

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

- **4/10** доля в общей долевой собственности жилого помещения, кадастровый номер **64:48:010117:3658**, общей площадью **45,3 кв.м.**, по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Хрустальная, д. 68В, кв. 43

1. Наименование объекта оценки, параметры определения стоимости

Определяется стоимость объекта недвижимости:

- квартира, кадастровый номер 64:48:010117:3658, общей площадью 45,3 кв.м.

Адрес недвижимости: Саратовская область, г. Саратов, ул. Хрустальная, д. 68В, кв. 43

Дата оценки (дата определения стоимости): 24 октября 2025 года.

Вид определения стоимости: рыночная стоимость.

Назначение оценки: для принятия управленческого решения.

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

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

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-128156867 от 26.06.2025 г.

Иные источники информации, использованные при проведении оценки:

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

Допущения и ограничительные условия

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

Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

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

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

3. Описание объекта оценки

Наименование объекта оценки: см. раздел 1.

Правообладатель / Вид права. На 24 октября 2025 года: объект принадлежит Васильеву Игорю Игоревичу, СНИЛС: 156-390-835 88/ Общедолевая собственность в размере 4/10.

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

Общие характеристики оцениваемого дома приведены в форме таблиц и рисунков.

Таблица №3.1. Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Местоположение в районе	Саратовская область, г. Саратов, ул. Хрустальная, д. 68В, кв. 43
Престижность местоположения	средняя для жилой недвижимости
Преобладающая застройка микрорайона	Смешанный тип
Объекты социальной и коммерческой инфраструктуры в пределах пешей доступности	хорошо развита
Обеспеченность объектами инфраструктуры	Средняя
Транспортная инфраструктура	Высокая
Наличие промышленных предприятий в непосредственной близости	-
Экологическая обстановка	Благоприятная
Качество обустройства прилегающей территории, наличие парковки	Территория благоустроена в средней степени. Возможна парковка личного автомобиля на прилегающей территории.
Год постройки	2015
Этажность	3/3

Положительными параметрами местоположения является средняя удаленность от центра города. Отрицательными факторами являются посредственные подъездные пути.

