,7	109,2
Индекс цен производителей промышленных товаров	100,1	x	106,7	108,8
<p>1) В фактических ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.</p> <p>2) Объем производства продукции сельского хозяйства всеми сельхозпроизводителями формируется как объем производства готовой продукции растениеводства и животноводства и изменение стоимости незавершенного производства продукции растениеводства и животноводства по видам деятельности «Растениеводство», «Животноводство».</p> <p>3) Без субъектов малого предпринимательства</p> <p>4) Соответственно за август 2025г., январь-август 2025г.</p> <p>5) На конец периода.</p> <p>6) К предыдущему месяцу.</p>				

Индекс промышленного производства в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составил 104,1%, в январе-сентябре – 102,5%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, население) в январе – сентябре 2025г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 108627,8 млн рублей и увеличился в сопоставимой оценке по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 8,7 процента.

Растениеводство. В хозяйствах всех категорий на 1 октября 2025г., по расчетам, зерновые и зернобобовые культуры (без кукурузы) обмолочены на площади 462,7 тыс.гектаров (на 5,9% больше, чем на 1 октября 2024г.).

Зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) намолочено 1748,1 тыс.тонн (в первоначально-оприходованном весе), или на 41,9% больше, чем на аналогичную дату предыдущего года. Картофеля накопано 229,7 тыс.тонн (на 1,7% больше, чем на 1 октября 2024г.), собрано 69,2 тыс.тонн овощей открытого и защищенного грунта (на 0,8% меньше). Основная часть

зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) (89,7%) выращена в сельскохозяйственных организациях, картофеля – в хозяйствах населения (96,4%).

На 1 октября 2025г. в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средний сбор зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) с гектара сложился выше уровня предыдущего года на 35,7%.

Животноводство. На конец сентября 2025г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 174,4 тыс.голов (на 3,5% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 65,2 (на 3,8% меньше), поголовье свиней – 830,3 (на 5,4% больше), овец и коз – 25,4 (на 6,0% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 9,4% поголовья крупного рогатого скота, 1,7% – свиней, 88,0% – овец и коз (на конец сентября 2024г. соответственно – 10,4%, 2,1%, 92,9%).

В январе – сентябре 2025г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 357,4 тыс.тонн, молока – 424,7 тыс.тонн, яиц – 1252,1 млн штук.

В сельскохозяйственных организациях на конец сентября 2025г. по сравнению с соответствующей датой 2024г. уменьшилось поголовье крупного рогатого скота на 1,8%, в том числе коров – на 1,3%. Поголовье свиней увеличилось на 5,9%.

В сельскохозяйственных организациях в январе – сентябре 2025г. по сравнению с январем – сентябрем 2024г. увеличилось производство скота и птицы на убой (в живом весе) на 5,7%, молока – на 3,5%, яиц – на 3,4%.

Надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях в январе – сентябре 2025г. составил 6941 килограмм (в январе – сентябре 2024г. – 6652 килограмма), яйценоскость кур-несушек – 236 яиц (в аналогичном периоде прошлого года – 226 шт.).

К началу октября 2025г. обеспеченность скота кормами в расчете на 1 условную голову скота в сельхозорганизациях меньше на 0,9%, чем на соответствующую дату предыдущего года.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в сентябре 2025 г. составил 1738,7 млн рублей, или 49,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2025 г. – 23592,7 млн рублей, или 91,4%.

В январе-сентябре 2025 г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, с численностью работников свыше 15 человек выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на сумму 357,7 млн рублей.

Строительными организациями (без учета малых предприятий и организаций, не являющихся субъектами малого предпринимательства, со средней численностью работников до 15 человек) за январь-сентябрь 2025 г. выполнено работ, услуг по всем видам деятельности на 8228,8 млн рублей, что составляет в действующих ценах 95,5% к январю-сентябрю 2024 г. На 1 октября 2025 г. ими заключено договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) на сумму 4181,0 млн рублей, что при существующем уровне загрузки мощностей обеспечит формирование производственной программы на 7,8 месяца.

Населением в сентябре 2025 г. построено 105 квартир общей площадью 14267 кв. метров. В январе-сентябре 2025 г. построено 765 квартир общей площадью 126092 кв. метра.

Оборот розничной торговли в январе-сентябре 2025г. составил 189160,2 млн. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 110,5% к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе-сентябре 2025г. оборот розничной торговли на 96,0% формировался **торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями**, осуществляющими деятельность вне рынка; доля **розничных рынков и ярмарок** составила 4,0% (в январе-сентябре 2024г. – 95,5% и 4,5% соответственно).

В январе-сентябре 2025г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов, напитков и табачных изделий** составил 43,5%, **непродовольственных товаров** – 56,5% (в январе-сентябре 2024г. – 42,3% и 57,7% соответственно).

На вещевых, смешанных рынках и ярмарках население покупает 5,5% пищевых продуктов, напитков и табачных изделий, по непродовольственным товарам рынки формируют 2,8% розничной торговли данными товарами.

Оборот общественного питания в январе-сентябре 2025г. составил 8103,0 млн. рублей или 101,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе-сентябрь 2025г, по оперативным данным, населению было оказано платных услуг на 32884,9 млн. рублей, или 100,5 % (в сопоставимых ценах) к январю-сентябрю предыдущего года.

Преобладающую долю в структуре платных услуг населению занимают телекоммуникационные, транспортные, жилищные и коммунальные услуги. Их совокупный удельный вес составляет 60,6% общего объема.

В январе-сентябре 2025г, по оперативным данным населению республики было предоставлено услуг бытового характера на 3723,8 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 10,0% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

Преобладающую долю в структуре бытовых услуг занимают услуги по ремонту и строительству жилья и других построек, техническому обслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования, парикмахерские и косметические услуги. Их совокупный удельный вес составляет 63,9% общего объема.

В январе-сентябре 2025г. общий объем оборота оптовой торговли, организаций всех видов экономической деятельности, составил 158911,1 млн. рублей, или 92,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду 2024 года, в том числе организаций, не относящихся к предприятиям оптовой торговли, – 25134,5 млн. рублей (на 0,9% больше января – сентября 2024г.).

Оборот оптовой торговли в январе-сентябре 2025г. на 84,2% формировался организациями оптовой торговли, оборот которых составил 133776,6 млн. рублей, или 90,5% (в сопоставимых ценах) к январю-сентябрю предыдущего года.

