



Общество с ограниченной ответственностью



БЮРО ПО ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА

ОТЧЕТ №1767-2/10

Дата составления отчета: 16.10.2025 г.

Объект оценки	Квартира, общей площадью 38,9 кв.м., расположенная по адресу: Республика Саха, г. Якутск, мкр. Борисовка 1-й, д. 47, кв. 4 (кадастровый номер: 14:36:000000:8483)
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей его реализации
Собственник объекта оценки:	Кайгородов Сергей Ермакович
Заказчик оценки:	Акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк» (АО «Россельхозбанк»)
Дата определения стоимости объекта оценки:	16 октября 2025 года
Исполнитель:	ООО «БЮРО ПО ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА» Адрес: 410017 г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д.101, тел.: 8 (8452) 90-44-48.

Саратов, 2025 г.

Сопроводительное письмо к отчету
№1767-2/10

Заместителю директора
Председателя Правления АО
«Россельхозбанк»
Барбанову А.Н.

Уважаемый Андрей Николаевич!

В соответствии с договором № 32515034152 от 13.08.2025 и задания на оценку № 16 от 26.09.2025г. специалисты ООО «Бюро по оценке имущества» провели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости (Жилое помещение – квартира, общей площадью 38,9 кв.м., расположенная по адресу: Республика Саха, г. Якутск, мкр. Борисовка 1-й, д. 47, кв. 4 (кадастровый номер: 14:36:000000:8483).

Оценка рыночной стоимости на объект недвижимости проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующие выводы: итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, на 16.10.2025 года, составляет:

Таблица 1.

Наименование объекта. Адрес.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с округлением (руб.), НДС не облагается*
Квартира, общей площадью 38,9 кв.м., расположенная по адресу: Республика Саха, г. Якутск, мкр. Борисовка 1-й, д. 47, кв. 4 (кадастровый номер: 14:36:000000:8483)	3 124 000 (Три миллиона сто двадцать четыре тысячи) рублей 00 коп.*

(*) НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)»

Методика расчетов, источники информации, а также все предположения, допущения, ограничительные условия, выводы и заключения содержатся в прилагаемом Отчете об оценке.

Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся допущений и ограничений.

Оценщик не проводил как часть этой работы какую-либо проверку характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра.

Оценка проведена в соответствии с нормативно-правовыми актами, регулирующими оценочную деятельность:

1. Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998.

2. Общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200):

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I);

- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

3. Специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности):

- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

4. Стандартами и Правилами Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» в части, не противоречащей, а дополняющей и поясняющей федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, (ФСО № 7).

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, профессиональных знаниях, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка.

Отдельные части настоящего отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям, приведенным в данном Отчете, обращайтесь непосредственно к нам по адресу: 410017, Саратовская область, г. Саратов ул. им. Чернышевского Н.Г., д.101, e-mail: info@ocenka.vip

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Бюро по оценке имущества»

Черников С.А.

С О Д Е Р Ж А Н И Е

1. Основные факты и выводы	4
1.1. Данные об отчете	4
1.2. Состав и качество оцениваемых прав.	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.	4
1.4. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки	4
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	4
2. Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
2.1. Основные сведения и данные	5
2.2. Требование к Отчету об оценке	6
2.3. Анализ достаточности и достоверности использованной информации	6
3. Допущения и ограничения оценки	6
3.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное.	6
3.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).	7
3.3. Ограничения оценки.	7
4. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.	7
5. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения	7
6. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	8
6.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	9
7. Точное описание объектов оценки с указанием количественных и качественных характеристик объектов оценки	9
7.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.	9
7.3. Сведения об имущественных правах	10
7.4. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки.	11
7.5. Анализ местоположения объекта оценки	11
8. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	12
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	13
8.2. Обзор макроэкономической ситуации в РФ по состоянию на дату оценки	13
8.3. Социально-экономическое положение региона расположения объекта оценки.	18
8.4. Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта недвижимости.	18
8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже жилой недвижимости.	20
8.6. Обзор основных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта	21
8.7. Основные выводы по разделу - Анализ рынка объекта оценки.	22
9. Анализ наиболее эффективного использования	22
10. Анализ ликвидности объекта оценки	23
11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	23
11.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	23
11.2. Описание подходов и методов оценки	23
11.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	24
12. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты	26
12.1. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом	26
13. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки	33
14. Заключение о стоимости	34
15. Декларация качества (заявление о соответствии)	34
16. Основные термины, сокращения, условные обозначения	35
17. Список информационных источников	36
Приложение 1. Документы на объект оценки	37
Приложение 2. Исходные данные, используемые в расчетах	43
Приложение 3. Данные об исполнителе	46
Приложение 4. Фотоматериалы	48

1. Основные факты и выводы

1.1. Данные об отчете

Таблица 2.

Основные данные отчета об оценке	
Порядковый номер отчета об оценке	1767-2/10
Дата составления отчета об оценке	16.10.2025
Основание для проведения оценки	Договор № 32515034152 от 13.08.2025г. на проведение оценки, Задание на оценку № 16 от 26.09.2025г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей его реализации
Дата оценки	16.10.2025
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Квартира, общей площадью 38,9 кв.м., расположенная по адресу: Республика Саха, г. Якутск, мкр. Борисовка 1-й, д. 47, кв. 4 (кадастровый номер: 14:36:000000:8483)
Оцениваемые права на объект оценки	Право собственности
Правообладатели	Кайгородов Сергей Ермакович
Вид, номер и дата государственной регистрации права (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреестр»)	Собственность 14:36:000000:8483-14/001/2018-2 06.02.2018 13:05:12
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости, номер и дата государственной регистрации (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреестр»)	Ипотека в силу закона №14:36:000000:8483-14/001/2018-3 от 06.02.2018 13:05:13

1.2. Состав и качество оцениваемых прав.

В данном отчете оценивается Право собственности.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть I, статья 209) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Содержание права собственности.

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственнику вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица ("ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" (ГК РФ) Часть 1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ; статья 209 ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РФ).

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки. Адрес	Рыночная стоимость, полученная в каждом из подходов, руб.		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Квартира, общей площадью 38,9 кв.м., расположенная по адресу: Республика Саха, г. Якутск, мкр. Борисовка 1-й, д. 47, кв. 4 (кадастровый номер: 14:36:000000:8483)	Не применялся	3 124 000,00*	Не применялся

Источник информации: расчеты Оценщика

1.4. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Таблица 4. Рыночная стоимость объекта оценки

Наименование объекта. Адрес.	Итоговая рыночная стоимость, округленно, руб.
Квартира, общей площадью 38,9 кв.м., расположенная по адресу: Республика Саха, г. Якутск, мкр. Борисовка 1-й, д. 47, кв. 4 (кадастровый номер: 14:36:000000:8483)	3 124 000 (Три миллиона сто двадцать четыре тысячи) рублей 00 коп.*

Источник информации: расчеты Оценщика

(* НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)».

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.

Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости объекта оценки.

Настоящий отчет выполнен ООО «Бюро по оценке имущества»® Копии недействительны

Суждение оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объектов оценки.

Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования. Использование полученной итоговой стоимости для решения задач, отличных от указанных в задании на оценку, может привести к неверным выводам.

Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.

2. Информация, содержащаяся в задании на оценку

2.1. Основные сведения и данные

Таблица 5. Задание на оценку

Показатель	Характеристика
Объект оценки	Квартира, общей площадью 38,9 кв.м., расположенная по адресу: Республика Саха, г. Якутск, мкр. Борисовка 1-й, д. 47, кв. 4 (кадастровый номер: 14:36:000000:8483)
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Единый объект, не имеет составных частей
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	- Задание на оценку № 16 от 26.09.2025г; - Выписка из ЕГРН от 10.04.2025г. № КУВИ-001/2025-86907443
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Вид, номер и дата государственной регистрации права (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреестр»)	Собственность 14:36:000000:8483-14/001/2018-2 06.02.2018 13:05:12
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости, номер и дата государственной регистрации (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреестр»)	Ипотека в силу закона №14:36:000000:8483-14/001/2018-3 от 06.02.2018 13:05:13
Правообладатель	Кайгородов Сергей Ермакович
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей его реализации
Предполагаемое использование	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей его реализации
Требования к проведению оценки	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная
Предпосылки стоимости	Совершение сделки с объектами оценки между определённым продавцом и неопределёнными (гипотетическими) покупателями, в качестве наиболее эффективного определено текущее использование объекта оценки
Дата оценки	16.10.2025г.
Дата проведения осмотра	Осмотр не проводился в связи с отсутствием доступа, фотоматериал предоставлен заказчиком. Оценка производится исходя из допущения о соответствии отделки объекта оценки состоянию: требуется косметический ремонт.
Срок проведения оценки	13.10.2025г.-16.10.2025г.
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений не предусмотрено. Общие допущения оценки указаны в п. 3.1. настоящего отчета
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	- Задание на оценку № 16 от 26.09.2025г; - Выписка из ЕГРН от 10.04.2025г. № КУВИ-001/2025-86907443
Форма отчета об оценке	Отчет об оценке составлен в письменной форме на бумажном носителе (и/или в форме электронного документа)
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводился в связи с отсутствием доступа, фотоматериал предоставлен заказчиком. Оценка производится исходя из допущения о соответствии отделки объекта оценки состоянию: требуется косметический ремонт.
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены

Показатель	Характеристика
Формы представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость указывается в виде округленного по математическим правилам числа в российских рублях. Определение границ интервалов стоимости не предусмотрено.

2.2. Требование к Отчету об оценке

Отчет должен удовлетворять требованиям действующего Законодательства об оценочной деятельности.

1. Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

2. При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):

1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;

2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;

3) отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Отчет должен содержать отражение всех расчетов, выполненных в процессе оценки.

Состав и логика, представленных описательных и расчетных материалов должны позволять пользователю отчета полностью воспроизвести весь расчет и прийти к аналогичным качественным и количественным выводам.

Источники информации должны быть проверяемые, авторитетные и достоверные. Источник должен содержать указание на контактную информацию (телефон, контактное лицо), точную ссылку на размещение данной информации в открытых источниках. Если в качестве источника используется печатные СМИ, то должно быть указано название журнала и номер, если интернет - адрес сайта с указанием точной ссылки, где содержится конкретный аналитический материал.

По всем использованным методам должно быть представлено обоснование их использования (или отказа от использования), описан алгоритм применения.

Все исходные данные должны быть проверены на соответствие рыночным диапазонам.

Отчет не должен содержать излишнюю информацию, которая не используется в анализе ценообразования на объект оценки.

2.3. Анализ достаточности и достоверности использованной информации

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра, оцениваемого объектов.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Анализ имеющихся в распоряжении Оценщика документов показал, что необходимая информация для определения качественных и количественных характеристик Объекта оценки предоставлена, а также использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, указанной в Отчете об оценке.

Анализ достоверности информации

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из задания на оценку, и имущества, указанного в документах, предоставленных Заказчиком, (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, площадь и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение:

В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

3. Допущения и ограничения оценки

3.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту отчета в явном виде:

Стоимость объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также рыночных условий после даты оценки.

Результаты стоимости могут быть использованы для совершения сделки в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета.

Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в Отчете, либо иные права/требования третьих лиц на объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.

Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта оценки и его окружения. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.

Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика, как в письменном, так и в устном виде, и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Оценщик в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации.

Настоящий отчет выполнен ООО «Бюро по оценке имущества»® Копии недействительны

Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.

Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, указанной в Отчете об оценке.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не подлежат распространению среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения Оценщика.

Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и принятых допущений и ограничений оценки. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона.

Оценщик не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.

Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием электронных таблиц MS Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанных программ (если в тексте Отчета не указано другое).

Весь объем обременений и ограничений, связанных с оцениваемым объектом, принят на основании предоставленных Заказчиком данных.

Стоимость объекта оценки определяется без учета каких бы то ни было прав удержания, долговых обязательств, ограничений прав и обременений, если иное не оговорено специально.

Внутренний осмотр не проводился, фотоматериал предоставлен заказчиком. Оценка производится исходя из допущения о соответствии отделки объекта оценки состоянию: Требуется косметический ремонт.

3.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальных допущений не предусмотрено.

3.3. Ограничения оценки.

Ограничения оценки не установлены

4. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

В настоящем отчёте применяются общие, специальные стандарты оценки и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

Общие стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200):

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I);

- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности):

- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

Федеральные стандарты оценки (ФСО) применяются, поскольку они являются обязательными для использования при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Стандартами и Правилами Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» в части, не противоречащей, а дополняющей и поясняющей федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, (ФСО № 7).

5. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения

При проведении оценки оценщиком были использованы следующие данные:

Таблица 6. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Обзор рынка недвижимости	https://www.cian.ru/ , https://www.avito.ru/ , https://www.move.ru/ и др. источники информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
4	Состояние	Специальные допущения в п. 3.1	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использование данных
6	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://www.cian.ru/, https://www.avito.ru/, https://www.move.ru/ и др. источники информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
7	Источники обзорной аналитической и статистической информации	«Справочник оценщика недвижимости - 2024». под редакцией Лейфера Л.А. «Жилая недвижимость. Квартиры», Нижний Новгород, 2024; Анализ рынка и ценообразующих факторов и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

6. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 7. 6.1. Данные о Заказчике оценки

Характеристики	Данные
Организационно-правовая форма:	Акционерное общество
Полное и сокращённое наименование:	Акционерное общество «Российский сельскохозяйственный банк» (АО «Россельхозбанк»)
Основной регистрационный номер (ОГРН):	1027700342890
ИНН/КПП	7725114488/434502001
Местонахождение:	119034, г. Москва, Гагаринский пер., д. 3

Таблица 8. Данные об Исполнителе

Характеристики	Данные
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное и сокращённое наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро по оценке имущества» (ООО «Бюро по оценке имущества»)
ОГРН, дата присвоения	1086454002249, 15.07.2008
Дата регистрации	15.07.2008
ИНН / КПП	6454090278 / 645401001
Юридический адрес:	410008 г. Саратов, 3-й Комсомольский проезд, д. 17
Фактический адрес:	410017 Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д.101, пом.3
Сведения о страховании	Полис к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2712002327 от 13.01.2025 г. Срок действия полиса с 01.02.2025 г. по 31.01.2026 г. Страховая сумма – 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей. Страховщик: САО «РЕСО-Гарантия»
Независимость юридического лица	ООО «Бюро по оценке имущества» не имеет имущественного интереса в объекте оценки. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Таблица 9. Данные об Оценщике, работающем на основании трудового договора

Характеристики	Данные
Ф.И.О	Вершинин Владимир Николаевич
Номер контактного телефона	8 (8452) 90-44-48
Адрес электронной почты	info@ocenka.vip
Информация о членстве в СРО:	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», рег. № 1385.12 от 30.07.2015 г.
Документ, подтверждающий образование Оценщика в области оценочной деятельности:	Диплом ПП-I № 000186 от 02.07.2015 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №036767-1 от 15.05.2024г., действителен до 15.05.2027г.
Сведения о страховом полисе:	Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-546-128409/25 от 09.07.2025г., срок действия полиса с 16.07.2025г. по 15.07.2026г., выдан СПАО «Ингосстрах», страховая сумма 5 100 000 (Пять миллионов сто тысяч) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2015 года
Местонахождение оценщика:	410017 Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д.101, пом.3
Почтовый адрес:	410017 Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д.101, пом.3
Независимость оценщика:	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 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 и не является участником (членом) или

	кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим ООО «Бюро по оценке имущества» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Бюро по оценке имущества» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

6.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

В соответствии с п. 7 ФСО VI указывается информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 10. Информация о специалистах, привлекаемых к оценке

Ф.И.О	Степень участия
Вершинин Владимир Николаевич	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Сторонние специалисты и организации к проведению оценки не привлекались.

7. Точное описание объектов оценки с указанием количественных и качественных характеристик объектов оценки

В соответствии с заданием на проведение оценки объектом оценки является квартира, назначение: жилое, общей площадью 38,9 кв.м., расположенная по адресу: Республика Саха, г. Якутск, мкр. Борисовка 1-й, д. 47, кв. 4 (кадастровый номер: 14:36:000000:8483).

7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

При определении количественных и качественных характеристик параметров объекта оценки были использованы копии) следующих документов:

- Задание на оценку № 16 от 26.09.2025г;
- Выписка из ЕГРН от 10.04.2025г. № КУВИ-001/2025-86907443.

7.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

На основании представленных Заказчиком документов (копии представлены в приложении к настоящему Отчету об оценке объекта оценки) были установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленные в таблице далее по тексту отчета:

Таблица 11. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Техническое описание объекта оценки согласно данным Заказчика и проведенного Оценщиком визуального осмотра:	
Наименование	Квартира
Техническая документация	Технический паспорт на жилое помещение от 06.06.2006г.
Назначение	Жилое
Текущее использование	Предполагается эксплуатация по прямому назначению
Общая площадь, кв. м	38,9
Жилая площадь, кв. м	24,0
Площадь кухни, кв. м	8,2
Санузел, количество санузлов:	1 Совмещенный
Этаж/этажность жилого дома, в котором расположен объект оценки	1/2
Количество комнат:	3
Тип объекта	Жилое помещение
Состояние отделки:	(Внутренний осмотр не производился. Оценка производится исходя из допущения о соответствии отделки типу «Требует косметического ремонта»)
Балкон (лоджия)	Нет
Инвентарный номер	17071
Наличие перепланировки:	Нет данных
Характеристики здания, в котором расположен оцениваемый объект	
Год постройки здания	1996
Общее состояние дома:	Удовлетворительное (нормальное)
Физический износ, %:	47*
Фундамент	Метал. трубы
Наружные и внутренние стены	Деревянные панели с утеплителем
Перегородки	Деревянный каркас обшит гипсокартоном
Перекрытия	Дер. Панели/ утепленное
Оконные проемы	Оконные блоки стеклопакет
Лифт	Нет
Инженерные системы	

Техническое описание объекта оценки согласно данным Заказчика и проведенного Оценщиком визуального осмотра:	
Отопление	Центральное
Электроснабжение (тип проводки)	Центральное скрытая
Водоснабжение	Центральное
Горячее водоснабжение	Центральное
Канализация	Центральная
Газоснабжение	Отсутствует
Адрес	Республика Саха, г. Якутск, мкр. Борисовка 1-й, д. 47, кв. 4

Источник информации: <https://dom.mingkh.ru/saha-yakutiya/yakutsk/822723?ysclid=mgthi3tx4g729640637>

*Сведения об износе и устареваниях.

Расчет физического износа здания:

Сведения об износе и устаревании

Физический износ здания, в котором находится оцениваемая квартира, рассчитан методом эффективного возраста и составил 47%

Группа зданий	Характеристика здания и конструктивных элементов	Срок службы здания, лет
I	Здания каменные, особо капитальные; фундаменты каменные и бетонные; стены каменные (кирпичные) и крупноблочные; перекрытия железобетонные	150
II	Здания каменные, обыкновенные; фундаменты каменные; стены каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия железобетонные или смешанные, а также каменные своды по металлическим балкам	125
III	Здания каменные, облегченные; фундаменты каменные и бетонные; стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков, ракушечника; перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	100
IV	Здания сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные, фахверковые; фундаменты на деревянных ступях при бутовых столбах; стены каркасные и др.; перекрытия деревянные	30
V	Здания каркасно-камышитовые, из досок и прочие облегченные	15

Источник информации: <https://snus-outlet.ru/advise/srok-sluzby-panelnogo-doma-strogo-po-gostu-i-v-realnoj-zizni.html>
<https://www.ocenichik.ru/depreciation/?try=1&type=9&age=29>

Признаков функционального устаревания здания Оценщиком выявлено не было.

Признаков экономического устаревания здания Оценщиком выявлено не было.

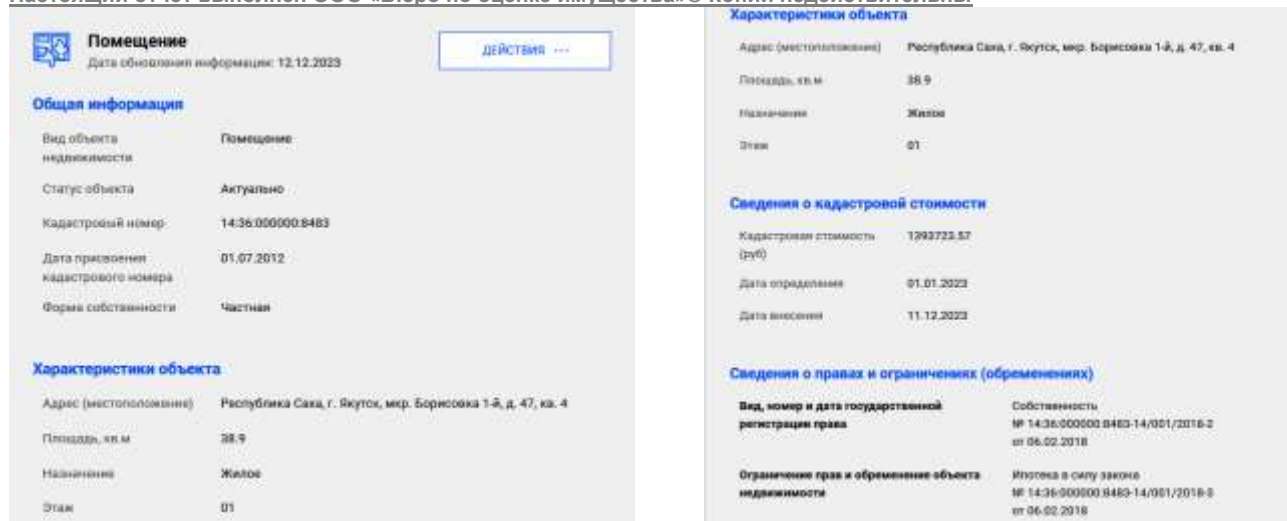
7.3. Сведения об имущественных правах

Идентификация объекта оценки проводилась по данным из документов, предоставленных Заказчиком (Копии приведены в Приложении к Отчету). Собранные идентификационные данные обобщены в следующей таблице:

Таблица 12. Данные об имущественных правах на объект оценки

Данные об объекте Оценки	
Оцениваемые права на объект оценки	Право собственности
Собственники	Кайгородов Сергей Ермакович
Имущественные права собственников	Собственность 14:36:000000:8483-14/001/2018-2 06.02.2018 13:05:12
Документы, подтверждающие вид права собственника	Выписка из ЕГРН от 10.04.2025г. № КУВИ-001/2025-86907443
Балансовая стоимость, руб.	Отсутствует
Кадастровая стоимость объекта (по состоянию на дату оценки), руб.	1 393 723,57
Ценность в качестве природного, культурного или научного объекта:	Не выявлена
Обременения:	Ипотека в силу закона № 14:36:000000:8483-14/001/2018-3 от 06.02.2018 13:05:13
Дата государственной регистрации права	06.02.2018 13:05:12

Характеристики объекта оценки <https://lk.rosreestr.ru/>



Источник информации: <https://lk.rosreestr.ru/>

7.4. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки.

Состояние наружной части здания признано удовлетворительным (нормальное).

Состояние внутренних помещений объекта оценки: требуется косметический ремонт.

Данные факторы и характеристики (за исключением состояния внутренней отделки) не влияют на стоимость объекта оценки в сторону повышения или уменьшения его стоимости.

7.5. Анализ местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Республика Саха, г. Якутск, мкр. Борисовка 1-й, д. 47, кв. 4.

Яку́тск (якут. *Дьокуускай*) — город в России, столица Республики Саха (Якутия). Портовый город на берегу реки Лена, находящийся в долине Туймаада. Центр *городского округа город Якутск*. Относится к «Городам трудовой доблести».

Четвёртый город Дальневосточного федерального округа по численности населения (после Хабаровска, Владивостока и Улан-Удэ). Самый крупный из городов, расположенных в зоне многолетней мерзлоты. Самый крупный город на территории Республики Саха (Якутия), площадь которого составляет около 122 квадратных километра. Якутск является также одним из самых быстрорастущих городов России.

Город был основан в 1632 году казаками и первоначально назывался то *Ленский острог*, то *Якутский острог*. Первый вариант топонима происходил от гидронима «Лена», второй — от хоронима «Якутия» и со временем стал основным в употреблении. В 1708 году получил статус города *Якутский*, позже — *Якутск*.

Город расположен в долине Туймаада на левом берегу реки Лены, в среднем её течении. Находится несколько севернее параллели 62 градуса северной широты, вследствие чего в летнее время наблюдается длительный период «белых ночей», а зимой (в декабре) — светлое время суток длится всего 3-4 часа. Площадь — 122 км². Якутск — самый крупный город на планете Земля, расположенный в зоне многолетней мерзлоты. Якутск является единственным из крупных городов России с населением более 300 000 человек, который не имеет круглогодичного наземного сообщения с федеральной дорожной сетью. Расстояние до Москвы по автомобильным дорогам общего пользования единственным возможным по состоянию на 2023 год маршрутом через Тынду и Читу составляет около 8400 км, из них 8 километров — паром через реку Лену. После открытия проезда через Усть-Кут расстояние сократится до 7000 километров. Расстояние до Москвы воздушным путём — 4884 км.

Экономика.

Энергетика: Якутская ГРЭС, Якутская ТЭЦ, Якутская ГРЭС-2.

Промышленность. Домостроительный комбинат.