Рисунок №5.1. Местоположение недвижимости

Примерное местоположение объекта оценки

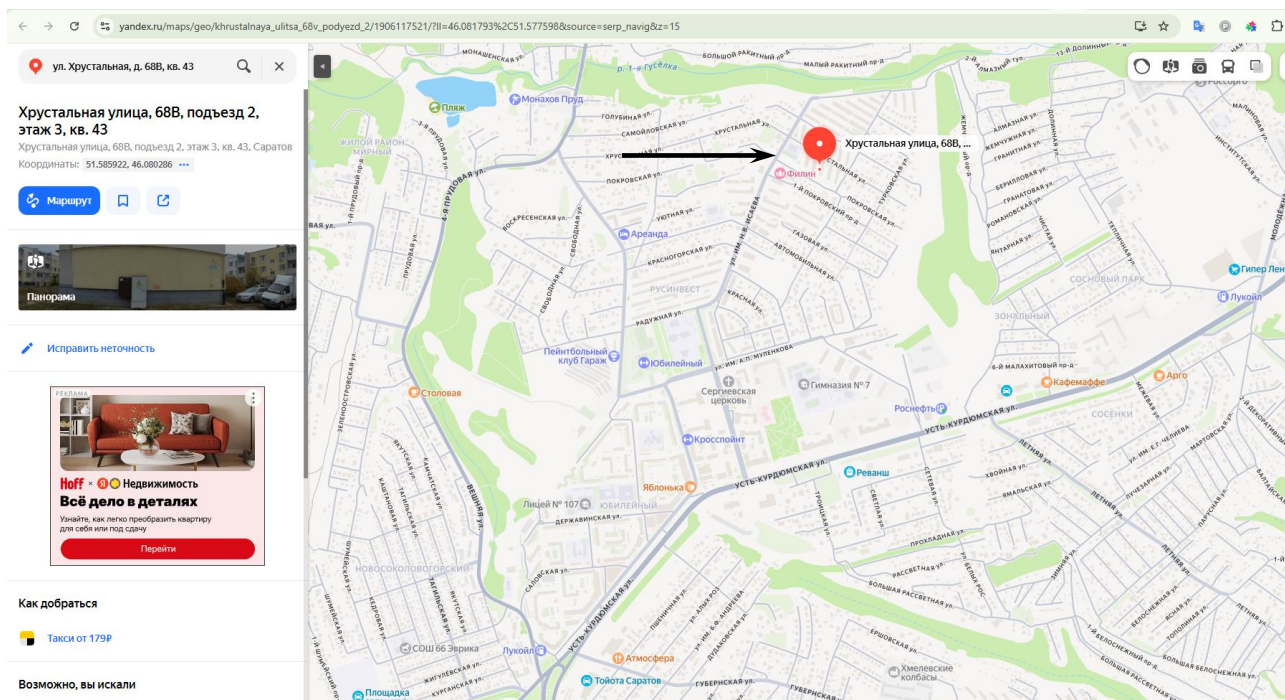


Таблица №5.3. Характеристика дома

Анкета дома г. Саратов, ул. Хрустальная, 68В

Жилой дом в Саратове, Саратовской области, по адресу ул. Хрустальная, 68В построен в 2015 году, 3-этажный, имеет общую площадь всех помещений 2759 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «СФЕРА Юбилейный» с 01.01.1970.

Адрес	ул. Хрустальная, 68В, Саратов, Саратовская область На карте
Год постройки	2015
Количество этажей	3
Тип дома	Множкквартирный дом
Жилых помещений	48
Капитальный ремонт	см. сроки
Серия, тип постройки	кирпич
Тип перекрытий	Железобетонные
Материал несущих стен	Кирпич
Тип мусоропровода	Отсутствует
Дом признан аварийным	Нет
Выписка из ЕГРН	Как получить выписку?

Электронный источник: <https://dom.mingkh.ru/saratovskaya-oblast/saratov/789283>.

4. Анализ рынка объекта оценки и ценообразующих факторов

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки¹

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ <http://economy.gov.ru/>

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

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

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

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

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

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

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

Оборот розничной торговли² в апреле ускорил рост до +1,9% г/г в реальном выражении после +1,3% г/г в марте. По итогам четырёх месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,4% г/г.

Платные услуги населению³ в апреле выросли на +2,4% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. За четыре месяца 2025 года показатель вырос на +2,6% г/г.

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

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

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

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

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

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

² В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных, а также по итогам ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящимся к субъектам малого предпринимательства внутригодовая динамика оборота розничной торговли за 2024 год была скорректирована в среднем на 0,5 п.п. вверх, а за январь-март 2025 года в среднем на 0,7 п.п. вниз.

³ В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных, динамика оборота платных услуг была скорректирована за март 2025 года на 0,8 п.п. вверх.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения																	
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	-	-	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,1	-	-	-	8,4	7,4	11,6	8,1	6,4	6,5	8,0	6,9	5,4	5,0	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	8,4	-	-	-	7,3	4,0	11,1	9,0	6,0	6,1	7,1	5,2	4,1	7,7	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,6	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,9	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,4	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6	73,8	73,8	73,5	73,5	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,7	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,8	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,6	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,5	61,3	61,4	61,3	61,1	61,3	61,5	61,3	61,4	61,2	60,8	60,9	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
	2,3	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,1	3,2	3,4	4,0

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

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПП

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

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

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

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

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

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

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

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/0a5a62be0df6a659f8c31695f110bbe9/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_oktyabr_2023_goda.pdf.

Основные тенденции рынка недвижимости

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

Таблица № 1

№	Адрес	Описание	Источник информации	Стоимость (руб.)	Площадь (кв. м)	Стоимость за 1 кв. м (руб.)
1	Саратовская обл., Саратов, Самойловская ул., 55	квартира	Электронный источник: https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_13_et_7697618798?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	3 200 000,00	31,00	103 225,81
2	Саратовская обл., Саратов, Хрустальная ул., 68Б	квартира	Электронный источник: https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_23_et_7598883065?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	3 600 000,00	31,00	116 129,03
3	Саратовская обл., Саратов, Хрустальная ул.,	комната	Электронный источник: https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/2-	4 200 000,00	42,00	100 000,00

	68Б		k._kvarтира_42_m_23_et._7745705748?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA			
4	Саратовская обл., Саратов, Хрустальная ул., 68Е	комната	Электронный источник: https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/1-k._kvarтира_303_m_13_et._4557629180?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlOFRqdnhySVdwVTJQcUJFIjt9EgflLz8AAAA	3 050 000,00	30,30	100 660,07
5	Саратовская обл., Саратов, Хрустальная ул., 55Е	квартира	Электронный источник: https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/2-k._kvarтира_453_m_13_et._7581887729?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlOFRqdnhySVdwVTJQcUJFIjt9EgflLz8AAAA	4 199 000,00	45,30	92 693,16

Минимальная цена предложения 92 693,16 руб. за 1 кв.м., максимальная цена предложения 116 129,03 руб. за 1 кв.м.