В III квартале 2025 года в обследовании конъюнктуры и деловой активности принимали участие руководители 21 организации оптовой торговли, включая малые предприятия (без микропредприятий), и 95,3% оценивают общую экономическую ситуацию, сложившуюся в этой сфере деятельности, как удовлетворительную и благоприятную; 23,8% прогнозируют улучшение экономического положения организации в IV квартале 2025г., 66,7% считают, что экономическая ситуация не изменится, 9,5 %- что ухудшится.

Среди факторов, ограничивающих деятельность оптовых организаций в наибольшей степени, респонденты выделяют: неплатежеспособность покупателей (38,1%); высокий уровень налогов (33,3%); недостаток квалифицированных специалистов (23,8%); недостаток финансовых средств (19,0%); высокие транспортные расходы (33,3%); недобросовестная конкуренция (28,6%).

Индекс предпринимательской уверенности в оптовой торговле в III квартале 2025г. составил -3,3% против 5,6 % в III квартале 2024 года.

В сентябре 2025 года по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары – 100,2%, непродовольственные товары – 101,4%, услуги – 100,3%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами на отдельные товары и услуги, в сентябре 2025 года составил 100,5% (в сентябре 2024 года – 100,9%).

В сентябре 2025 года цены на **продовольственные товары** повысились на 0,2% (в сентябре 2024 года - на 0,4%).

Цены на **непродовольственные товары** в сентябре 2025 года повысились на 1,4% (в сентябре 2024 года - на 0,5%).

Цены и тарифы на **услуги** в сентябре 2025 года повысились на 0,3% (в сентябре 2024 года на 0,6%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по республике в конце сентября 2025 года составила 21874,96 рубля. За месяц его стоимость повысилась на 0,3%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по республике в конце сентября 2025 года составила 5812,53 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем уменьшилась на 1,7%.

Индекс цен производителей промышленных товаров¹⁾ в сентябре 2025 года относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,1%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в сентябре 2025 года составил 103,2%, в том числе на строительную продукцию – 101,6%, на приобретенные машины и оборудование инвестиционного назначения – 105,2%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 101,7%.

В сентябре 2025 года **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции** составил 100,8 %, в том числе в растениеводстве – 98,2 %, в животноводстве – 101,9 %.

Индекс тарифов на грузовые перевозки автомобильным транспортом в сентябре 2025 года составил 100,0%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в августе 2025 г. составила 64834,9 рубля и по сравнению с июлем 2025 г. сократилась на 7,1 %, а по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 14,2%.

Просроченная задолженность по заработной плате по отдельным видам экономической деятельности по состоянию на конец сентября 2025 года отсутствует,

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на конец сентября 2025 года отсутствует.

В августе 2025 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составила 162,7 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 5,5 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в августе 2025 г. составило 168,1 тыс. человек.

В августе 2025 г. в общем количестве замещенных рабочих мест в организациях удельный вес рабочих мест внешних совместителей составлял 1,4%, лиц, выполнявших работы по гражданско-правовым договорам – 1,9%.

На 1 октября 2025 г. в государственных учреждениях службы занятости в качестве безработных было зарегистрировано 1,2 тыс. человек, в том числе 1,1 тыс. человек получали пособие по безработице.

В сентябре 2025 г. получили статус безработного 444 человека. Размеры трудоустройства безработных были на 79 человек, или на 36,7% выше, чем в сентябре 2024 г. и составили 294 человека. Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец сентября 2025 г. составил 0,30% экономически активного населения.

На конец сентября 2025 г. нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в государственных учреждениях службы занятости населения, на одну заявленную вакансию составила 0,2 человека.

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости и характеризуется возможностью для объекта быть реализованным на рынке. В качестве показателя ликвидности используется типичный срок рыночной экспозиции объекта на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

В рамках настоящего Отчета, в зависимости от срока экспозиции объекта, используется следующая градация.

Таблица 5.1.1. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1 – 2	3 – 6	7 – 18

Источник: Методические рекомендации Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога».

Оценщиком был проведен анализ факторов, влияющих на ликвидность Объекта. Результаты анализа приведены в таблице ниже.

Таблица 5.1.2. Результаты анализа факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Среднеразвитый
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Масштаб (площадь) объекта	Стандартная
Иные факторы	Отсутствуют

По результатам анализа вышерассмотренных факторов объект оценки обладает средней ликвидностью. Срок экспозиции составит 6 месяцев.

6 АНАЛИЗ 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.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Учитывая юридическую разрешенность, финансовую оправданность, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве жилого помещения.

7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

7.2 Основные понятия и терминология

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

В соответствии с Задаaniem на оценку Оценщиком определялась ликвидационная стоимость Объекта оценки. При написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости:

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки, до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

7.3 Выбор подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока.
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение аналогичных объектов для последующей сдачи их в аренду нетипично на рынке. Большая доля таких объектов приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса объекта недвижимости.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовый доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта, расположенного в многоквартирном доме, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным. Расчет же рыночной стоимости объекта пропорционально его объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемой квартиры был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