Являясь административным и культурным центром региона, Якутск не располагает сколько-нибудь развитой промышленностью. Основные отрасли являются поддерживающими жизнедеятельность города. Более половины (53,3 %) приходится на продукцию топливно-энергетического комплекса, 17,7 % — пищевой промышленности, 11,1 % — алмазогранительного производства, 4,3 % — промышленности строительных материалов, 3,2 % — на продукцию металлообработки.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki>

Таблица 13. Данные об имущественных правах на объекты оценки

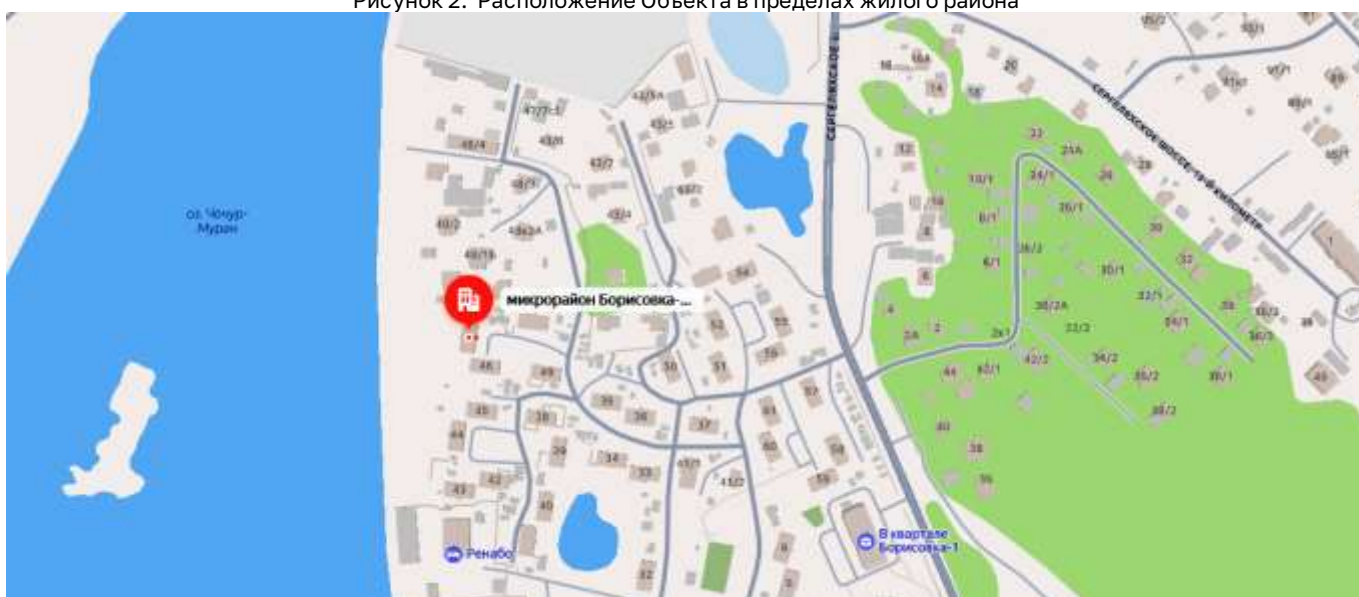
Характеристика/показатель	Значение
Адрес	Республика Саха, г. Якутск, мкр. Борисовка 1-й, д. 47, кв. 4
Инфраструктура района расположения	Удовлетворительная
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Экологическая обстановка в районе расположения	Относительно благоприятная
Ближайшая магистраль	Сергеляхское шоссе

Рисунок 1. Расположение Объекта в пределах населенного пункта



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

Рисунок 2. Расположение Объекта в пределах жилого района



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

Таблица 14. Качественный анализ местоположения объекта оценки

Характеристика местоположения	Оценка (баллы)				
	1 (плохое)	2	3 (удовлетворительно)	4 (хорошо)	5
Инфраструктура			+		
Транспортная доступность			+		
Подъездные пути			+		

Источник информации: анализ Оценщика

8. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

В соответствии с разделом V ФСО № 7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

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

Рынок недвижимости – по сути всегда локальный и прямо зависит уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, но – это лишь производные от общего состояния экономики страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих пути и темпы развития всех регионов.

Стабильный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволяет не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты: строятся новые дороги и мосты, восстанавливаются объекты инженерных коммуникаций, строятся и восстанавливаются коммунальные объекты. В этом немалую роль играют и частные инвестиции.

Сложившиеся в стране отношения частной собственности лежат в основе свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, которые, в свою очередь, регулируют производство товаров, их потребительские свойства, ассортимент и качество, товарооборот, спрос и предложение. Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом – государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

Вместе с ростом экономики росла международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортера энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия, металлы) и импортёра высокотехнологических средств производства (оборудования и станков, сельскохозяйственной техники и автомобилей) и товаров потребления широкого ассортимента. Однако, наряду с развитием международного экономического сотрудничества параллельно начались и негативные мировые политические процессы. Противоположность геополитических интересов между Западом и Востоком, между технологически высокоразвитыми и менее развитыми странами, борьба за ресурсы и за высокие технологии, которая обострилась в последние несколько лет, дестабилизируют международные рынки, дестабилизируют национальные экономики и западных и восточных стран. Взаимные экономические санкции, введение протекционистских пошлин нарушают сложившиеся международные экономические связи и, в целом, сдерживают развитие мировой экономики. С другой стороны, такая международная конкуренция заставляет перестраивать внутреннюю структуру каждой национальной экономики в пользу определенной экономической самодостаточности: индустриально развитые страны стремятся найти альтернативные (не углеводные) источники энергии; а страны, обладающие энергетическими и сырьевыми ресурсами, создают у себя новые высокотехнологичные производства

Эти закономерные для мирового развития циклические процессы, а также полный отказ России от государственного директивного планирования экономики, учитывая её высокую зависимость от внешних финансово-экономических факторов, обусловили с 2014 года по настоящее время снижение темпов экономического роста. Именно с этим связаны временные инфраструктурные перекосы (снижение роста отдельных отраслей и падение производств), временные провалы социального характера (снижение доходов населения и спроса, рост безработицы).

Однако, главными условиями, гарантирующими дальнейший экономический рост, являются:

- стабильная система государственного управления (вертикаль власти от президента до местных органов), обеспечивающая безопасность и законодательную дисциплину;
- стабильное законодательство (хозяйственное, налоговое);
- сложившаяся система финансово-экономических отношений (банковская, налоговая, таможенная, свободные рынки и конкуренция);
- интенсивное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры в масштабе всей страны (строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция крупных энергетических объектов), которая в дальнейшем станет драйвером всех направлений развития. Это может позволить себе только мощная страна с мощным инвестиционным потенциалом.

Сегодня строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. Это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии.

Реализация этих проектов является ярким показателем перспективного развития страны и усиливает значение России в мире. Это позволит получать государству больше доходов, что положительно отразится на развитии бизнеса и благосостоянии населения.

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, неуверенность на рынке недвижимости была причиной его медленного восстановления в 2019-2020 гг. По причине покупательской неуверенности снизилась активность всех рынков и, особенно, рынка недвижимости. Впоследствии, коррекция цен недвижимости 2019–2020 гг. и восстановление роста доходов населения оздоровили этот рынок и при общеэкономическом росте создали основу его дальнейшего поступательного развития.

Сегодня можно утверждать, что рынок недвижимости стабильно и неуклонно развивается и активизируется. Сейчас цены на рынке (относительно себестоимости строительства) минимальные и в дальнейшем будут только расти, поскольку есть предпосылки общеэкономического роста и роста доходов населения. Следовательно, пришло время покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий и развития бизнеса, в том числе рентного.

● Внедрение с 2019 года эскроу-счетов и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию поэтапно решит проблему «обманутых дольщиков». Это несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования строительства.

8.2. Обзор макроэкономической ситуации в РФ по состоянию на дату оценки

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в июле 2025 года.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития заявило об ускорении роста ВВП страны в годовом выражении в июне 2025 года до 1,1% после увеличения на 0,8% в мае по уточненной оценке. За первое полугодие 2025 года, по оценке министерства, ВВП России вырос на 1,2%. При этом в своем базовом сценарии Минэкономразвития ожидает роста ВВП по

итогам 2025 года на уровне 2,5%, в то время как прогноз Банка России более консервативный – 1-2%. Кроме того, Росстат уже в августе провел квартальную оценку ВВП и оценил, что рост ВВП во II квартале 2025 года замедлился до 1,1% по сравнению с ростом в I квартале на 1,4%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в июне 2025 года рост промышленного производства составил 2,0% к соответствующему периоду предыдущего года после увеличения на 1,8% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2025 года промпроизводство выросло на 1,4%.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что падение в секторе «Добыча полезных ископаемых» в июне замедлилось до 0,9% после 1,1% месяцем ранее. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска ускорился до 4,1% после 4,0% в мае. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь майское снижение выпуска на 0,8% ускорилось до 1,3%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, снижение выпуска в мае на 1,6% замедлилось до 1,1% в июне.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Март '25	-4,1	+4,0	-2,1	-1,4
Апрель '25	-1,0	+3,0	+2,3	-3,3
Май '25	-1,1	+4,0	-0,8	-1,6
Июнь '25	-0,9	+4,1	-1,3	-1,1
ИП '25	-2,4	+4,2	-2,3	-1,1

Таким образом, ускорение темпов роста совокупного индекса промышленного производства в июне 2025 года по сравнению с маем было обусловлено улучшением динамики в сегменте Обрабатывающие производства (ускорение темпов роста), а также в сегментах Добыча полезных ископаемых и Водоснабжение (замедление темпов падения). Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

Вид продукции	ИП 2025	Июнь 2025 / Июнь 2024	ИП 2025 / ИП 2024
Добыча угля, млн тонн	216,0	+2,8%	+1,6%
Природный газ, млрд м3	284,0	-0,1%	-2,7%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	16,5	-7,3%	-5,1%
Мясо скота, млн тонн	1,8	-0,8%	-1,3%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,6	+6,3%	+2,9%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,1	-6,7%	-3,3%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	116,0	-3,6%	-3,0%
Спецодежда прочая, млрд руб.	36,3	+8,8%	+27,7%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	2 518	-7,9%	-4,9%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	11,8	-14,9%	-13,8%
Цемент, млн тонн	27,8	-11,2%	-7,7%
Бетон товарный, млн м3	28,9	-9,2%	-4,7%
Прокат горячий, млн тонн	29,2	-6,9%	-6,0%
Трубы стальные, млн тонн	6,0	-13,7%	-7,7%
Автомобили легковые, тыс. штук	326	-28,2%	-2,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	68,8	-40,3%	-23,9%

В добывающем секторе в июне отметим возврат к росту объемов добычи угля (на 2,8% после сокращения на 2,7% в мае) и переход к снижению производства природного газа (до -0,1% после слабого увеличения на 0,3% месяцем ранее). В то же время темпы снижения производства СПГ в июне усилились (-7,3% после -5,5% в мае). По итогам первого полугодия 2025 года рост в этой товарной группе наблюдается лишь у добычи угля (+1,6% после роста на 1,4% за январь-май) при снижении добычи газа (-2,7%) и производства СПГ (-5,1%). В продовольственном сегменте динамика выпуска в июне оставалась разнонаправленной: так, производство мяса скота сократилось на 0,8%, в то время как выпуск мяса домашней птицы вырос на 6,3%, а производство рыбной продукции снизилось на 6,7%. По итогам полугодия выпуск мяса скота сократился на 1,3%, мяса птицы – увеличился на 2,9%, а производство рыбной продукции снизилось на 3,3%. В легкой промышленности отметим возвращение к сокращению производства трикотажных изделий (-3,6% после роста на 8,0% в мае) и замедление темпов роста пошива спецодежды (в июне +8,8% после +11,8% месяцем ранее, при этом за полугодие отмечается рост на значительное 27,7%). Динамика выпуска стройматериалов в июне продолжала оставаться отрицательной, как и в мае, причем объемы производства снизились с темпом от 8% до 15%. Наиболее сильное падение произошло с объемами строительных блоков (-14,9%), при этом за январь-июнь 2025 года снижение составило 13,8%. Выпуск цемента снизился на 11,2% (с начала года: -7,7%), производство кирпичей снизилось на 7,9% (по итогам первого полугодия: -4,9%). Вместе с этим выпуск бетона сократился на 9,2% (с начала года: -4,7%). Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что производство готового проката в июне снизилось на 6,9%, как и месяцем ранее (за 6 месяцев отмечается снижение на 6,0%). Выпуск стальных труб при этом сократился на 13,7% (-7,7% с начала года). Ситуация с динамикой производства в автомобилестроении в июне усугубилась. Так, падение производства легковых автомобилей усилилось до 28,2% после падения на 18,5% месяцем ранее. В то же самое время выпуск грузовых автотранспортных средств упал на 40,3% (-32,0% в мае). При этом за I полугодие 2025 года производство легковых авто сократилось на 2,1%, а выпуск грузовых средств демонстрирует падение на 23,9%.

Настоящий отчет выполнен ООО «Бюро по оценке имущества»® Копии недействительны

Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-мая 2025 года во второй половине июля. Этот показатель составил 11,59 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2024 года сопоставимый круг предприятий заработал 12,83 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 9,7% (для сравнения, за январь-апрель 2025 года сальдированная прибыль сократилась к соответствующему периоду 2024 года на 1,4%).