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

Таблица № 2

№	Адрес	Описание	Источник информации	Стоимость (руб.)	Площадь (кв. м)
1	Саратовская обл., Саратов, Самойловская ул., 55	квартира	Электронный источник: https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/1-k._kvarтира_31_m_13_et._7697618798?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	3 200 000,00	31,00
2	Саратовская обл., Саратов, Хрустальная ул., 68Б	комната	Электронный источник: https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/2-k._kvarтира_42_m_23_et._7745705748?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	4 200 000,00	42,00
3	Саратовская обл., Саратов, Хрустальная ул., 68Е	комната	Электронный источник: https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/1-k._kvarтира_303_m_13_et._4557629180?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlOFRqdnhySVdwVTJQcUJFIjt9EgflLz8AAAA	3 050 000,00	30,30

Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

Таблица № 3. Градация ликвидности имущества

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

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

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

Вывод:

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

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

Основные термины и определения

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

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

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

Подходы к оценке:

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

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

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

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

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

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

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

Последовательность проведения оценки

Процесс оценки включает в себя выполнение следующих работ:

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

Обоснование отказа от использования двух подходов к оценке

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

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

При использовании сравнительного подхода Арбитражным управляющим были предприняты следующие шаги:

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

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

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

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

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

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

Таблица № 4

Показатели	Объект оценки	Объекты аналогии		
		№1	№2	№3
Источник информации	Данные Заказчика	Электронный источник: https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_13_et_7697618798?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Электронный источник: https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/2-k_kvartira_42_m_23_et_7745705748?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Электронный источник: https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/1-k_kvartira_303_m_13_et_4557629180?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c_zoxOiJ4IjtzOjE2OjJlOFRqdnhySVdwVTJQcUJFIjt9EgfxLz8AAAA
Местоположение	Саратовская область, г. Саратов, ул. Хрустальная, д. 68В, кв. 43	Саратовская обл., Саратов, Самойловская ул., 55	Саратовская обл., Саратов, Хрустальная ул., 68Б	Саратовская обл., Саратов, Хрустальная ул., 68Е
Дата публикации объявления	24 октября 2025 г.	24 октября 2025 г.	21 октября 2025 г.	18 октября 2025 г.
Цена продажи, руб.	определяется	3 200 000,00	4 200 000,00	3 050 000,00
Общая площадь, кв. м	45,3	31,00	42,00	30,30
Стоимость 1 кв. м оценочной зоны	определяется	103 225,81	100 000,00	100 660,07
Этажность	3/3	1/3	2/3	1/3
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Потребность в ремонте	среднестатистическое	среднестатистическое	среднестатистическое	среднестатистическое
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

дома				
------	--	--	--	--

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

Методы расчёта поправок

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка на цену предложения.

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

Таблица № 5

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

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

Корректировка на дату заключения сделки:

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

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

Корректировка на местонахождение в пределах города:

Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость.

Таблица № 6

Классификация типовых территориальных зон внутри города

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

Таблица № 7

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

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

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

Корректировка на общую площадь (эффект масштаба):

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

Таблица № 8

Усредненные данные по России

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

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

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

Корректировка на этажность.

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

Таблица № 9 Матрица коэффициентов

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

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

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

Корректировка на материал стен.

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

Таблица № 10

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

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

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

Корректировка на состояние внутренней отделки.

Таблица № 11

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

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

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

Корректировка на физическое состояние дома:

Таблица № 12

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

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

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

Расчеты рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице № 13.