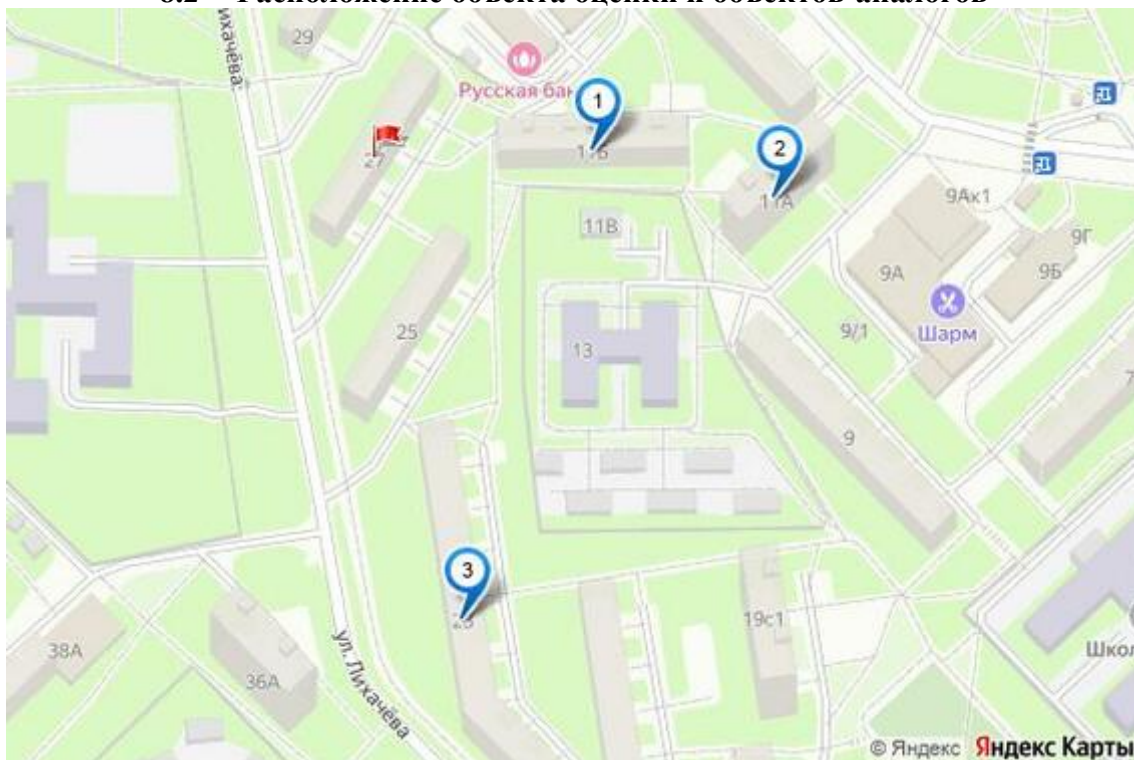
При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов, представленных к продаже в районе расположения объекта оценки. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым помещением.

Таблица 8.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес	г Саранск, ул Сущинского, д 11Б	г Саранск, ул Сущинского, д 11А	г Саранск, ул Лихачева, д 23
Источник информации	https://www.avito.ru/saransk/kvartiry/3-k_kvartira_64_m_35_et_7715714622?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI0bjR6SDRMY1hhc k9hQVnKIjt9V0_G7FcAAAA	https://www.avito.ru/saransk/kvartiry/3-k_kvartira_64_m_19_et_4660233266?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI0bjR6SDRMY1hhc k9hQVnKIjt9V0_G7FcAAAA	https://www.avito.ru/saransk/kvartiry/3-k_kvartira_64_m_55_et_4132381932?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI0bjR6SDRMY1hhc k9hQVnKIjt9V0_G7FcAAAA
Цена предложения, руб.	4 900 000	4 150 000	4 490 000
Цена за 1 кв. м, руб.	76 563	64 844	70 156
Вид сделки	Чистая	Чистая	Чистая
Населенный пункт	Саранск	Саранск	Саранск
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	Панель
Этаж	3/5	1/9	5/5
Наличие мебели/техники	Мебель, техника	Мебель, техника	Мебель, техника
Площадь, кв. м	64,00	64,00	64,00
Сан. узел	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Высота потолков	2,5	2,5	2,5
Летние помещения	Лоджия	Лоджия и балкон	Лоджия и балкон
Расположение окон	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт

8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	г Саранск, ул Лихачева, д 27, кв 13	Объект оценки
1	г Саранск, ул Сущинского, д 11Б	1
2	г Саранск, ул Сущинского, д 11А	2
3	г Саранск, ул Лихачева, д 23	3

8.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Для расчета рыночной стоимости принята средняя корректировка из расширенного интервала категории "Массовое современное жилье" активного рынка в размере -6,3% на основании данных, опубликованных в научном издании "Справочник оценщика недвижимости.Квартиры.2024", авторами которого являются Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 505. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Старый фонд	7,7%	4,1% 11,2%
2. Массовое жилье советской постройки	6,3%	3,5% 9,0%
3. Массовое современное жилье	4,6%	2,4% 6,9%
4. Жилье повышенной комфортности	5,5%	2,6% 8,4%

Корректировка на вид сделки.

Аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не проводится.

Корректировка на материал стен дома.

Аналоги сопоставимы с объектом оценки и расположены в панельных домах, корректировка не проводится.

Корректировка на этаж.

Корректировка принята на основании данных, опубликованных в научном издании "Справочник оценщика недвижимости.Квартиры.2024", авторами которого являются Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова.

	первый этаж	0,95	0,98	1,00
--	-------------	------	------	------

Таблица 253. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

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

Корректировка на общую площадь.

Аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не проводится.

Корректировка на площадь кухни.

Аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не проводится.

Корректировка на сан. узел.

Ввиду отсутствия информации о типе санитарного узла, корректировка не проводится.

Корректировка на высоту потолков.

Аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не проводится.

Корректировка на летние помещения.

Аналоги сопоставимы с объектом оценки и имеют улучшение в виде балкона/лоджии, корректировка не проводится.

Корректировка на вид из окна.

Аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не проводится.

Корректировка на наличие мебели/техники.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, 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 ощутимого 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).

Источник информации: Корректировки квартир (опубликовано 11.04.2025 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykhzdaniy-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g)

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях. Ссылка на результаты исследования <https://ba.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf>.

Таблица 8.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Аналог/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -5000	от -9000	от -14000	от -20000	от -26000
Под чистовую отделку	от 5000	от 0	от -4000	от -9000	от -15000	от -21000
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 9000	от 4000	от 0	от -5000	от -11000	от -17000
Хорошее состояние	от 14000	от 9000	от 5000	от 0	от -6000	от -12000
Отличное (евроремонт)	от 20000	от 15000	от 11000	от 6000	от 0	от -6000
Ремонт премиум класса	от 26000	от 21000	от 17000	от 12000	от 6000	от 0

Описание ремонтных работ

Без отделки / требуется капитальный ремонт. Для первичного рынка недвижимости: в квартире не производились отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установка сантехники, дверей, пластиковых окон. Для вторичного рынка недвижимости: квартиры, в которых удалена старая отделка. Данное состояние подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые. В основном в таких квартирах необходимо выполнить: стяжку пола, штукатурку стен, разводку электрики, установку сантехники, дверей, пластиковых окон..