Показатель	Январь-май 2025 г.	Справочно: Январь-май 2024 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+11 588,2	+12 833,1
Доля убыточных предприятий	31,1%	29,0%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 2,1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до уровня 31,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-мае 2025 г., млрд руб.	Январь-май 2025 г. / Январь-май 2024 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+355,3	+10,8%
Добыча полезных ископаемых	+1 782,5	-43,1%
Обрабатывающие производства	+3 813,7	-6,0%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+875,3	+2,7%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+765,8	+4,6%
Водоснабжение	+18,3	-58,8%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 161,1	+21,6%
Строительство	225,3	+39,0%
Транспортировка и хранение	+942,4	+8,3%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	-0,8	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-27,8	-
Информация и связь	+265,7	+6,4%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+31,6	-6,8%

По итогам января-мая 2025 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточными оказались секторы Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -27,8 млрд руб., а также Пассажирские перевозки на ж/д транспорте (-0,8 млрд руб.). Что касается динамики финреза по отраслям, то она осталась преимущественно положительной. Вместе с этим, по множеству видов деятельности, зафиксировавших рост финреза, темпы его роста по итогам января-мая замедлились по сравнению с аналогичными показателями за январь-апрель. В частности, Оптовая, розничная торговля и ремонт, финрез в котором по итогам января-апреля вырос на 72,5%, замедлил свой темп роста по итогам пяти месяцев до 21,6% до 1 161,1 млрд руб. Также сегмент Обеспечение электроэнергией, газом и паром значительно замедлил темпы роста своего финреза: по итогам пяти месяцев он увеличился всего на 2,7% до 875,3 млрд руб. (в январе-апреле рост составлял 21,2%). При этом его подсегмент, Производство, передача и распределение электроэнергии после роста на 27,1% в январе-апреле, по итогам пяти месяцев замедлил свои темпы и увеличился на 4,6% до 765,8 млрд руб. Кроме того, из представленных отраслей отрицательную динамику финреза показала Добыча полезных ископаемых, где падение показателя за пять месяцев составило 43,1% до 1 782,5 млрд руб. Финрез в Обрабатывающих производствах после слабой положительной динамики в январе-апреле (+2,1%) по итогам пяти месяцев перешел к снижению (-6,0%) до 3 813,7 млрд руб. Вместе с этим, в Водоснабжении с прошлого месяца сохраняются двузначные темпы падения финреза: по итогам января-мая он упал на 58,8% (в январе-апреле: -50,5%). Также обратим внимание на ускорение темпов роста финреза Строительства (показатель вырос по итогам пяти месяцев на 39,0% до 225,3 млрд руб. после увеличения на 20,1% за январь-апрель).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в июне составила 392 млрд руб., что на треть выше результата мая (296 млрд руб.). По пояснениям ЦБ, рост прибыли в основном связан с крупным разовым восстановлением резервов по прочим требованиям. Кроме того, банки отразили часть положительной переоценки ОФЗ в прибыли, а некоторые кредитные организации получили дивиденды от дочерних финансовых компаний. Что касается динамики прибыли по сравнению с соответствующим периодом годом ранее, то она выросла на 74% по сравнению с июнем 2024 года. По итогам I полугодия 2025 года прибыль банковского сектора составила 1,69 трлн руб. по сравнению с 1,68 трлн руб. в аналогичном периоде предыдущего года (+0,5%). Отдельно отметим, что чистая прибыль Сбербанка по итогам I полугодия 2025 года составила 859 млрд руб.



Банк России в обзоре ключевых тенденций июня отметил, что корпоративное кредитование продолжило сдержанный рост, увеличившись на 0,6 трлн руб. По предварительным данным, значительная часть прироста пришлась на застройщиков жилья, при этом занимали они преимущественно в рублях. На годовом окне объем корпоративных кредитов вырос на 11,5% и по состоянию на 1 июля составил 86,6 трлн руб.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в июне объем задолженности населения по ипотеке ускорился до 0,6% после 0,5% месяцем ранее. Объем выдач ипотеки по сравнению с маем увеличился (309 млрд руб. после 287 млрд руб.). При этом основной объем кредитов по-прежнему выдавался в рамках госпрограмм (265 млрд руб. после 248 млрд руб. месяцем ранее). В то же время выдачи рыночной ипотеки по-прежнему оставались на низком уровне (около 44 млрд руб. после 40 млрд руб.) на фоне высоких ставок. ЦБ поясняет, что в конце июня средняя ставка по рыночным программам составляла 24,9%, по сравнению с концом мая она уменьшилась на 1,7 п.п. По состоянию на 1 июля 2025 года объем ипотечного портфеля на балансах банков составил 20,4 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в июне оно вновь перешло к сокращению, уменьшившись на 0,4% после околонулевой динамики месяцем ранее. На годовом окне портфель снизился на 1,3% после прироста на 1,0% месяцем ранее. По состоянию на 1 июля объем портфеля потребительских кредитов составил 13,8 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в июле 2025 года, отметим, что недельные данные в начале месяца зафиксировали рост цен на 0,8% на фоне индексации с 1 июля тарифов на услуги ЖКХ. Так, тарифы на отдельные виды коммунальных услуг в среднем по России выросли на величину от 13% до 14,9%. Впоследствии недельные данные демонстрировали околонулевую динамику потребительских цен, и во второй половине месяца – дефляцию величиной в 0,05%. За весь месяц рост цен составил 0,57% (в июле прошлого года инфляция составила 1,14%) после 0,20% в июне. С начала 2022 года цены увеличились на 4,36%. В годовом выражении по состоянию на 1 августа инфляция составила 8,79%, замедлившись по сравнению с годовой инфляцией в 9,40% на начало июля.

Динамика инфляции по месяцам в 2024-2025 гг.

Месяц	2025	2024
Апрель	0,40%	0,50%
Май	0,43%	0,74%
Июнь	0,20%	0,64%
Июль	0,57%	1,14%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В июле 2025 года среднее значение курса рубля составило 78,8 руб. после 78,7 месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара вырос до 81,8 руб. Исходя из комментариев Банка России, ослабление рубля произошло на фоне роста спроса на валюту со стороны нефинансовых компаний – клиентов банка в конце июля. К концу месяца также выросла волатильность курсов доллара и юаня относительно рубля. Что касается чистых продаж валюты крупнейшими экспортерами, то они выросли на 7% к июню до \$8,1 млрд. При этом спрос физических лиц на валюту вырос на 53% до 119,5 млрд руб., превысив среднемесячный уровень 2025 года. По данным ЦБ, суммарные покупки граждан с начала года составили 584 млрд руб. по сравнению с 975 млрд руб. в аналогичный период 2024 года.

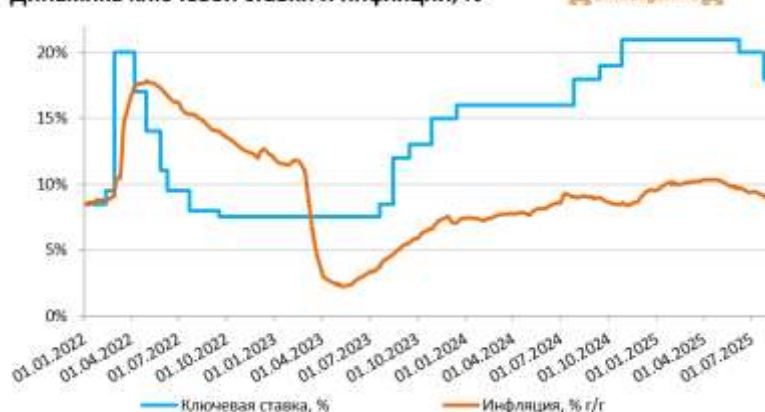
Динамика официального курса доллара США в 2025 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Март'25	87,7	83,7	86,0
Апрель'25	83,7	81,6	83,4
Май'25	81,6	78,6	80,2
Июнь'25	78,6	78,5	78,7
Июль'25	78,5	81,8	78,8

Отметим, что 25 июля состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого регулятор снизил ключевую ставку на 200 б.п. до уровня 18,0% годовых. В заявлении по итогам заседания было отмечено, что текущее инфляционное давление снижается быстрее, чем прогнозировалось ранее. Рост внутреннего спроса замедляется, а экономика при этом продолжает возвращаться к траектории сбалансированного роста.

Регулятор отметил, что в снижении инфляционного давления все больше проявляется влияние жестких денежно-кредитных условий на спрос. Ценовая динамика остается неоднородной, но разброс по ее компонентам несколько уменьшился. При этом устойчивая тенденция к снижению инфляционных ожиданий пока не сформировалась. Кроме того, отклонение российской экономики вверх от траектории сбалансированного роста уменьшается. Данные ЦБ свидетельствуют о дальнейшем замедлении роста внутреннего спроса при продолжении умеренного роста общей экономической активности. Что касается денежно-кредитных условий в экономике, то Банк России отметил, что они остаются жесткими, однако с июня номинальные процентные ставки снизились в большинстве сегментов финансового рынка. При снижении депозитных ставок сохраняется высокая склонность домашних хозяйств к сбережению, кроме того сокращается необеспеченное потребительское кредитование, а портфель ипотечных и корпоративных кредитов растет умеренными темпами. Кредитная активность, по оценке ЦБ, остается сдержанной. Следующее заседание Совета директоров Банка России, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки, запланировано на 12 сентября 2025 года.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Настоящий отчет выполнен ООО «Бюро по оценке имущества»® Копии недействительны

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России опубликовал оценку внешней торговли товарами по итогам января-июня 2025 года уже в августе.

Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций сложилось в размере \$25,0 млрд, продемонстрировав снижение на 40,6% к соответствующему периоду предыдущего года. Отрицательная динамика показателя объясняется как снижением положительного сальдо торгового баланса, так и расширением дефицита баланса услуг. Что касается сальдо торгового баланса, то оно сложилось в размере \$57,3 млрд, снизившись на 19,2% к соответствующему периоду 2024 года. Сокращение показателя было вызвано уменьшением стоимостного объема экспорта при одновременном увеличении импорта. Товарный экспорт снизился на 5,9% до \$196,1 млрд, в то время как импорт товаров прибавил 0,9% и составил \$138,7 млрд. Переходя к балансу услуг, следует отметить, что величина его отрицательного сальдо выросла на 28,6% до \$20,7 млрд. Здесь следует отметить, что дефицит по данной статье расширился на фоне опережающего роста импорта услуг над их экспортом. Так, экспорт услуг увеличился на 3,4% до \$21,4 млрд, в то время как импорт услуг вырос на 14,4% до \$42,1 млрд. Дефицит баланса первичных и вторичных доходов сократился на 8,7% до \$11,6 млрд за счет более медленного сокращения доходов к получению резидентами (на 6,7% до \$16,8 млрд) по сравнению с более быстрым снижением доходов к выплате (на 7,5% до \$28,4 млрд).

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель 	ИП	Справочно:	ИП 2025 г. /
	2025 г.	ИП 2024 г.	ИП 2024 г.
Счет текущих операций	25,0	42,1	-40,6%
Торговый баланс	57,3	70,9	-19,2%
Экспорт	196,1	208,3	-5,9%
Импорт	138,7	137,4	+0,9%
Баланс услуг	-20,7	-16,1	+28,6%
Экспорт	21,4	20,7	+3,4%
Импорт	42,1	36,8	+14,4%
Баланс первичных и вторичных доходов	-11,6	-12,7	-8,7%
Доходы к получению	16,8	18,0	-6,7%
Доходы и выплаты	28,4	30,7	-7,5%


Таким образом, основным фактором сокращения профицита счета текущих операций в отчетном периоде стало уменьшение профицита торгового баланса, связанное с сокращением экспорта товаров при слабом росте их импорта, а также рост дефицита баланса услуг.

Переходя к сальдо финансового счета, отметим, что оно сформировалось преимущественно за счет чистого приобретения иностранных финансовых активов. Так, объем чистого приобретения финансовых активов в I полугодии 2025 года упал на 43,5% до \$22,9 млрд. При этом замедление роста финансовых активов в том числе связано с уменьшением задолженности нерезидентов по незавершенным внешнеторговым расчетам. Что касается иностранных обязательств, то объем их чистого наращивания составил \$1,9 млрд после погашения долга на \$1,6 млрд годом ранее. На их объем повлияло возобновление роста прямых инвестиций. В итоге, значение сальдо финансового счета по итогам I полугодия 2025 года упало на 43,5% до \$22,9 млрд.

Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США

Показатель 	ИП	Справочно:	ИП 2025 г. /
	2025 г.	ИП 2024 г.	ИП 2024 г.
Сальдо финансового счета, исключая резервные активы (чистое кредитование / чистое заимствование)	22,9	40,5	-43,5%
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	1,9	-1,6	-
Чистое приобретение финансовых активов, исключая резервные активы (знак «-» - продажа)	24,9	38,9	-36,0%
Изменение резервных активов	-9,3	-8,2	+13,4%
Чистые ошибки и пропуски	-11,3	-9,7	+16,5%

Таким образом, сальдо финансового счета в отчетном периоде было сформировано преимущественно чистым приобретением зарубежных финансовых активов, при этом сокращение его величины по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года объяснялось уменьшением задолженности нерезидентов по незавершенным внешнеторговым расчетам и переходом к наращиванию иностранных обязательств.

Показатель 	1.07.25	1.07.24	Изменение
	Объем внешнего долга, \$ млрд	323,0	315,9
	1.07.25	1.07.24	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	688,7	593,5	+16,0%

Отметим также, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны на годовом окне увеличился на 2,3%, составив по состоянию на 1 июля 2025 года \$323,0 млрд. Исходя из комментариев ЦБ, его динамика определялась преимущественно положительной переоценкой обязательств в результате укрепления рубля, а также привлечением долгового финансирования. При этом объем золотовалютных резервов за этот же период увеличился на 16,0%, и по состоянию на 1 июля 2025 года составил \$688,7 млрд.