Таблица № 13

Показатели	Объект оценки	Объекты аналоги		
		№1	№2	№3
Местоположение	Саратовская область, г. Саратов, ул. Хрустальная, д. 68В, кв. 43	Саратовская обл., Саратов, Самойловская ул., 55	Саратовская обл., Саратов, Хрустальная ул., 68Б	Саратовская обл., Саратов, Хрустальная ул., 68Е
Стоимость 1 кв. м оценочной зоны	определяется	103 225,81	100 000,00	100 660,07
Корректировка на торг	1	0,955	0,955	0,955
Скорректированная стоимость 1 кв. м	определяется	98 580,65	95 500,00	96 130,36
Корректировка на дату заключения	1	1,00	1,00	1,00

сделки				
Скорректированная стоимость 1 кв. м	определяется	98 580,65	95 500,00	96 130,36
Корректировка на местоположение	1	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м	определяется	98 580,65	95 500,00	96 130,36
Корректировка на площадь	1	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м	определяется	98 580,65	95 500,00	96 130,36
Корректировка на этажность объектов	1	1,05	0,97	1,05
Скорректированная стоимость 1 кв. м	определяется	103 509,68	92 635,00	100 936,88
Корректировка на материал стен	1	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м	определяется	103 509,68	92 635,00	100 936,88
Корректировка на потребность в ремонте	1	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м	определяется	103 509,68	92 635,00	100 936,88
Корректировка на физическое состояние дома	1	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м	определяется	103 509,68	92 635,00	100 936,88
Средняя стоимость, руб.			99 027,19	
Площадь о.о., кв.м.			45,30	
Стоимость о.о., руб.			4 485 930,00	
Доля в общедолевом имуществе			4/10	
Стоимость доли, руб. (округленно)			1 794 372,00	

6. Согласование результатов

Определение величины итоговой рыночной стоимости объекта оценки

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

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

Затратный подход Не применялся.

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

Доходный подход. Не применялся.

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

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Подход к оценке	Результат расчета, руб.	Весовой коэффициент	Доля подхода в общей стоимости объекта, руб.
Затратный	Не применялся	0	0
Сравнительный	1 794 372,00	1	1 794 372,00
Доходный	Не применялся	0	0
Рассчитанная средняя рыночная стоимость объекта оценки, руб.			1 794 372,00

Заключение о величине итоговой рыночной стоимости объекта оценки

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

Рыночная стоимость 4/10 доли в общедолевой собственности жилого помещения, кадастровый номер 64:48:010117:3658, общей площадью 45,3 кв.м., по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Хрустальная, д. 68В, кв. 43, на дату оценки 24 октября 2025 года, с учетом округлений составит:

1 794 372 (один миллион семьсот девяносто четыре тысячи триста семьдесят два) рубля 00 копеек.

Арбитражный управляющий


/Гришкина М.В./

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

Лист 1

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


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области
полное наименование органа регистрации прав

26.06.2025г.

№ КУВИ-001/2025-128156867


На основании запроса от 24.06.2025, поступившего на рассмотрение 24.06.2025, сообщаем, что правообладателю Васильев Игорь Игоревич; дата рождения: 06.04.1987; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 63 07 № 106506 от 01.12.2007 выдан: отделом УФМС России по Саратовской области в Октябрьском районе г. Саратова; СНИЛС: 156-390-835 88; адрес места жительства или места пребывания: 410018, Саратовская область, г. Саратов, ул. им Исаева Н.В., д. 25, кв. 37., в период с 25.04.2022 по 19.06.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	64:48:010117:1728	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Саратовская область, г. Саратов, ул. им Исаева Н.В., д. 25, кв. 37	
		Площадь:	55.9	
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	05.02.2015	
		номер государственной регистрации:	64-64/017-64/001/101/2015-174/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры, выдан 27.01.2015	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	64:48:010117:1728-64/136/2025-1
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	64:48:010117:3658	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Российская Федерация, Саратовская обл., муниципальное образование «Город Саратов», г. Саратов, ул. Хрустальная, д. № 68В, кв 43	
		Площадь:	45.3	
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 4/10	
		дата государственной регистрации:	23.10.2020	
		номер государственной регистрации:	64:48:010117:3658-64/073/2020-8	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
<small>Сертификат: 009f9bdc3181a823b64997f1e2579b6f850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>			

		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры, выдан 17.10.2020
			Документ нотариально удостоверен: 17.10.2020 Копченко Лада Владимировна, нотариус нотариального округа г. Саратов Саратовской области 64/55-н/64-2020-4-129
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	64:48:010117:3658-64/136/2025-9
3	Получатель выписки		Гришкина Марина Валентиновна

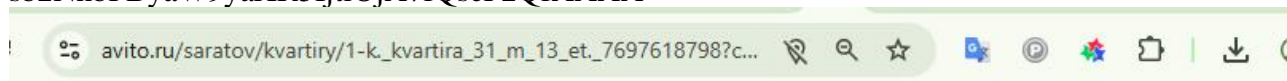
Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей,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

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009980DC31A1A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Аналог № 1.