Под чистовую отделку. "Предчистовая отделка" - это состояние отделки квартиры, в которой произведены 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. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финальных материалов. На полу есть стяжка, подготовлен под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника..

Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт. Квартира пригодна для жилья, но без ремонта, сделанного с применением современных качественных материалов. Для проживания покупателю необходимо сделать косметический ремонт: переклеить обои, заново белить или красить потолок, менять половое покрытие и т.п. В кухне отсутствует дорогостоящая кухонная гарнитура. Санузел может быть оборудован старой сантехникой. Также к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах с ремонтом от застройщика, в котором использованы недорогие отделочные материалы, линолеум, простая плитка, простая сантехника..

Хорошее состояние. "Хорошее" - это ухоженная квартира с качественно сделанным ремонтом. В отделке квартиры использованы современные отделочные материалы, установлена современная, но не всегда дорогая сантехника. Отсутствует необходимость проводить косметический ремонт для дальнейшего проживания в квартире. Также к «хорошему» следует относить состояние квартиры, в которой был сделан «евроремонт» более 5-ти лет назад..

Отличное (евроремонт). "Отличное" - это состояние отделки квартиры, в которой произведен ремонт с применением высококачественных отделочных материалов. В квартире установлена современная сантехника и кухня (освещение, техника, гарнитура). В квартире должны отсутствовать какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признакам являются – «разноуровневые» потолки, скрытая разводка сантехнических труб, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие встроенные шкафы, паркетный пол, расположение розеток по стандартам, правильная высота выключателей, правильно подобранный стиль и материалы..

Ремонт премиум класса. "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся под 90 градусов; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видеонаблюдением; - произведен монтаж электропроводки; - произведен монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - произведен монтаж многоуровневых потолков. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производят монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. 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, только высококачественные материалы от ведущих производителей. Используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров..

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = \frac{\left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_{i+1})}\right)}{\sum_{i=1}^n \left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_{i+1})}\right)}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

8.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки. Таким образом, рыночная стоимость на дату оценки составляет:

4 246 528 (четыре миллиона двести сорок шесть тысяч пятьсот двадцать восемь) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 54 037 (пятьдесят четыре тысячи тридцать семь) долларов США.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки					
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3	
Адрес	г Саранск, ул Лихачева, д 27, кв 13	г Саранск, ул Сушинского, д 11Б		г Саранск, ул Сушинского, д 11А		г Саранск, ул Лихачева, д 23	
Цена предложения, руб.	—	4 900 000		4 150 000		4 490 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	76 563		64 844		70 156	
Уторговывание	—	-6,3%		-6,3%		-6,3%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	71 739		60 759		65 736	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	0,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%
Этаж	5	3/5	-3,0%	1/9	5,0%	5/5	0,0%
Наличие мебели/техники	—	Мебель, техника	0,0%	Мебель, техника	0,0%	Мебель, техника	0,0%
Площадь, кв. м	64,00	64,00	0,0%	64,00	0,0%	64,00	0,0%
Санузел	Согласно экспликации, отдельный	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%
Высота потолков	2,5	2,5	0,0%	2,5	0,0%	2,5	0,0%
Летние помещения	Две лоджии	Лоджия	0,0%	Лоджия и балкон	0,0%	Лоджия и балкон	0,0%
Расположение окон	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу	0,0%	Во двор и на улицу	0,0%	Во двор и на улицу	0,0%
Общая процентная поправка		-9,3%		-1,3%		-6,3%	
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	0	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	0	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	0
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		69 442		64 001		65 736	
Весовые коэффициенты		0.3125		0.3125		0.375	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.						66 352	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.						4 246 528	

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе проведения оценки были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. В результате анализа Оценщик обоснованно выбирает результат, полученный при использовании сравнительного подхода, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. На рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.
- Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.
- Затратный подход не применялся, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Таблица 9.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	4 246 528	1,0	4 247 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "Оценочные системы"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Республика Мордовия, городской округ Саранск, город Саранск, улица Лихачева, дом 27, квартира 13, составляет: 4 247 000 (четыре миллиона двести сорок семь тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 54 043 (пятьдесят четыре тысячи сорок три) доллара США

По мнению Оценщика, возможные границы интервала стоимости Объекта оценки находятся в диапазоне от 3 907 240 до 4 586 760 рублей.

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для расчета ликвидационной стоимости объекта оценки, в данном Отчете использован метод Галасюков, который учитывает два базовых фактора: фактор стоимости денег во времени и фактор эластичности спроса по цене. С учетом указанных факторов ликвидационная стоимость объекта оценки определяется по следующей формуле:

$$C_{л} = \frac{C_{р}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_{д} \times m}} \times K_{e}$$

где,

$C_{л}$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции (ден. ед.);

$C_{р}$ - рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

$t_{д}$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);

K_e – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина t_d , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_{д} = t_{рд} - t_{ф}$$

где,

$t_{д}$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

$t_{рд}$ – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (лет);

$t_{ф}$ – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (лет).

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 13,68% (Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>).

Базовыми факторами, влияющими на эластичность спроса по цене являются: количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него. Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него.

Таблица 10.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительное	Абсолютно эластичный
Значительное	Среднее	Сильно-эластичный
Значительное	Значительное	Средне-эластичный
Среднее	Незначительное	Слабо-эластичный
Среднее	Среднее	С единичной эластичностью
Среднее	Значительное	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительное	Средне-неэластичный
Незначительное	Среднее	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительное	Абсолютно неэластичный

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Значения поправочного коэффициента КЭ в зависимости от подтипа спроса приведены в таблице ниже.

Таблица 10.1.2. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1,00
Сильно-эластичный	3,00	1,00
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1,00	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,50	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0,00	0,00

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Объект оценки характеризуется средним количеством покупателей (степень ликвидности – средняя) и средним степенью специализации. Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене, составит 0,76.

Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	4 247 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	13,68
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (trд), лет	0,50
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (tl), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,76
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	3 066 000

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Республика Мордовия, городской округ Саранск, город Саранск, улица Лихачева, дом 27, квартира 13, составляет: 3 066 000 (три миллиона шестьдесят шесть тысяч) рублей

11 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Право собственности/ЕГРН;

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных:

- Осмотр
- <https://dom.mingkh.ru/mordoviya/saransk/468125>
- Экспликация
- Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>
- https://www.avito.ru/saransk/kvartiry/3-k_kvartira_64_m_35_et_7715714622?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI0bjR6SDRMY1hhck9hQVNKIjt9V0_G7FcAAAA
- https://www.avito.ru/saransk/kvartiry/3-k_kvartira_64_m_19_et_4660233266?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI0bjR6SDRMY1hhck9hQVNKIjt9V0_G7FcAAAA
- https://www.avito.ru/saransk/kvartiry/3-k_kvartira_64_m_55_et_4132381932?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI0bjR6SDRMY1hhck9hQVNKIjt9V0_G7FcAAAA
- <https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn>
- <http://maps.yandex.ru>
- <https://stroj.mos.ru/novaia-programma-rienovatsii-piatietazhiek>

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

Стандарты оценки:

- 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;

- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "РОО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) и стандарты и правила, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика, 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).

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
- Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

13 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



**ДОГОВОР (ПОЛИС) №Д-41350010-50-1-000010-25
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Саранск,

21.01.2025 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Начальника отдела корпоративных продаж Гузнаева Сергея Валентиновича, действующего на основании Доверенности № Ф52-01-06/31 от 15.12.2024, с одной стороны, и Гришанина Валентина Васильевна, именуемый/именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 20.01.2025 (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.

4. СТРАХОВАЯ СУММА

	Страховая сумма
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	5 000 000 (Пять миллионов рублей) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и порчи имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	Возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	Возмещению не подлежит
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	5 000 000 (Пять миллионов рублей) 00 копеек
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю, руб.:	5 000 000 (Пять миллионов рублей) 00 копеек

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

Страховая премия по Договору страхования составляет: 4 241 (Четыре тысячи двести сорок один рубль) 00 копеек

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов 15.03.2025 г. по 24.00 часа 14.03.2026 г.

7.2. Период страхования начинается в 00.00 часов дня, указанного в п.7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, и действует до 24.00 часов дня, указанного в п.7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полуса), подлежит уплате:

единовременным платежом не позднее 31-го января 2025г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате страховой премии в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если страховая премия оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;

- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «20» января 2025 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

о Возобновление договора №Д-41350010-50-1-000007-24 от «30» января 2024 г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.


Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»
Адрес местонахождения: 140002, Московская область,
г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
Подразделение:
Филиал ПАО СК "Росгосстрах" в Республике
Мордовия"

Банковские реквизиты:
р/с № 40701810500160000472 в "БАНК ВТБ (ПАО)",
к/с 30101810700000000187 в БАНК ВТБ (ПАО),
ИНН 7707067683,
БИК 044525187

СТРАХОВАТЕЛЬ

Гришанина Валентина Васильевна
Адрес регистрации по месту жительства:
430033, Российская Федерация, Респ. Мордовия, г.
Саранск, ул. Ярославская, д. 19, к. 1, кв. 99.

Паспортные данные
серия 8911 № 236417 выдан Отделом УФМС
России по Республике Мордовия в Октябрьском
районе гор.Саранска дата 13.03.2012

Начальник отдела корпоративных продаж


(Гузнев С. В.)




(Гришанина В. В.)

М.П.

На основании Доверенности № Ф52-01-06/31 от 15.12.2024

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Республике Мордовия для корреспонденций:
430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Коммунистическая, 52

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)

Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам)

Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 042055-1

« 23 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

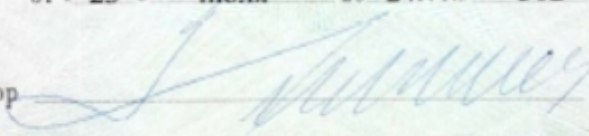
выдан

Гришаниной Валентине Васильевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 23 » июля 20 24 г. № 362

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 23 » июля 20 27 г.

АО «ФРЦ» - Москва 2021 г. - 10 14 015



ПРОГРАММА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ,
ЗАКЛЮЧАЮЩИХ ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
(юридические лица, заключающие договора на проведение оценки)



ДОГОВОР №Д-41350010-50-1-000057-25
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Саранск

«07» апреля 2025г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Начальника отдела корпоративных продаж филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Республике Мордовия Гузнаева Сергея Валентиновича, действующего на основании доверенности №Ф52-01-06/31 от 15.12.2024г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Оценочные системы», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Гришанина Валентина Васильевна, действующего на основании Устава, с одной стороны, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 24.03.2025г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:

- а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
- б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,

- а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;

- б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

**ПРОГРАММА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ,
ЗАКЛЮЧАЮЩИХ ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
(юридические лица, заключающие договора на проведение оценки)**

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
4.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	100 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю:	100 000 000,00 руб.

Общая страховая сумма по Договору страхования по всем страховым случаям в течение срока действия договора составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

20 000,00 руб. (Двадцать тысяч рублей).

6. ФРАНШИЗА (безусловная, в целом по договору):

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00 часов «01» июня 2025 г. по 24.00 часов «31» мая 2026 г.

7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора за период страхования, указанный в разделе 7 настоящего Договора подлежит оплате единовременным платежом не позднее 31.05.2025г.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается: при оплате в безналичном порядке - день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. Если убыток или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится после того, как будет исчерпана страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам оценщик.

9.4. При неоплате страховой премии в оговоренные сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если она оплачена за период страхования, в течение которого страхование не действовало;

- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении периода страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

9.5. Страховщик имеет право пересмотреть условия настоящего договора при заявлении до 01 июня 2025 Страхователем/Выгодоприобретателем убытков/претензий по действующему договору страхования № Д-41350010-50-1-000079-24 от 05.04.2024г.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

10.2. Заявление Страхователя с приложениями от 24.03.2025г.

**ПРОГРАММА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ,
ЗАКЛЮЧАЮЩИХ ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
(юридические лица, заключающие договора на проведение оценки)**

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

11.1. Возобновление договора №Д-41350010-50-1-000079-24 от 05.04.2024г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.
Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – выгодоприобретателей/застрахованных лиц) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения договора страхования.