Выводы:

Настоящий отчет выполнен ООО «Бюро по оценке имущества»® Копии недействительны

- ВВП в июне 2025 года ускорился до 1,1% г/г после роста на 0,8% месяцем ранее. При этом согласно оценке Минэкономразвития, по итогам I полугодия 2025 года рост ВВП составил 1,2%;
- Темп роста промпроизводства в июне 2025 года в годовом выражении ускорился до 2,0% после увеличения на 1,8% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2025 года промпроизводство выросло на 1,4%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-мая 2025 года составил 11,59 трлн руб., снизившись на 9,7% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в июне составила 392 млрд руб. после 296 млрд руб. за май. По итогам I полугодия 2025 года кредитные организации заработали 1,69 трлн руб. по сравнению с 1,68 трлн руб. годом ранее (+0,5%);
- На потребительском рынке в июле 2025 года цены увеличились на 0,57% после роста на 0,20% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 августа инфляция замедлилась до 8,79% после 9,40% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в июле 2025 года составило 78,8 руб. после 78,7 руб. месяцем ранее;
- Значение ключевой ставки по итогам заседания Совета директоров Банка России 25 июля было снижено на 2 п.п. до уровня 18,0% годовых;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам I полугодия 2025 года составило \$25,0 млрд, продемонстрировав снижение на 40,6% по отношению к аналогичному периоду 2024 года, при этом сальдо финансового счета, исключая резервные активы, снизилось на 43,5% до \$22,9 млрд;
- Объем внешнего долга страны на годовом окне увеличился на 2,3% и по состоянию на 1 июля 2025 года составил \$323,0 млрд;
- Объем золотовалютных резервов вырос за год на 16,0% и по состоянию на 1 июля 2025 года составил \$688,7 млрд, обновив свой исторический максимум

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiul-2025>

8.3. Социально-экономическое положение региона расположения объекта оценки.

Республика Саха.

Основные показатели социально-экономического развития Республики Саха (Якутия) (предварительные данные, по оперативной отчетности)	
	Январь-август 2025 г.
Индекс промышленного производства, в % к соответствующему периоду предыдущего года	100,2
Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, январь-июль 2025 года в % к соответствующему периоду предыдущего года ¹	98,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в % к соответствующему периоду предыдущего года ¹	88,8
Ввод в действие жилых домов, кв. метров общей площади ²	483 936
в % к соответствующему периоду предыдущего года	91,3
в том числе построено населением индивидуальных жилых домов, кв. метров общей площади	375 516
в % к соответствующему периоду предыдущего года	108,4
Оборот розничной торговли, в % к соответствующему периоду предыдущего года ¹	103,0
Объем платных услуг населению, в % к соответствующему периоду предыдущего года ¹	94,7
Инвестиции в основной капитал, январь-июль 2025 года в % к соответствующему периоду предыдущего года ¹	93,1
Индекс потребительских цен на товары и услуги январь-август 2025 года в % к январю-августу 2024 года	109,7
август 2025 года в % к августу 2024 года	108,8
август 2025 года в % к декабрю 2024 года	105,0
Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг ³ , на конец периода	
за август 2025 года, рублей	32 496,9
в % к среднероссийской стоимости (25 284,7 рубля)	128,5
в % к декабрю предыдущего года	108,7
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника, за январь-июль 2025 года, рублей	136 058,2
Реальная начисленная заработная плата, за январь-июль 2025 года, в % к соответствующему периоду предыдущего года	101,6
Прогночная задолженность по заработной плате, по сведениям, предоставленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства), на конец августа 2025 года, тыс. рублей ⁴	-
Безработные, зарегистрированные в государственных учреждениях службы занятости, на конец августа 2025 года ⁵	
человек	2 438
в % к соответствующему периоду предыдущего года	83,0
Потребность работодателей в работниках, заявленная в государственных учреждениях службы занятости, на конец августа 2025 года ⁵	
человек	9 413
в % к соответствующему периоду предыдущего года	81,2
Величина прожиточного минимума на 2025 год в целом по РС(Я) в среднем на одного человека, рублей в месяц ⁶	
на душу населения	26 777
по социально-демографическим группам населения:	
для трудоспособного населения	29 187
для пенсионеров	23 028
для детей	25 974

Источник информации: <https://14.rosstat.gov.ru/folder/38527>

8.4. Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта недвижимости.

Классификация рынка недвижимости

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;

- механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

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

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

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

При отнесении недвижимости к тому или иному типу по назначению, нередко возникают сложности, т.к., теоретически, в одном и том же объекте есть обычно возможность размещения разных объектов.

Так, есть случаи перехода из жилой недвижимости в нежилую (торговые и офисные помещения в бывших квартирах) и наоборот (лофты в бывших производственных объектах). Поэтому при отнесении к тому или иному типу оценщик должен сделать вывод о наиболее вероятном использовании объекта, исходя из его местоположения и прочих характеристик.

При отнесении объекта к той или иной категории, один из основных критериев – предыдущее использование объекта.

Перечень типов недвижимости должен быть исчерпывающим, и база данных должна быть к нему приведена полностью. То есть, после отнесения объектов к типам не могут возникать новые типы, такие, как «помещение неопределенного назначения», «универсальное помещение». Если определить тип невозможно – объект исключается из базы данных.

Разделение на торговые и офисные объекты помещений на первых этажах жилых домов проводится либо по предыдущему использованию, либо, если оно не известно, по следующему показателю: для торгового помещения необходимо наличие отдельного входа с оживленной улицы. Если данное условие не удовлетворено, помещение относится к офисным либо производственно-складским объектам (при отсутствии этих данных решающий фактор – цена, либо арендная ставка).

Разделение объекта недвижимости и бизнес-объекта: если в общей цене предлагаемого к продаже / аренде объекта доля движимого имущества (оборудование, транспорт, действующее юр. лицо, торговая марка, лицензии и допуски и пр.) составляет более 5%, объект не может анализироваться совместно с «пустыми» объектами недвижимости. Анализ таких объектов проводится отдельно, т.к. ценообразующие критерии иные. Так, к бизнес-объектам относятся: АЗС, СТО, заводы с оборудованием и т.п.

Определение сегмента рынка для объекта оценки.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Типы недвижимости по назначению:

1. Участки недр, месторождения природных ресурсов и комплексы для их эксплуатации;
2. Природные объекты: обособленные водные объекты, лесные массивы;
3. Воздушные и морские суда, космические объекты;
4. Коммуникации, сети, инфраструктурные объекты – дороги, пристани, порты, вокзалы;
5. Земельные участки и их части;
6. Здания и сооружения, а также их части, в том числе:

Жилая недвижимость:

1. Жилая недвижимость для постоянного проживания:

- Многоэтажные многоквартирные жилые дома и квартиры в них;
- Малоэтажные многоквартирные жилые дома (более одной квартиры), включая таунхаусы, и квартиры в них;
- Индивидуальные дома (частные дома, коттеджи);
- Помещения для постоянного проживания в нежилых объектах

2. Жилая недвижимость для временного проживания:

- Дачи;
- Гостиницы, мотели, хостелы;

Коммерческая (нежилая) недвижимость:

Офисная недвижимость:

1. Бизнес-центры, офисные и административные здания, и офисные помещения в них – как с общим, так и с отдельным входом.

2. Офисные помещения в жилых домах

- помещения с общим входом, выведенные из жилого фонда, расположенные в подвальных, цокольных, а также на первых этажах жилых домов, в редких случаях – на более высоких этажах (обычно в формате пристроенных к жилым домам административно-торговых помещений).

- помещения с отдельным входом, выведенные из жилого фонда, расположенные в подвальных, цокольных этажах, а также на первых этажах жилых домов, в редких случаях – на более высоких этажах (обычно в формате пристроенных к жилым домам административно-торговых помещений). Данные помещения относятся к типу офисных, если указано, что предыдущее их использование – офисное помещение, либо есть данные о том, что вход в помещение расположен со двора дома.

3. Офисные помещения в непрофильных объектах – торговых, производственно- складских объектах.

Производственно-складская недвижимость:

1. Производственные базы с объектами производственного и складского назначения, а также их части, и производственно-складские помещения в них.

Настоящий отчет выполнен ООО «Бюро по оценке имущества»® Копии недействительны

2. Производственно-складские помещения в непрофильных объектах – жилых домах, офисных, торговых объектах.
3. Паркинги, гаражи, стоянки.

Торговая, развлекательная, сервисная недвижимость:

1. Торговые и торгово-развлекательные объекты (торговые центры, гипермаркеты, аквапарки, общепит и т.п.) и помещения торгового или развлекательного назначения в них

2. Торговые, развлекательные помещения, объекты общепита и индустрии сервиса в жилых и нежилых зданиях. Это помещения с отдельным входом, выведенные из жилого фонда, расположенные в подвальных, цокольных, а также на первых этажах жилых домов, в редких случаях – на более высоких этажах (обычно в формате пристроенных к жилым домам административно-торговых помещений). Дополнительными критериями отнесения помещений к типу торговой недвижимости в данном случае являются: указание, что ранее они использовались как торговые; указание на наличие витрин; указание на высокий пешеходный трафик; относительный уровень цен предложения и предложенных арендных ставок.

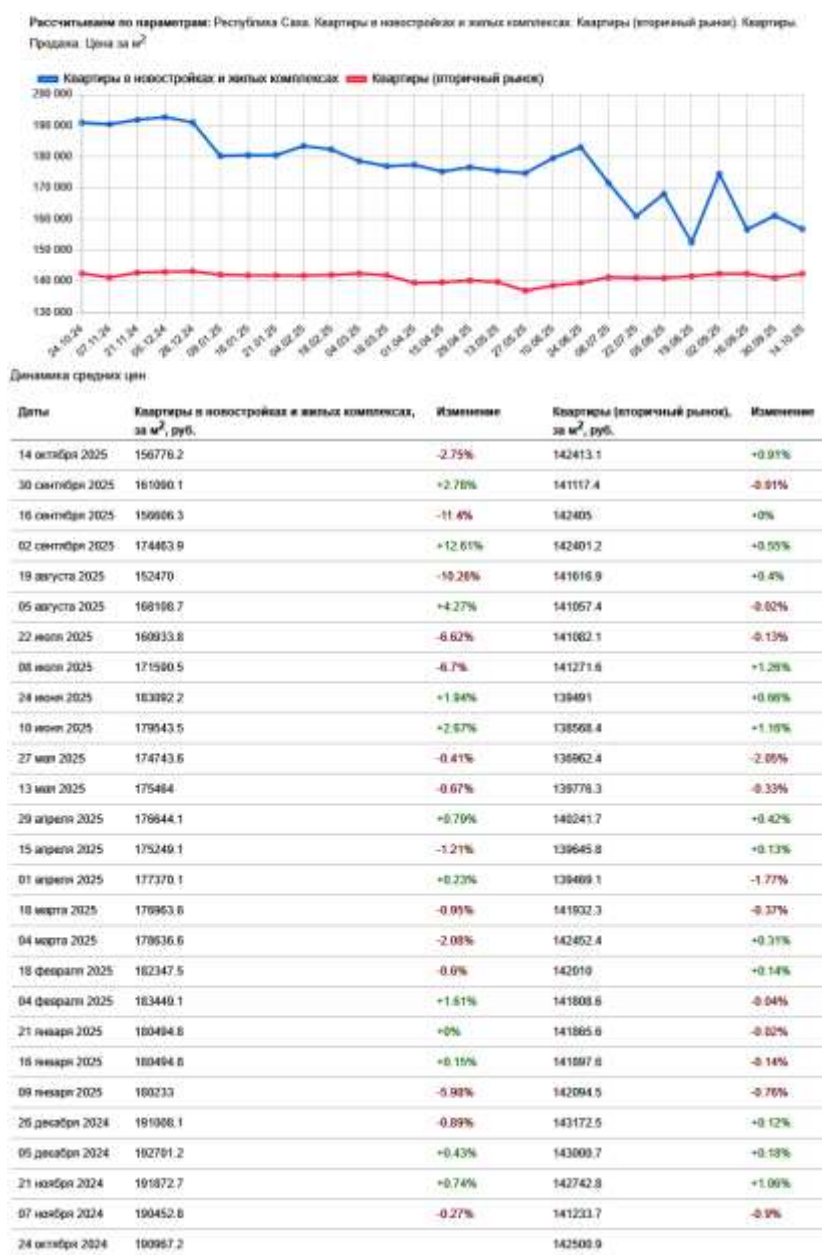
Универсальные помещения – помещения свободного назначения (ПСН).

Могут использоваться под разные виды деятельности (офис, торговлю, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.), это обособленное помещение, имеющее отдельный вход, капитальные стены, отгораживающие его от других помещений, и собственные коммуникации (вода, слив, с/у), может находиться в ТЦ, ТРК, БЦ, административных и административно - жилых зданиях.

Таким образом, после проведенных исследований, Оценщик пришел к выводу, что оцениваемый объект, имеющий зарегистрированное разрешенное использование как квартира, относится к сегменту рынка: малоэтажные многоквартирные жилые дома и квартиры в них.

Источник информации: <http://realty.web-3.ru/definitions/market/>

8.4. Анализ рынка квартир в месте нахождения объекта оценки



Источник информации: <https://saha-yakutiya.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>

8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже жилой недвижимости.

При анализе рынка жилой недвижимости Оценщик исходил из информации, предоставленной на открытых, специализированных интернет-ресурсах.

Выборка сделана по объектам, которые соответствуют характеристикам объекта оценки.

Все объявления содержат информацию о продаже квартир.

Анализ предложений по продаже представлен в таблице ниже:

Таблица 15. Результаты выборки предложений о продаже квартир из общедоступных источников.