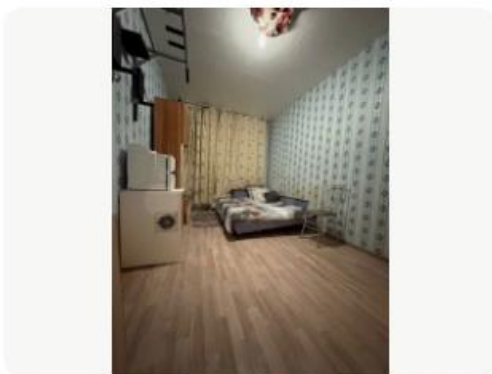
https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_13_et_7697618798?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

sb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



1-к. квартира, 31 м², 1/3 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О квартире

Количество комнат: 1	Санузел: совмещенный
Общая площадь: 31 м²	Окна: на улицу
Площадь кухни: 9 м²	Ремонт: требует ремонта
Жилая площадь: 17 м²	Стоимость ремонта: от 186 000 Р за 31 м²
Этаж: 1 из 3	Мебель: кухня
Балкон или лоджия: лоджия	Техника: холодильник, стиральная машина
Дополнительно: гардеробная	Способ продажи: свободная
Высота потолков: 290 м	

3 200 000 Р

103 226 Р за м²
История цены

В ипотеку от 34 570 Р/мес.
Посмотреть скидки

Реклама: [авито.кварт.ру](#)

ОСАГО онлайн за 5 минут Подробнее

Показать телефон
в 956 100х 100х 100х

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

- А есть планировка?
- Ещё продаёте?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

Дина

Частное лицо

Документы проверены 2 года на Авито

точка банк



89%

КЛИЕНТОВ

Рекомендуют Точку

Открыть счёт

AP (лицензия: 5000) Банк Точка
Почта: avito@avito.ru

Проверка в Росреестре

- ✓ 2 собственника или больше
- ✓ Последняя смена собственника 28 января 2020
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Совпадают площадь, адрес и этаж

Расположение

Саратовская обл., Саратов, Самойловская ул., 55
р-н Волжский

Скрыть карту





Описание

Продаю однокомнатную квартиру от собственника, без посредников! В юбилейном районе, микрорайон Цветочный. Квартира требует ремонта, но сама по себе очень уютная, утепленная лоджия совмещенная с кухней, что позволяет расширить жилую площадь, с уличной стороны лоджия утепленная, потолки высокие. 1й этаж, зимой тепло, летом не жарко, район чистый, ухоженный, транспорт близко, садик есть, от 66 школы ходит детские автобусы, это очень удобно. Соседи тихие, адекватные. Во всем районе сделали дороги, окна выходят не на дом, а на улицу. Сделка будет происходить через опеку и нотариуса, так как ребенок собственник, я все сама оплачиваю, с вас только время. Если вам надо срочно где то жить, то договоримся, квартира пустует. Есть возможность оставить мебель и технику, звоните, пишите. Прошу агентов и риелторов не беспокоить

О доме

- Оставьте первый отзыв
- Тип дома: **кирпичный**
- Грузовой лифт: **нет**
- Год постройки: **2015**
- В доме: **газ**
- Этажей в доме: **3**
- Двор: **детская площадка**
- Пассажирский лифт: **нет**
- Парковка: **открытая во дворе**

[Узнать больше о доме](#)

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость жилья: 3 200 000 Р

Первоначальный взнос: 960 000 Р (30%)

Срок кредита: 20 лет


500 тыс. Р | 100 млн. Р | 10% | 90%

5 | 10 | 15 | 20

9 предложений от банков

Платёж от: **34 570 Р/мес.** | Ставка от: **18%** | Доход от: **53 184 Р**

-1.6% за быстрый выход на сделку | -0.6% только на Авито | -0.5% для зарплатного клиента



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

3 200 000 Р

103 226 Р за м²
История цены

В ипотеку от 34 570 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реставрация [avest.avito.ru](#)

ОСАГО онлайн за 5 минут [Подробнее](#)

[Показать телефон](#)
8 958 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Дина