Подпись Страхователя  Гришанина Валентина Васильевна



АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3.
Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.
Подразделение Страховщика:
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Республике Мордовия
Место нахождения: Россия, 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Коммунистическая, д. 52
ИНН 7707067683 КПП 502701001
Расч. счет: 40701810500160000472
БАНК ВТБ (ПАО)
Корр. счет: 30101810700000000187
БИК 044525187 ОКПО 00039746
ОГРН 1027739049689

СТРАХОВАТЕЛЬ

ООО «Оценочные системы»

Адрес местонахождения: Россия, 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, пр. Ленина, д.19, офис 301
Банковские реквизиты:
ИНН: 1326221751
ОГРН: 1121326001345
Расч. счет: 40702810120000000816 в МРФ АО «Россельхозбанк» г. Саранск
Корр. счет: 30101810900000000750, БИК: 048952750



М.П. (подпись)
Начальник отдела корпоративных продаж филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Республике Мордовия Гузнев Сергей Валентинович, действует на основании доверенности №Ф52-01-06/31 от 15.12.2024г.



М.П. (подпись)
Директор Гришанина Валентина Васильевна, действует на основании Устава.

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.
Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Республике Мордовия для корреспонденций: Россия, 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Коммунистическая, д. 52
Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34
Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)
Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.

14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Право собственности/ЕГРН

Фитиал публично-правовой компании "Роскадастри" по Республике Мордовия
полное наименование органа регистрации прав
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.12.2025, поступившего на рассмотрение 23.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 14
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-231571390			
Кадастровый номер:	13-23-1101095-2675		
Номер кадастрового квартала:	13-23-1101095		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 8998; Кадастровый номер 13-23; Условный номер 13-23-45/2004-221		
Адрес:	Республика Мордовия, городской округ Саранск, город Саранск, улица Лисовцева, дом 27, квартира 13		
Площадь:	64		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 5		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	2561135.2		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	13-23-1101095-166		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 19.02.1987		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 0004A8A300007526020020A02000A Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 15.12.2025.</small></p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Право собственности/ЕГРН

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 14
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-231571390			
Кадастровый номер:		13:23:1101095:2675	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Гущина Светлана Вячеславовна, 09.08.1984, с. Атяшево Большенигитовского р-на Республики Мордовия, Российской Федерации, СНИЛС 078-413-076 72 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 89 04 №867087, выдан 19.07.2005, Отделом внутренних дел Большенигитовского района Республики Мордовия
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/4 13-13-01/199/2014-192 15.09.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	07.02.2025 11:40:56	
	номер государственной регистрации:	13:23:1101095:2675-13/065/2025-13	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Отделение судебных приставов по Октябрьскому району городского округа Саранск УФССП России по Республике Мордовия, № 612428539/1317 (590755/24/13017-ИП), выдан 04.02.2025, Отделение судебных приставов по Октябрьскому району городского округа Саранск УФССП России по Республике Мордовия	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

	 <p>документ подписан электронной подписью</p>	
полное наименование должности	<p>Саранск: ОБЛАСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ВЛАСТИ Видное: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2021 по 31.12.2025</p>	инициалы, фамилия

Право собственности/ЕГРН

Лист 5


Помещение		Лист 5	
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 14
23.12.2025г. № КУВН-001/2025-231571390			
Кадастровый номер:		13-23-1101095-2675	
дата государственной регистрации:	15.09.2014 00:00:00		
номер государственной регистрации:	13-13-01/199/2014-193		
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	242 месяца с даты предоставления кредита		
лицу, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств, выдан 10.09.2014		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Гущина Дарья Александровна, 03.10.2003, село Стасское Большеигитовского района Мордовия, Российской Федерации, СНИЛС 163-022-562 24 Свидетельство о рождении серия П-ЖК №526922, выдан 15.10.2003, Отделом ЗАГС администрации Большеигитовского района Республики Мордовия, Россия
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/4 13-13-01/199/2014-192 15.09.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Право собственности/ЕГРН

Лист 8

Помещение		Лист 8	
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 14
23.12.2025г. № КУВН-001/2025-231571390			
Кадастровый номер:		13-23-1101095-2675	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.4	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	06.02.2025 16:24:11	
	номер государственной регистрации:	13-23-1101095-2675-13/065/2025-12	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Отделение судебных приставов по Октябрьскому району городского округа Саранск УФССП России по Республике Мордовия, № 612428542/1317 (590748/24/13017-ИП), выдан 04.02.2025, Отделение судебных приставов по Октябрьскому району городского округа Саранск УФССП России по Республике Мордовия	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	15.01.2025 11:54:54	
	номер государственной регистрации:	13-23-1101095-2675-13/065/2025-11	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
		 <p>документ подписан электронной подписью Суперфинал: 0014ААРАУННУИСТВНОМОРДОВИЯ Иванова: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2021 по 31.12.2028</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Право собственности/ЕГРН

Лист 12

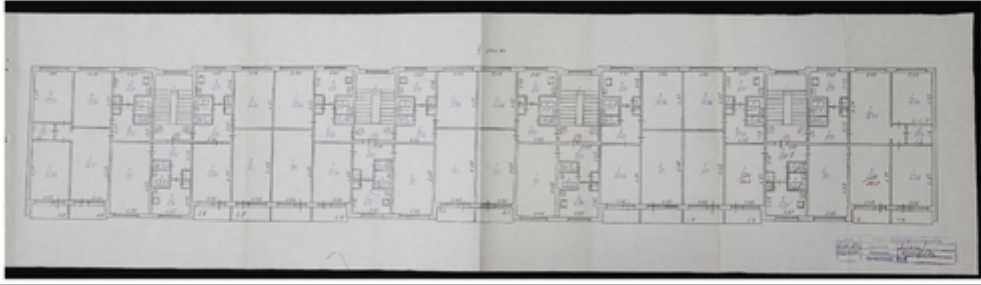
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 14	
23.12.2025г. № КУВН-001/2025-231571390	
Кадастровый номер:	13-23-1101095-2675
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств, выдан 10.09.2014
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличиванной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 <p>документ подписан электронной подписью</p> <p>Сертификат: 0094A3A9937532E0028A028A Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 30.09.2021 по 31.12.2025</p>	инициалы, фамилия

Право собственности/ЕГРН

Раздел 8 Лист 14

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 14
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-231571390			
Кадастровый номер: 13:23:1101095-2675		Номер этажа (этажей): 5	
			
Масштаб 1			

	 <p>Документ подписан электронной подписью Служба: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО РЕГИСТРАЦИИ И КАДАСТРУ И КАДАСТРУ РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ Действителен с 16.09.2021 по 12.12.2025</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