№, п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, 1 кв.м., руб.	Источник информации.
1	Якутск, улица Борисовка 1-й квартал, 34	3 900 000	39,2	99 490	https://yakutsk.domclick.ru/card/sale_flat_2068250343
2	Якутск, улица Борисовка 1-й квартал, 32	3 800 000	39,2	96 939	https://yakutsk.domclick.ru/card/sale_flat_2066201656
3	Якутск, улица Борисовка 1-й квартал, 49	3 750 000	39	96 154	https://yakutsk.domclick.ru/card/sale_flat_2068141703
4	Якутск, улица Борисовка 1-й квартал, 40	3 800 000	39	97 436	https://yakutsk.domclick.ru/card/sale_flat_2066201775
5	Якутск, улица Борисовка 1-й квартал, 41/1	3 100 000	40	77 500	https://yakutsk.domclick.ru/card/sale_flat_2070475246
6	Якутск, улица Борисовка 1-й квартал, 32	4 300 000	39	110 256	https://yakutsk.domclick.ru/card/sale_flat_2069873611
7	Якутск, улица Борисовка 1-й квартал, 44	4 100 000	39	105 128	https://yakutsk.domclick.ru/card/sale_flat_2066202090
8	Якутск, улица Борисовка 1-й квартал, 44	4 200 000	39	107 692	https://yakutsk.domclick.ru/card/sale_flat_20704752020
9	Якутск, улица Борисовка 1-й квартал, 40	4 200 000	38,8	108 247	https://yakutsk.domclick.ru/card/sale_flat_2070304668
10	Якутск, улица Борисовка 1-й квартал, 34	4 200 000	40	105 000	https://yakutsk.domclick.ru/card/sale_flat_2070474947

Таким образом, анализ выборки сопоставимых объектов позволяет сделать вывод:

Таблица 16. Вывод по выборке объявлений о продаже жилой недвижимости (квартир) от агентств и частных лиц в интернет – источниках

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м , руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
38,8-40	77 500,00	110 256,00	100 384,00

Источник информации: расчеты Оценщика

Как видно из приведенной выше таблицы, стоимость предложений за 1 кв. м, жилых помещений в районе расположения объекта оценки находится в диапазоне 77 500,00 – 110 256,00 руб. за 1 кв. м Средняя стоимость предложения за 1 кв. м, составляет 100 384,00 руб. (без учета корректировок).

Такой разброс цен объясняется, различием в качестве отделки внутренних помещений квартир, а также стихийностью рынка, поскольку зачастую собственники предлагают квартиры на продажу, исходя из личных представлений о цене.

8.6. Обзор основных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости.

1. Местоположение объекта. Местоположение (удаленность от областного центра/районного центра) является важным фактором, влияющим на стоимость как жилой, так коммерческой недвижимости. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот.

2. Площадь объекта. На рынке прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м жилой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади. на основании проведенного анализа рынка недвижимости в соответствующих разделах настоящего отчета как правило, большие по площади помещения продаются дешевле, чем площади меньшего размера, схожие по остальным характеристикам.

3. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4. Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Не секрет, что сделки купли-продажи осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Помимо запаса на торг в цене предложения всегда заложена комиссия риэлтора, в ряде риэлтерских компаний достигающая 15% от суммы сделки.

5. Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

6. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

7. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

8. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

9. Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости.

10. Материал стен. Корректировка может быть принята согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости - 2024». под редакцией Лейфера Л.А. «Жилая недвижимость. Квартиры», Нижний Новгород, 2024;

11. Уровень отделки. Корректировка может быть принята согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости - 2024». под редакцией Лейфера Л.А. «Жилая недвижимость. Квартиры», Нижний Новгород, 2024;

12. Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

13. Наличие рядом аналогичных объектов. Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения: как правило, при наличии в ближайшем окружении объекта большого числа аналогичных объектов, его ценность, и соответственно стоимость, будут ниже, чем при их отсутствии.

14. Количество комнат. Корректировка может быть принята согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости - 2024», под редакцией Лейфера Л.А. «Жилая недвижимость. Квартиры», Нижний Новгород, 2024;

14. Физическое состояние дома. Корректировка может быть принята согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости - 2024», под редакцией Лейфера Л.А. «Жилая недвижимость. Квартиры», Нижний Новгород, 2024;

8.7. Основные выводы по разделу - Анализ рынка объекта оценки.

Рынок продажи жилой недвижимости:

1. Рынок продаж квартир по месту нахождения объекта оценки достаточно развит.

2. Цена стоимости предложений за 1 кв. м, жилых помещений в районе расположения объекта оценки находится в диапазоне 77 500,00 – 110 256,00 руб. за 1 кв. м Средняя стоимость предложения за 1 кв. м, составляет 100 384,00 руб., без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга.

3. Значительное расхождение в стоимости 1 кв. м квартир зависит от площади объекта, его местоположения, физического состояния.

Общие выводы

Основными ценообразующими факторами для жилой недвижимости являются:

- Состояние дома.
- Район месторасположения.
- Вид ремонта в квартире.
- Общая площадь квартиры

Типичные продавцы и покупатели на открытом рынке:

- Продавцы – частные лица;
- Покупатели – физические лица.

Международный кризис оказал влияние на все сегменты рынка недвижимости. На фоне ежедневно меняющейся ситуации прогнозы развития рынка недвижимости являются крайне неопределенными.

Источники информации: <https://www.cian.ru>

<https://www.avito.ru>

Исследования Оценщика.

9. 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 наиболее эффективным.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

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 объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Согласно ФСО № 7 раздел 6:

«...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.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

В соответствии с п.17 ФСО № 7 анализ наиболее эффективного использования 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 наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вероятно-возможных вариантов использования объекта оценки следующим основным критериям.

Законодательная разрешенность – допустимость с точки зрения действующего законодательства, характер предполагаемого использования не должен противоречить законодательству, ограничивающему действия собственника. Рассматриваются способы использования объекта оценки, которые разрешены ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость – рассматривается осуществимость физических реальных способов использования объекта оценки в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость – рассматриваются допустимые с точки зрения закона варианты использования объекта оценки, обеспечивающие приемлемый доход владельцу земельного участка.

Максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований объекта оценки будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Таким образом, использование объекта неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. В выбранном случае юридически законного и физически возможного разумного варианта использования объекта проверяется финансовая состоятельность для данного варианта использования

Объекта оценки. Из всех выбранных возможных вариантов использования объекта выбирается тот оптимальный вариант использования, в результате реализации которого, стоимость объекта оценки будет иметь максимальную стоимость. Данный вариант использования и считается наиболее эффективным использованием объекта оценки.

В результате проведенного анализа всех перечисленных выше факторов Оценщиком сделан следующий вывод:

Текущее использование оцениваемого объекта под жилое помещение является наиболее оптимальным вариантом. Внутренняя планировка помещения, а также его дополнительное оборудование соответствует стандартам и требованиям, предъявляемым к помещениям подобного типа.

Принимая во внимание указанные критерии, и соотнося их с нынешним состоянием экономики, Оценщик считает, что наилучший и наибольший эффект использования Объекта оценки заключается в использовании его по функциональному назначению как объект жилой недвижимости.

Таким образом, с учетом вышесказанного наиболее эффективным использованием объекта Оценки является его настоящее использование как объект недвижимости жилого назначения – квартира, расположенная в многоквартирном доме.

10. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 17. Показатели ликвидности

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

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам «Справочник оценщика недвижимости - 2024». под редакцией Лейфера Л.А. «Жилая недвижимость. Квартиры», Нижний Новгород, 2024; НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» (<https://statrielt.ru>).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

- Квартиры, расположенные в многоквартирных домах, пользуются спросом на рынке, что обуславливается их достаточным предложением.

- Местоположение Объектов оценки благоприятно влияет на их ликвидность. В целом, объекты характеризуются хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности.

- Состояние Объектов оценки, находится в пределах естественного износа. Состояние помещений домов пригодно для эксплуатации и не снижает ликвидность объектов.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 3 до 6 месяцев.

11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

11.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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 (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179);

- 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)

11.2. Описание подходов и методов оценки

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» при оценке имущества применяются три подхода к оценке:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

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.

Сравнительный подход в соответствии с п. 4 ФСО V – 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:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

- 3) 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);

- 4) 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).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Рынок коммерческой недвижимости производственно-складского назначения в Ярославской области достаточно активный, информации о продаже аналогичной объектам оценки недвижимости достаточно для применения сравнительного подхода.

Поэтому, методы сравнительного подхода можно применить для определения стоимости объектов оценки.

Доходный подход в соответствии с п. 11 ФСО V – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды.

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

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) 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.

Затратный подход в соответствии с п. 24 ФСО V – 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:

- 1) 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;

- 2) 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.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Применение затратного подхода может быть обусловлено наличием информации о конструктивном исполнении объекта оценки, стоимости строительства аналогичного объекта в базисных ценах, изменении стоимости строительства с базисного периода по дату оценки. Кроме того, объект должен быть доступен для осмотра, с целью определения технического состояния для расчета износа и устареваний. Также необходимым условием применения затратного подхода является возможность расчета стоимости земельного участка, которая является неотъемлемой частью стоимости единого объекта недвижимости, причем это является обязательным условием применения затратного подхода.

11.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с пунктом 2 ФСО V 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.

Обоснование выбора методов затратного подхода.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устаревания объектов капитального строительства (п.24б ФСО № 7).

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (п.24в ФСО № 7).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятой квартиры – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, растёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности в вычислениях. Оценщику не известны случаи подобного приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал квартиру в многоквартирном доме путём его строительства. Кроме этого, у собственника объекта оценки отсутствует выделенный в натуре земельный участок, а в наличии только доля в праве аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (Статья 36 Земельного Кодекса РФ), что не дает возможности корректного расчета стоимости земельного участка оцениваемой квартиры.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

Обоснование выбора методов сравнительного подхода.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок (или) предложений.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений;
- метод соотнесения цены и дохода;

Метод рыночных сравнений – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, – аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Метод рыночных сравнений используется в том случае, если рынок объекта оценки активен, т.е. на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений. В методе рыночных сравнений различают две группы методов анализа корректировок:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Если количество аналогов k больше или равно количеству ценообразующих факторов n , увеличенному на единицу ($k \geq n + 1$), то для оценки используются методы первой группы:

- анализ пар данных;
- анализ групп данных;
- статистический анализ;
- графический анализ;
- анализ чувствительности;
- анализ затрат;
- анализ вторичных данных и капитализация арендных различий и др.

Если количество аналогов k меньше количества n ценообразующих факторов, увеличенного на единицу ($k < n + 1$), то для оценки используются методы второй группы:

- относительный сравнительный анализ;
- метод экспертных оценок (ранговый анализ);
- метод интервью.

Метод соотнесения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости.

В зависимости от вида приносимого недвижимостью дохода можно использовать валовой рентный мультипликатор (grossRentMultiplier – GRM) и общий коэффициент капитализации (General subject: capitalization rate – Ro).

Валовой рентный мультипликатор – это показатель, отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Валовой рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный валовой доход.

Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

Общий коэффициент капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Общий коэффициент капитализации (Ro) определяется отношением чистого операционного дохода (NOI) сопоставимого аналога к его цене.

Исходя из цели и предполагаемого использования результатов оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки оценщик счел целесообразным применить сравнительный подход на основе метода рыночных сравнений.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка недвижимости. Учитывая, что рынок подобных объектов недвижимости достаточно развит, в том числе с точки зрения информационного обеспечения, оценщик имеет возможность применить сравнительный подход к оценке. Оценщик полагает, что сравнительный подход наиболее объективно отражает рыночную стоимость объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.13 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки, с использованием метода рыночных сравнений.

Обоснование выбора методов доходного подхода.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Определение стоимости недвижимости с позиции доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный покупатель (инвестор) не заплатит за недвижимость больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате эксплуатации этой недвижимости (предполагается, что для данного покупателя важна не недвижимость как таковая, а право получения будущих доходов от владения этой недвижимостью). Аналогично, собственник не продаст свою недвижимость по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

При оценке недвижимости с позиции доходного подхода, к доходам от использования объекта недвижимости относятся поступления арендной платы от арендаторов объекта, и текущая стоимость выручки от будущей перепродажи объекта недвижимости. Необходимо понимать, что эти доходы – прогнозные величины, рассчитанные оценщиком на основе

анализа целого ряда факторов, характеризующих финансово – экономическое состояние как самого оцениваемого объекта недвижимости, так и той рыночной среды, в которой он находится.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости обычно принято выделять два основных метода оценки:

1. Метод капитализации дохода.
2. Метод дисконтирования денежных потоков.

Суть этих методов состоит в том, чтобы сначала спрогнозировать величины доходов и расходов при эксплуатации объекта в течение прогнозного периода, а затем разделить чистый операционный доход на так называемую ставку капитализации (дисконтирования), которая, вообще говоря, представляет собой процент дохода на вложенный капитал. Ставка капитализации (дисконтирования) определяется оценщиком в соответствии с существующими методиками.

Метод капитализации дохода определяет величину стоимости объекта недвижимости по простой формуле:

$V = NOI / R$, где:

V – стоимость

NOI – величина чистого операционного дохода (обычно, за год)

R – ставка капитализации, определенная оценщиком.