Частное лицо

Документы проверены

2 года на Авито

Аналог № 2

[https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/2-](https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/2-k_kvartira_42_m_23_et._7745705748?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

[k_kvartira_42_m_23_et._7745705748?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/2-k_kvartira_42_m_23_et._7745705748?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

2-к. квартира, 42 м², 2/3 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

4 200 000 Р

100 000 Р за м²
История цены

В ипотеку от 45 573 Р/мес.
Посмотреть скидки

Реклама [dvestavart.ru](#)

ОСАГО онлайн за 5 минут Подробнее

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Рассчитать ипотеку

АН Стимул
Агентство

Надёжный партнёр
70 объектов в работе
Документы проверены

Мухряков Дмитрий
Контактное лицо

Avito Реклама
Привлекайте клиентов для любого бизнеса

В кабинет

Рыночная цена
Похожие стоят столько же

О квартире

Количество комнат: 2	Тип комнат: изолированные
Общая площадь: 42 м²	Высота потолков: 2.7 м
Площадь кухни: 10 м²	Санузел: совмещенный
Жилая площадь: 28 м²	Ремонт: косметический
Этаж: 2 из 3	Стоимость ремонта: от 120 000 Р за 42 м²
Балкон или лоджия: лоджия	Способ продажи: свободная

Рыночная цена
Похожие продаются за столько же

4 022 400 Р — 4 399 500 Р

Зачищенная — Рыночная — Высокая

Оценка Avito учитывает данные о квартире, доме и районе
Год постройки, расположение, ремонт и еще 12 параметров

Расположение
Саратовская обл., Саратов, Хрустальная ул., 68Б
р-н Волжский

Описание

Продается светлая и уютная 2-комнатная квартира с современным ремонтом, полной комплектацией мебели и техники в посёлке Юбилейный. Дом кирпичный, 2015 года постройки, 2 этаж из 3 – тихо, светло и комфортно.

Общая площадь продумана рационально: просторная кухня (10 м²), две жилые комнаты (13 и 15 м²), встроенные шкафы в коридоре.

Район с развитой инфраструктурой: рядом школа №66, гимназия №7, детские сады, остановки общественного транспорта, магазины.

Идеальный вариант для проживания, сдачи в аренду или как стартовое жильё. Квартира полностью готова к заселению – заходи и живи!

О доме

1 отзыв

Тип дома: кирпичный

Этажей в доме: 3

Год постройки: 2016

Узнать больше о доме

4 200 000 Р

100 000 Р за м²

История цены

В ипотеку от 45 373 Р/мес.

Посмотреть скидки

Реклама direct.avito.ru

ОСАГО онлайн за 5 минут Подробнее

Показать телефон
в xxx xxx xxx xx

Рассчитать ипотеку

АН Стимул

Агентство

Надёжный партнёр

70 объектов в работе

Документы проверены

Мухряков Дмитрий
Контактное лицо

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья

4 200 000 Р

Первоначальный взнос

1 260 000 Р

Срок кредита

30% 20 лет

500 тыс.Р

100 млн.Р

10%

90%

5

10

15

20

9 предложений от банков

Платёж от
45 373 Р/мес.

Ставка от
18%

Доход от
69 805 Р

-1.6% за быстрый выход на сделку

-0.6% только на Авито

-0.5% для зарплатного клиента

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7745705748 · 21 октября в 12:24 · 194 просмотра (+18 сегодня)

Пожаловаться

Аналог № 3.

https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/1-k_kvartira_303_m_13_et_4557629180?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OjEiLl0FRqdnhySVdwVTJQcUJFIj9EgfxLz8AAA

1-к. квартира, 30,3 м², 1/3 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

3 050 000 Р
100 660 Р за м²
История цены
В ипотеку от 32 949 Р/мес. [Посмотреть скидки](#)
Решить [dixi.credit.ru](#)
ОСАГО онлайн за 5 минут [Подробнее](#) [osago](#)

Показать телефон
8 000 300 30 000

Рассчитать ипотеку

ИП "Кадукова Н.А."
Агентство

Надёжный партнёр | 85 объектов в работе | 12 лет на Авито

Светлана Житенева
Контактное лицо

Avito Реклама
Привлекайте клиентов для любого бизнеса
В кабинет

Рыночная цена
Похожие стоят столько же

О квартире

Количество комнат: 1	Окна: во двор
Общая площадь: 30,3 м²	Ремонт: косметический
Площадь кухни: 8 м²	Стоимость ремонта: от 87 000 Р за 30,3 м²
Жилая площадь: 17 м²	Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Этаж: 1 из 3	Техника: водонагреватель
Балкон или лоджия: лоджия	Способ продажи: альтернативная
Высота потолков: 2,5 м	Вид сделки: возможна ипотека
Санузел: совмещенный	