15 Приложение 3. ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА Данные Росреестра

The screenshot shows the website goskadastr.com with the search results for a specific property. The address is: Республика Мордовия, городской округ Саранск, город Саранск, улица Лихачева, дом 27, квартира 13. The object type is 'Помещение' (Room) with a cadastral number of 13:23:1101095:2675. A 'Подробнее' (More) button is visible next to the address. Below the address, there is a section titled 'i СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ' (Object Information) containing the following details:

Площадь:	64 кв.м
Тип объекта:	Помещение
Назначение объекта:	Жилое
Кадастровая стоимость:	2561135.20
Дата утверждения стоимости:	01.01.2023
Кадастровый квартал:	13:23:1101095
Дата регистрации:	28.06.2012
Статус объекта:	1

16 Приложение 4. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main listing is for a 3-room apartment (3-к. квартира) with a total area of 64 m², located on the 3/5 floor. The price is 4,900,000 RUB. The listing includes a large photo of the kitchen, a gallery of smaller photos, and a detailed description of the apartment's features. To the right, there are buttons for contacting the seller, calculating a mortgage, and asking questions. Below the main listing, there are advertisements for other properties and a car.

3-к. квартира, 64 м², 3/5 эт. на продажу в Саранске | Купить квартиру | Авито (7715714622)

3-к. квартира, 64 м², 3/5 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить записку

4 900 000 Р
76 563 Р за м²
История цены
В ипотеку от 50 000 Р в мес.
Посмотреть ипотеку

8 931 714-77-19

Написать сообщение
Отправит за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сколько можно посмотреть?
Запрашивать посмотреть?

Агентство
на Авито с 2018 года
Надежный партнер | Проверить отзывы

23 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контакты: Андрей
Экшера

Рыночная цена
Поможет понять стоимость жилья

О квартире

Количество комнат: 3	Санузел: раздельный
Общая площадь: 64 м²	Окна: во двор
Площадь кухни: 6,5 м²	Ремонт: косметический
Жилая площадь: 34 м²	Стоимость ремонта: от 914 000 Р за 64 м²
Этаж: 3 из 5	Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Балкон/лоджия/лоджия	Способ продажи: свободная
Тип комнат: изолированные	
Высота потолков: 2,7 м	

1-к. Квартиры от 3,85 млн. Р
От проверенных собственников.
Цены снижены

HAVAL PRO AGAT Саранск
Лучшее предложение на HAVAL PRO

Сообщения


1-к. квартира, 64 м², 4 900 000

Аналог 1

www.avito.ru

3-к. квартира, 64 м², 3/5 эт. на продажу в Саранске | Купить квартиру | Авито (7715714622)

Республика Мордовия, Саранск, ул. Суянского, 11Б
рп/Декабрьский



Скрыть карту

4 900 000 Р
26 562 Р за м²
История цены
В ипотеку от 50 050 Р в мес.
Посмотреть ипотеку

8 931 714-77-19

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Описание
Продается 3-х комнатная квартира, не угловая, состояние жилое, удобное расположение: дом во дворе, в шаговой доступности садик и школа. Добродетельные соседи, благоустроенный двор. Один собственник, документы готовы.

О доме
Тотальное
Тип дома: панельный
Год постройки: 1987
Этажей в доме: 5
Пассажирский лифт: нет
Грузовой лифт: нет
В доме: газ
Двор: детская площадка
Парковка: открытая во дворе

Узнать больше о доме

Спросите у продавца
Здравствуйте!

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

Агентство
На Авито с 2015 года
Надежный партнер | Проверить профиль

23 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Эльмира

HAVAL PRO AGAT Саранск
Эксклюзивные выгоды на HAVAL PRO
Подробнее

Рассчитайте ипотеку онлайн на Авито

Аналог 1

www.avito.ru

3-к. квартира, 64 м², 3/5 эт. на продажу в Саранске | Купить квартиру | Авито (7715714622)

О доме
1 этаж
Тип дома: панельный
Год постройки: 1987
Этажей в доме: 5
Пассажирский лифт: нет
Грузовой лифт: нет
В доме: газ
Двор: детская площадка
Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

4 900 000 Р
36 563 Р за м²
История цены
В ипотеку от 50 000 Р/мес.
[Посмотреть сейчас](#)

8 931 714-77-19

[Написать сообщение](#)
Специал. предложение

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

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

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
От стоимости жилья | От платежа

Стоимость жилья: 4 900 000 Р
Первоначальный взнос: 1 470 000 Р (30%)
Срок кредита: 20 лет


7 предложений от банков

Процент от 50 050 Р/мес.	Сумма от 16,9%	Доход от 77 000 Р
1,8% за первый месяц на ставку		
4,5% от первоначальной стоимости		

[Смотреть предложения](#) | [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

№ 7715714622 - 19 декабря в 09:41 - 407 просмотров (+1 сегодня) | [Пожаловаться](#)

Агентство
На Авито с 2019 года
[Написать продавцу](#) | [Решить проблему](#)





www.avito.ru 3-к. квартира, 64 м², 1/9 эт. на продажу в Саранске | Купить квартиру | Авито (4660233266)

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Саранск > 3-комнатные

3-к. квартира, 64 м², 1/9 эт.

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)

4 150 000 Р
 64 944 Р за м²
 История цены
 Ипотеку от 42 389 Р/мес.
[Посмотреть график](#)

8 958 665-01-56

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)
[Сегодня можно посмотреть?](#)
[Завтра можно посмотреть?](#)

[заключить сделку](#)
 Частное лицо
 на Авито с 2024 года

Подписаться на продавца

Альфа Банк

Кэшбэк до 1000 Р с Авито Доставкой

Получить

ГигаЧат открывает МастИирскую!

Получайте сюрпризы за новогодние

О квартире

Количество комнат: 3 Общая площадь: 64 м² Площадь кухни: 9 м² Жилая площадь: 41 м² Этаж: 1 из 9 Балкон или лоджия: балкон, лоджия Дополнительно: гардеробная Тип комнат: изолированные	Высота потолков: 2.5 м Санузел: раздельный Окно: во двор, на улицу, на солнечную сторону Ремонт: косметический Стоимость ремонта: от 914 000 Р за 64 м² Способ продажи: свободная Вид сделки: возможна ипотека
---	--

Аналог 2

www.avito.ru

3-к. квартира, 64 м², 1/9 эт. на продажу в Саранске | Купить квартиру | Авито (4660233266)

Республика Мордовия, Саранск, ул. Суздальского, 11А
рпн Октябрьский

Скрыть карту

4 150 000 Р
64 844 Р за м²
История цены

В ипотеку от 42 389 Р/мес.
Посмотреть ипотеку

8 958 665-01-56

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!


Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Заграница можно посмотреть?

zakiponatala
Частное лицо
на Avito с 2024 года

Подписаться на продавца



Описание

срочная продажа от собственника рядом с домом школы, садик, магазин, социальная защита, банк, вся инфраструктура находится в шаговой доступности. Остановка автобусная, больница, поджики, балкон, под, поджики, подвал, кладовка, сделан косметический ремонт, заходите и живите, остальное всё по телефону.

О доме

1 отзыв

Тип дома: панельный

Год постройки: 1976

Этажей в доме: 9

Пассажирский лифт: 1


Грузовой лифт: нет

В доме: газ

Двор: детская площадка

Парковка: открытая во дворе

Узнать больше о доме



ГигаЧат открывает МастИИрскую!

Получайте скидки за выполнение заданий

Подробнее

Аналог 2

www.avito.ru

3-к. квартира, 64 м², 1/9 эт. на продажу в Саранске | Купить квартиру | Авито (4660233266)

О доме
1 этаж
Тип дома: панельный
Год постройки: 1976
Этажей в доме: 9
Пассажирский лифт: 1
Узнать больше о доме

Грузовой лифт: нет
В доме: газ
Двор: детская площадка
Парковка: открытая во дворе

4 150 000 Р
64 844 Р за м²
История цены
В ипотеку от 42 389 Р/мес.
Посмотреть детали

8 958 665-01-56

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

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

zaklanatala
Частное лицо
на Авито с 2024 года

Подписаться на продавца

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость жилья: 4 150 000 Р
Первоначальный взнос: 1 245 000 Р (30%)
Срок кредита: 20 лет

300 тыс. Р | 100 млн. Р | 50%

7 предложений от банков


Платить от	Ставка от	Доплата от
42 389 Р/мес.	16,9%	65 215 Р

1,6% от базисной ставки на сумму
0,5% от первоначального взноса

1,5% только на Авито

Смотреть предложения | Проверить, дадут ли ипотеку

№ 4660233266 · 10 декабря в 06:52 · 1481 просмотр (40 созданы) | Показать все



ГигаЧат открывает МастИИрскую!
Получите скидки за выполнение задания
Подробнее


Аналог 3

www.avito.ru

3-к. квартира, 64 м², 5/5 эт. на продажу в Саранске | Купить квартиру | Авито (4132381932)

3-к. квартира, 64 м², 5/5 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить записку



70 156 Р за м²
История цены
В ипотеку от 45 862 Р/мес.
Посмотреть график

8 931 714-77-56

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?


Сколько можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

марина
Частное лицо
На Авито с 2011 года
Документы проверены | Экономия: -734 410 000

17 обычных пользователей

Подписаться на продавца



HAVAL PRO AGAT Саранск
Неделя продаж в АГ АТ! Скидка на цену на HAVAL.

Подробнее

Рыночная цена
Позволяет сравнить цены

О квартире

Количество комнат: 3	Высота потолков: 3 м
Общая площадь: 64 м ²	Санузел: раздельный
Площадь кухни: 6 м ²	Окна: во двор, на улицу
Жилая площадь: 58 м ²	Ремонт: косметический
Этаж: 5 из 5	Стоимость ремонта: от 914 000 Р за 64 м ²
Балкон или лоджия: балкон	Способ продажи: свободная
Тип комнат: изолированные	Вид сделки: возможна ипотека

Сообщения

марина
3-к. квартира, 64 м², ... 4 490 000 Р
Вы посмотрели временный п...

Аналог 3

www.avito.ru 3-к. квартира, 64 м², 5/5 эт. на продажу в Саранске | Купить квартиру | Авито (4132381932)

Республика Мордовия, Саранск, ул. Лихачёва, 25
р-н Октябрьский

Скрыть карту

4 490 000 Р
70 156 Р за м²
История цены
В ипотеку от 45 862 Р в мес.
Посмотреть ипотеку

8 931 714-77-56

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?


Сколько можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Ирина
Частное лицо
на Авито с 2011 года
Документы проверены Эксперт - 72k от ООО
17 обязательных пользователей

Описание
Продам трёхкомнатную квартиру 5 этаж, окна ПВХ, железная дверь, кондиционер, комнаты изолированные, утепленные внешней обшивкой. Рассмотрю варианты обмена на двухкомнатную квартиру с ремонтом.

О доме
Тотализатор
Тип дома - панельный
Год постройки - 1975
Опалочен в доме - 5
В доме газ
Узнать больше о доме



Аналог 3

www.avito.ru 3-к. квартира, 64 м², 5/5 эт. на продажу в Саранске | Купить квартиру | Авито (4132381932)

О доме
1 этаж
Тип дома: панельный
Год постройки: 1975
Этажей в доме: 5
В доме: газ
[Узнать больше о доме](#)

4 490 000 Р
70 156 Р за м²
История цены
Ипотеку от 45 862 Р/мес.
[Посмотреть сходки](#)

8 931 714-77-56
[Написать сообщение](#)
[Рассчитать ипотеку](#)

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
От стоимости жилья | От платежа
Стоимость жилья: 4 490 000 Р
Первоначальный взнос: 1 347 000 Р (30%)
Срок кредита: 20 лет
500 тыс. Р | 100 млн. Р | 20% | 50% | 5 | 10 | 15 | 20

7 предложений от банков
Платеж от **45 862 Р/мес.** | Ставка от 16,9% | Дисконт от 70 557 Р
1,6% за быстрый вывод на счет
0,5% для зарплатных клиентов
[Смотреть предложения](#) | Проверить, дадут ли ипотеку

№ 4132381932 · 21 декабря в 09:16 · 1547 просмотров (+1 сегодня) | [Пожаловаться](#)

Рекомендации

Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Марина
Частное лицо
на Авито с 2011 года
[Действительные проверки](#) | [Действие: 72% от СД](#)
17 обычных пользователей
[Подписаться на продавца](#)