Этот метод используется, когда имеется достаточно данных для прогнозирования денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста денежного потока умеренны или предсказуемы. Данный метод наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными, предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтированных денежных потоков состоит из следующих этапов:

1. Выбор модели денежного потока.
2. Определение длительности прогнозного периода.
3. Ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки.
4. Прогноз и анализ расходов.
5. Прогноз и анализ инвестиций.
6. Расчет денежного потока для каждого прогнозного года.
7. Определение ставки дисконта.
8. Расчет величины стоимости в постпрогнозный период.
9. Расчет текущих стоимостей будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период.
10. Внесение итоговых поправок.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При использовании данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать доход, который выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки, например, можно сделать допущение, что он приобретает не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Оценка производится для оценки рыночной стоимости имущества для целей реализации. В случае неплатежеспособности заемщика происходит его реализация, а не сдача его в аренду с целью извлечения дохода.

Учитывая эти обстоятельства, а также отсутствие общепринятой в РФ практики расчёта стоимости жилой недвижимости в зависимости от приносимого им дохода, оценщик счёл целесообразным исключить доходный подход из своих расчётов.

Таким образом, Оценщик не нашел достаточной и достоверной информации для проведения расчета доходов от использования объекта оценки. В этой связи применение доходного подхода является нецелесообразным.

12. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты

12.1. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом

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.

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).

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

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 аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V). 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.

Для оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта используется рыночная информация о стоимости объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом на основании критериев близости величин ценообразующих факторов: местоположения глобального и локального, окружения, доступа к объекту, общего состояния объекта, внешнего вида, размера помещений и их удобства, качества конструкции и состояния инженерных коммуникаций, т.е. рыночной привлекательности объекта в целом и совокупности дополнительных удобств.

Сравнительный подход основывается на предположении о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Стоимость объекта оценки рассчитывается исходя из цены продажи аналогичных

Настоящий отчет выполнен ООО «Бюро по оценке имущества»® Копии недействительны

объектов. Полученный результат сравнения корректируется исходя из существенного различия между сравниваемыми объектами.

При отсутствии в свободном доступе информации с ценами реальных сделок Оценщиком используется более доступная информация с ценами предложений или «публичных оферт» (Ст. 435 и 437 ГК РФ) как наиболее близкие к реальным ценам сделок купли-продажи (с учетом соответствующих корректировок).

По мнению Оценщика, важнейшими ценообразующими параметрами сравнения Объекта оценки с объектами-аналогами являются следующие параметры:

- месторасположение;
- общее физическое состояние объектов;
- дата предложения;
- совокупная, общая площадь;
- наличие/отсутствие коммуникаций.

Сравнительная характеристика объекта оценки и аналогов и расчет стоимости представлены в таблицах далее по тексту отчета об оценке

Таблица 18. Сравнительная характеристика объекта оценки и аналогов

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Дата предложения	IV квартал 2025	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Адрес	Республика Саха, г. Якутск, мкр. Борисовка 1-й, д. 47, кв. 4	Якутск, улица Борисовка 1-й квартал, 34	Якутск, улица Борисовка 1-й квартал, 32	Якутск, улица Борисовка 1-й квартал, 49	Якутск, улица Борисовка 1-й квартал, 40
Местоположение (преобладающий тип локальной застройки)	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки
Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Общая площадь квартиры, кв.м.	38,9	39,2	39,2	39,0	39,0
Передаваемые имущественные права	Право общей совместной собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Этаж/Этажность	1/2	1/2	1/2	2/2	2/2
Количество комнат	3	3	3	3	3
Наличие балкона/лоджии	нет	нет	нет	нет	нет
Количество сан.узлов	1 Совмещенный	1 Совмещенный	1 Совмещенный	1 Совмещенный	1 Совмещенный
Наличие встроенной мебели/техники	Нет	Есть	Есть	Нет	Есть
Состояние многоквартирного дома	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)
Материал стен жилого дома	Деревянные (Каркасно-панельные_	Деревянные (Каркасно-панельные_	Деревянные (Каркасно-панельные_	Деревянные (Каркасно-панельные_	Деревянные (Каркасно-панельные_
Тип внутренней отделки помещений	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Высота потолков, м	2,45	-	-	-	-
Видовые характеристики	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Источник информации		https://yakutsk.domclick.ru/car/d/sale_flat_2068250343	https://yakutsk.domclick.ru/car/d/sale_flat_2066201656	https://yakutsk.domclick.ru/car/d/sale_flat_2068141703	https://yakutsk.domclick.ru/car/d/sale_flat_2066201775
Контактный телефон		89841000458	89841000479	89142302670	89141102482
Цена предложения, руб.		3 900 000	3 800 000	3 750 000	3 800 000

Таблица 19. Расчет стоимости Объекта оценки

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб.		3 900 000	3 800 000	3 750 000	3 800 000
Дата предложения	IV квартал 2025	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		3 900 000	3 800 000	3 750 000	3 800 000
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная ст-ть, руб.		3 900 000	3 800 000	3 750 000	3 800 000
Цена предложения/сделки (торг)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-4,60%	-4,60%	-4,60%	-4,60%
Скорректированная ст-ть, руб.		3 720 600	3 625 200	3 577 500	3 625 200
Общая площадь квартиры, кв.м.	38,9	39,2	39,2	39,0	39,0
Ст-ть 1 кв.м., руб.		94 913	92 480	91 731	92 954
Местоположение (преобладающий тип локальной застройки)	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		94 913	92 480	91 731	92 954
Состояние многоквартирного дома	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		94 913	92 480	91 731	92 954
Материал стен жилого дома	Деревянные (Каркасно-панельные_	Деревянные (Каркасно-панельные_	Деревянные (Каркасно-панельные_	Деревянные (Каркасно-панельные_	Деревянные (Каркасно-панельные_
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		94 913	92 480	91 731	92 954
Общая площадь квартиры, кв.м.	38,9	39,2	39,2	39,0	39,0
Корректировка, %		0,05%	0,05%	0,02%	0,02%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		94 957	92 522	91 745	92 968
Этаж/Этажность	1/2	1/2	1/2	2/2	2/2
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		94 957	92 522	84 405	85 531
Количество сан.узлов	1 Совмещенный	1 Совмещенный	1 Совмещенный	1 Совмещенный	1 Совмещенный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		94 957	92 522	84 405	85 531
Наличие балкона/лоджии	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		94 957	92 522	84 405	85 531
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		94 957	92 522	84 405	85 531

Видовые характеристики	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		94 957	92 522	84 405	85 531
Наличие встроенной мебели/техники	Нет	Есть	Есть	Нет	Есть
Корректировка, %		-3,85%	-3,85%	0,00%	-3,85%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		91 301	88 960	84 405	82 238
Тип внутренней отделки помещений	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		83 997	81 843	77 653	75 659
<i>Σ корректировки абсолютной</i>		<i>16,50%</i>	<i>16,50%</i>	<i>20,62%</i>	<i>24,47%</i>
Скорректированная цена, руб.		83 997	81 843	77 653	75 659
Коэффициент соответствия объекту оценки		6,062	6,062	4,851	4,087
Вес объекта-аналога		0,2878	0,2878	0,2303	0,1941
Взвешенные цены		24 176	23 556	17 884	14 683
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	80 298				
Площадь, кв.м.	38,9				
Рыночная стоимость объекта, руб.	3 123 592				
Итоговая стоимость округленно, руб.	3 124 000				

3 124 000

(Три миллиона сто двадцать четыре тысячи) рублей, 00 коп.

НДС не облагается*

* НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)»

Объяснение вносимых корректировок

При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Отличие от цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Не секрет, что сделки купли-продажи осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Помимо запаса на торг в цене предложения всегда заложена комиссия риэлтора, в ряде риэлтерских компаний достигающая 15% от суммы сделки.

Для расчета корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости - 2024». под редакцией Лейфера Л.А. «Жилая недвижимость. Квартиры», Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024;

Таблица 504. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

Скидка на торг на цены предложений объектов составляет -4,6% для всех объектов аналогов из среднего значения на активном рынке, потому что сегмент рынка предложений о продаже аналогичных объектов достаточно развит.

Корректировка на общую площадь квартиры, кв.м.

Корректировка применяется по данным справочника оценщика недвижимости Лейфера Л.А. (Справочник оценщика недвижимости-2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Издательства: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г.). Корректировка рассчитывалась по формуле $y = -(1 - (1,18^x - 0,06)) / (1,18^x - 0,06)$

Анализ рынка недвижимости показывает, что при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

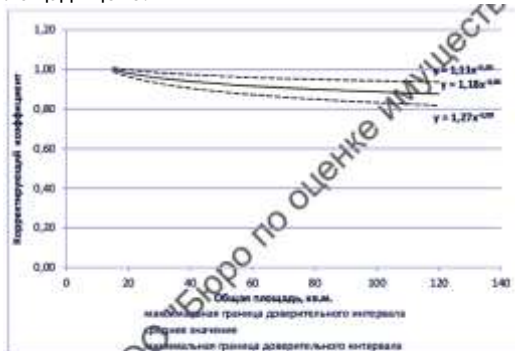


Рис. 55. Зависимость удельной цены квартир от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал³⁷.

Общая площадь квартиры, кв.м.	38,9	39,2	39,2	39,0	39,0
Корректировка, %		0,05%	0,05%	0,02%	0,02%

Корректировка на количество сан. узлов

Для расчета корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости - 2024». под редакцией Лейфера Л.А. «Жилая недвижимость. Квартиры», Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024;

Таблица 383. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип санузла», усредненные по городам России (исправлено 10.01.2025 г).

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	аналог	
	раздельный санузел	совмещенный санузел
раздельный санузел	1,00	1,03
совмещенный санузел	0,97	1,00

Количество сан. узлов	1 Совмещенный	1 Совмещенный	1 Совмещенный	1 Совмещенный	1 Совмещенный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на наличие балкона/лоджии

Для расчета корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости - 2024». под редакцией Лейфера Л.А. «Жилая недвижимость. Квартиры», Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024;

Таблица 296. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие балкона или лоджии», усредненные по городам России (исправлено 10.01.2025 г).

Объект оценки	Анализ	
	есть	нет
есть	1,00	1,00
нет	0,92	1,00

Наличие балкона/лоджии	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на тип внутренней отделки помещений

Для расчета корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости - 2024». под редакцией Лейфера Л.А. «Жилая недвижимость. Квартиры», Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024;

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

Состояние отделки	Анализ			
	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)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,23	1,38
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,08	1,20
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,81	0,82	1,00	1,10
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)		0,84	0,91	1,00

Тип внутренней отделки помещений	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, руб.		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%

Корректировка на наличие встроенной мебели/техники

Корректировка определялась на основании данных Некоммерческой организации Ассоциации «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2025 г.

Корректировка была применена в размере -3,85% (по формуле: 1/1,04-1).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

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

Наличие встроенной мебели/техники	Нет	Есть	Есть	Нет	Есть
Корректировка, %		-3,85%	-3,85%	0,00%	-3,85%

Корректировка на инженерные системы

Корректировка вводится на основании следующего источника: Сборник корректировок «Квартиры» на 01.07.2025, <https://statrielt.ru/>.

Категория: Корректировки квартир (изменено 10.07.2025 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Камавулице (горячее водоснабжение, газовая колонка, электродлиги)
 В расчет приняты рыночные цены предложений на аналогичный по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, состояние отделки и инженерные коммуникации, площадь кухни, санузел, подвал/балкон), откорректированы обеспеченность инженерными коммуникациями.

№	Характеристика параметра при наличии водоснабжения и канализации, состояние	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение
1	Горячее водоснабжение (отсутствие / наличие)	0,93	0,97	0,95
2	Газовая колонка или электродвухконтурный / центральный горячее водоснабжение	0,95	0,99	0,97
3	Газовая плита / электродлиги (или индукционная)	0,99	1,05	1,02
4	Отсутствие в квартире собственной кухонной плиты (когда плита расположена в месте общего пользования) / наличие в квартире собственной плиты (Если указано разделение не учтено корректировкой "Многокомнатные / гостиные / подсобные квартиры")	0,91	0,95	0,93

Корректировка не вводилась.

Корректировка на этаж расположения

Первый и последние этажи квартир для большинства потенциальных покупателей являются понижающими стоимостными показателями. Квартиры, расположенные на первых этажах более подвержены сырости, имеют высокий уровень шумности. Последний этаж подвержен частому протеканию кровли, сырости, малопривлекателен для людей пожилого возраста. Корректировка вводилась по данным «Справочник оценщика недвижимости – 2024» «Жилая недвижимость. Квартиры», под. ред. Л.А.Лейфера, Нижний Новгород, 2024г. ООО «Приволжский центр методического и информационного-аналитического обеспечения оценки».

Таблица 239. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,11
	последний этаж	0,98	1,00	1,09
	первый этаж	0,90	0,92	1,00

Этаж	1/2	1/2	1/2	2/2	2/2
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-8,00%	-8,00%

Расчет весовых коэффициентов

При применении в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж в методиках по оценке объектов недвижимости существуют требования о том, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от степени схожести объекта оценки и объекта-аналога.

Весовые коэффициенты для всех объектов аналогов сравнения выбираются на основании предположения, что чем меньше величина корректировки единицы сравнения для объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к объекту оценки. То есть, чем меньше величина относительной корректировки объекта аналога, тем большее значение весового коэффициента принимается для этого объекта аналога в расчёте итоговой стоимости Объекта оценки.