Рыночная цена
Похожие продаются за столько же

Заниженная | 2 899 200 Р | Рыночная | 3 171 000 Р | Высокая

Оценка Авито учитывает данные о квартире, доме и районе
Год постройки, расположение, ремонт и еще 12 параметров

Расположение
Саратовская обл., Саратов, Хрустальная ул., 66Е
р-н Волжский

Скрыть карту



Описание

ОТЛИЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ! УЮТНАЯ КВАРТИРА ВАШЕЙ МЕЧТЫ В ЭКОЛОГИЧЕСКИ ЧИСТОМ РАЙОНЕ!

Представляем вашему вниманию идеальную квартиру для комфортной жизни в микрорайоне Цветочный (пос. Юбилейный)!

ГЛАВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА:

- Свежий современный ремонт
- Кирпичный дом 2015 года гарантия качества и надежности
- Высокий первый этаж никаких проблем с подвалом!
- Утепленная лоджия с отделкой
- Современная сантехника и кафель в санузле
- Предусмотрен вывод под водонагреватель

КОМФОРТ В КАЖДОЙ ДЕТАЛИ:

- Оптимальный микроклимат: летом прохладно, зимой тепло
- Новые коммуникации без износа
- Установлены счетчики на воду и газ
- Мини-диван на кухне с дополнительным спальным местом
- Вся мебель и техника остаются по договоренности

РАЙ ДЛЯ ЖИЗНИ:

- Экологически чистый район
- В 10 минутах лес и родник
- Благоустроенная преддомовая территория (выполнен ремонт по программе Володина)
- Всегда есть место для парковки

3 050 000 ₽

100 660 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 32 949 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Реклама [direct.avito.ru](#)

ОСАГО онлайн за 5 минут [Подробнее](#)



Показать телефон
в 8000000-8000000

Рассчитать ипотеку

ИП "Кадукова Н.А."

Агентство



83 объекта в работе

12 лет на Avito

Светлана Житенева
Контактное лицо

ОТЛИЧНАЯ ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ:

- Маршрутки 4, 72 связь со всем городом
- Прямой маршрут до экономического университета
- Быстрый выезд в центр города

ИНФРАСТРУКТУРА:

- Школы и детские сады
- Магазины и рынки
- ФОК Юбилейный

В шаговой доступности наличие сетевых магазинов, таких как Магнит, Чижик, Пятёрочка, а также пунктов ВБ, Озон, Я Маркет

ЮРИДИЧЕСКАЯ ЧИСТОТА:

- 1 взрослый собственник
- Без долгов и обременений
- Полная сумма в договоре

Не упустите возможность стать владельцем идеальной квартиры, организуем просмотр в удобное для вас время!

Звоните! Ваша мечта о комфортном жилье может стать реальностью уже сегодня!

3 050 000 Р

100 660 Р за м²

История цены

В ипотеку от 32 949 Р/мес.

Посмотреть скидки

Реклама avito.ru

ОСАГО онлайн за 5 минут Подробнее

Показать телефон в хххххх-хх-хх

Рассчитать ипотеку

ИП "Кадукова Н.А."

Агентство

- Надёжный партнёр
- 83 объекта в работе
- 12 лет на Авито

Светлана Житенева
Контактное лицо

О доме

- Тип дома: кирпичный
- Пассажирский лифт: 1
- Год постройки: 2015
- Грузовой лифт: нет
- Этажей в доме: 3
- Парковка: открытая во дворе

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость жилья: 3 050 000 Р

Первоначальный взнос: 915 000 Р (30%)

Срок кредита: 20 лет

500 тыс.Р | 100 млн.Р | 10% | 90%

9 предложений от банков

Платёж от	Ставка от	Доход от
32 949 Р/мес.	18%	50 691 Р

1.0% за быстрый вывод на счёт | -0.6% только на Авито | -0.5% для зарплатного клиента

Смотреть предложения | Проверить, дадут ли ипотеку

№ 4557629180 - 18 октября в 09:27 - 2642 просмотра (+13 сегодня) | Пожаловаться