Весовые коэффициенты для каждого объекта аналога рассчитывались в соответствии с методикой ООО «ТОП-оценка», автор Слепцов С.В. по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A|+1)/(|S_{1..n}|+1)}{(|S_A|+1)/(|S_1|+1)+(|S_A|+1)/(|S_2|+1)+\dots+(|S_A|+1)/(|S_n|+1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1..n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ – сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на 1/(|S_A|+1), в результате получается:

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}|+1)}{1/(|S_1|+1)+1/(|S_2|+1)+\dots+1/(|S_n|+1)}$$

Формула показывает, что чем больше корректировка, тем меньше ее вес и при увеличении величин корректировок разница в весах снижается.

В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу вводится минимальный параметр 1, который дает возможность определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таким образом, данный метод согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Наиболее точно объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по объектам-аналогам.

13. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки

В соответствии с пунктом 3 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V) при применении нескольких подходов и методов оценки оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Если в рамках применения какого-либо используемого в целях оценки Объектов оценки подхода оценщиком было использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы между собой с целью определения стоимости Объектов оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости Объектов оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в Договоре на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. При этом каждый из подходов к оценке рыночной стоимости имеет свои особенности, касающиеся, в частности в области применения.

Сравнительный подход, например, дает наиболее обоснованные результаты в случаях, когда имеются достоверные данные для сопоставления объекта оценки с аналогичными объектами недавно совершенных сделок купли-продажи.

Доходный подход дает наиболее обоснованные результаты в случае, если рынок аренды для аналогичных объектов дает возможность максимально реализовать доходный потенциал, арендная стоимость растет и есть все основания для того, чтобы делать прогнозы на будущее.

Затратный подход в большей степени применим в случаях, когда объект оценки либо имеет ограниченный рынок, либо не имеет рынка совсем.

В данной работе для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщик использовал сравнительный подход. Весовому коэффициенту сравнительного подхода присвоен вес равный 1.

В результате проведенного анализа мы пришли к выводу, что рыночная стоимость оцениваемого объекта, составляет на дату оценки:

Таблица 20. Согласование результатов оценки.

Объект оценки. Адрес	Рыночная стоимость, полученная каждым из подходов, руб.		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Весовой коэффициент	0	1	0
Квартира, общей площадью 38,9 кв.м., расположенная по адресу: Республика Саха, г. Якутск, мкр. Борисовка 1-й, д. 47, кв. 4 (кадастровый номер: 14:36:000000:8483)	Не применялся	3 124 000,00*	Не применялся

Источник информации: расчеты Оценщика

(* НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)»

14. Заключение о стоимости

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов можно сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 16.10.2025 составляет:

Таблица 21. Рыночная стоимость объекта оценки

Наименование объекта. Адрес.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, округленно, руб. без НДС *
Квартира, общей площадью 38,9 кв.м., расположенная по адресу: Республика Саха, г. Якутск, мкр. Борисовка 1-й, д. 47, кв. 4 (кадастровый номер: 14:36:000000:8483)	3 124 000 (Три миллиона сто двадцать четыре тысячи) рублей 00 коп.*

Источник информации: расчеты Оценщика

(* НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)»

Анализ полученного результата на соответствие рыночным данным.

Согласно полученным результатам, рыночная стоимость объекта недвижимости - Квартира, общей площадью 38,9 кв.м., расположенная по адресу: Республика Саха, г. Якутск, мкр. Борисовка 1-й, д. 47, кв. 4 (кадастровый номер: 14:36:000000:8483) составила – 3 124 000 руб.

Ограничения и пределы применения полученного результата

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Оценщик считает необходимым отметить, что согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98, федеральным стандартам оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7, итоговая величина стоимости объектов оценки может быть рекомендованной для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Приведенный в отчете вывод о величине рыночной стоимости для рассматриваемого объекта основан на предположениях, при которых данный объект может перейти из рук в руки по указанной цене. Однако, необходимо принять во внимание, что величина рыночной стоимости, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной величины, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. В случае сделки, осуществленной на других условиях договора, не оговоренных в данном отчете, происходит изменение величины рыночной стоимости. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения этой величины.

15. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися в его распоряжении данными:

- оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», общими федеральными стандартами оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI) и специальными стандартами оценки (ФСО № 7);
- также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является;
- обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют;
- факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничений, и являются профессиональными суждениями, мнениями и выводами оценщика;
- содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими документами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки;

Настоящий отчет выполнен ООО «Бюро по оценке имущества»® Копии недействительны

- оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков, профессиональная ответственность застрахована;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику.

С уважением,

_____ Вершинин В.Н.

16. Основные термины, сокращения, условные обозначения

Все сокращения слов и словосочетаний на русском языке, условные обозначения, символы и единицы использованы в соответствии с ГОСТ Р 7.0.60-2020. Национальный стандарт Российской Федерации. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Издания. Основные виды. Термины и определения (утв. приказом Росстандарта от 18.09.2020 № 655-ст)

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 предположениях 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.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Оценка - наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Дата оценки - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Объект оценки - имущество, предъявляемое к оценке.

Оценка имущества - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика

Оценщик (субъект оценочной деятельности) - физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ», федеральными стандартами оценки, Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Заказчик - юридическое или физическое лицо, которое заключило договор об оценке с Оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Настоящий отчет выполнен ООО «Бюро по оценке имущества»® Копии недействительны

Оценочная организация - юридическое лицо, соответствующее условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ», и с которым оценщик заключил трудовой договор.

Пользователь Отчета об оценке - любое лицо, имеющее заинтересованность в результатах оценки.

Обременение - ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.). В оценке обременение, как правило, исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора (покупателя).

Цель оценки - установление рыночной или отличной от рыночной стоимости в соответствии с задачей (назначением) оценки.

Задача (назначение) оценки - предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. Например: совершение сделки купли-продажи, передача имущества в залог, сдача имущества в аренду, проведение торгов, отражение стоимости имущества в бухгалтерской отчетности и т.п.

Недвижимое имущество (недвижимость, объекты недвижимости) - земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, здания и сооружения.

Объект - аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Согласование результатов оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью применения различных подходов к оценке.

17. Список информационных источников

При проведении настоящей оценки использовались как печатные источники информации (нормативные документы, методическая литература, периодические и другие книжные издания), так и данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Далее приведен подробный перечень используемой литературы.

Нормативная и методическая литература

- Конституция РФ
 - Гражданский Кодекс РФ часть I, II
 - Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).
 - Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»:
 - федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)";
 - федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)";
 - федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)";
 - федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)";
 - федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)";
 - федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)".
 - Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 7)".
- Стандартами и Правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (в действующей редакции).
- Техническая, справочная и специальная литература
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп. М. 2009 г.
 - Харрисон Г.С., «Оценка недвижимости», Москва 1994г.
 - Тарасевич Е.И., «Оценка недвижимости», Издательство СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997г.
 - Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996г.
 - Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИН-ФРА-М., 1997г.
 - С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997г.
 - Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. Питер, С.-П., 2000г.
 - Скотт М.К. Факторы стоимости. Олимп-бизнес. 2000г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 16 от 26.09.2025 г.

Заказчик направляет Исполнителю Задание для проведения оценки объекта оценки «недвижимое имущество» (Задание на оценку) в рамках Договора № 32515034152 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости акций (долей), движимого и недвижимого имущества, прав аренды, прав требований по договорам долевого участия, ставок арендной платы, актуализации оценки рыночной стоимости акций (долей), движимого и недвижимого имущества, прав аренды, прав требований по договорам долевого участия, ставок арендной платы и подтверждению рыночной стоимости акций (долей), движимого и недвижимого имущества, прав аренды, прав требований по договорам долевого участия, ставок арендной платы и информационно-консультационные услуги для нужд АО «Россельхозбанк»:

№ п/п	Адрес (-а) имущества должника АО «Россельхозбанк»	Вид (дома, квартиры, административные здания, нежилые помещения, земельные участки, прочее)	Площадь, кв.м	Этажность, конструктивные особенности	Права на объект (-ы) оценки	Примечание (дополнительная информация, в том числе права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав)
1.	Тверская область, м.р-н Бологовский, г.п. город Бологое, г Бологое, ул Кооперативная, д. 4, кв. 53 (69:38:0081307:116)	Квартира	43,9	Этаж №4	Ипотека в силу закона	-
2.	Республика Саха, г. Якутия, ул. МКР Борзовока-1, д. 47, кв. 4 (14:36:000000:8483)	Квартира	38,9	Этаж №1	Ипотека в силу закона	-
3.	Республика Калмыкия, г. Элиста, 3 микрорайон, д. 7 "В" (08:14:030519:66)	Жилой дом	84,3	Количество этажей: 1		-
4.	Республика Калмыкия, г. Элиста, 3 микрорайон, д. 7 "В" (08:14:030519:0039)	Земельный участок	855,0	Категория земель: Земли населенных пунктов	Ипотека в силу закона	-
5.	Республика Калмыкия, г. Элиста, 3 микрорайон, д. 7 "В" (08:14:030519:65)	Объект незавершенного строительства	276,0	Степень готовности объекта незавершенного строительства – 20%		-
6.	Тамбовская обл., муниципальный округ Уваровский, деревня Чуево-Подгорное, переулок Овжинский, д. 5 (68:22:1002001:154)	Жилой дом	36,7	Количество этажей: 1	Ипотека в силу закона	Проведение фактического осмотра в обязательном порядке

7.	Тамбовская обл., муниципальный округ Уваровской, деревня Чуево-Подгорное, переулок Овражный, д. 5 (68:22:1002001:5)	Земельный участок	1 600,0 +/- 11,0	Категория земель: Земли поселенных пунктов		
8.	Тульская обл., Киреевский район, г. Липки, ул. Лермонтова, д. 12, кв. 35 (71:12:060305:1771)	Квартира	54,1	Этаж №4	Ипотека в силу закона	

Результат оказания услуг: отчет об оценке рыночной стоимости имущества.
Дата определения стоимости (дата оценки) объекта оценки: -
Адрес передачи отчета: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 10, стр. 2.
Представитель регионального филиала: -



/ Алисова Ю.В.

Аналог 2. https://yakutsk.domclick.ru/card/sale_flat_2066201656

3-комн. квартира, 39.2 м², 1/2 этаж
3 800 000 Р
96 133 руб/м² [Хочу увидеть](#)

Валентина Яковлева
1 объявление
На Домклик 4 года 9 мес.

Этажи Якутск

+7 904 100-04-79

Перейти в чат [Связаться](#)

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Напишите сообщение

Еще актуально? [Заг. уместен?](#)

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

«СЭТЭ» [Реклама](#)

Якутск, улица Борисова 1-й квартал, 32
Район «Сайсарский округ»

Основные характеристики

- Комнат 3
- Площадь 39.2 м²
- Кухня 3 м²
- Этаж 1
- Тип сделки Свободная продажа
- Ремонт Косметический
- Тип жилья Квартира

Планировка

- Балкон нет

3-комн. квартира, 39.2 м², 1/2 этаж
3 800 000 Р
96 133 руб/м² [Хочу увидеть](#)

Валентина Яковлева
1 объявление
На Домклик 4 года 9 мес.

Этажи Якутск

+7 904 100-04-79

Описание

Выставлена на продажу 3-х комнатная квартира общей площадью 39,2 кв. метра, на 1 этаже из 2, в красно-шаптом доме 1996 г. постройки, в районе Борисова 1. Дом НЕ признан аварийным! Квартира уютная, теплая, с косметическим ремонтом, мебельная, санузел совмещенный, 2 спальных комнаты. В квартире хороший ремонт. В прихожей встроенный шкаф, очень функциональный. Соседи очень спокойные, живут уже давно. Мебель и бытовая техника по договору. Помощь в получении выгодной ипотеки, сделки любой сложности, гарантия безопасной сделки

Код пользователя: 62196
Номер в базе: 6960614 [Скрыть](#)

Обновлено 18 сентября [171](#) [❤️](#)

Аналог 3. https://yakutsk.domclick.ru/card/sale_flat_2068141703

3-комн. квартира, 39 м², 1/2 этаж
3 750 000 Р
96 153 руб/м² [Хочу увидеть](#)

Елизавета Губская
1 объявление
На Домклик 2 года 10 мес.

Этажи Якутск

+7 914 130-26-70

Перейти в чат [Связаться](#)

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Напишите сообщение

Еще актуально? [Заг. уместен?](#)

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

«СЭТЭ» [Реклама](#)

Якутск, улица Борисова 1-й квартал, 49
Район «Сайсарский округ»

Основные характеристики

- Комнат 3
- Площадь 39 м²
- Кухня 3 м²
- Этаж 2
- Тип сделки Свободная продажа
- Ремонт Косметический
- Тип жилья Квартира

Планировка

- Балкон нет

Подъезд

yakutsk.domclick.ru/card/sale_flat_2068141703

Описание

Продано 3-комнатную квартиру в спальном районе Борисовка-1, на 2 этаже из 2, площадью 39 кв. метров, в доме 1996 года постройки. Квартира полностью освобождена от мебели. Квартира находится в экологически чистом районе, рядом озеро, парк Ченур-Мура, спортивный комплекс "Тандем", рестораны, оздоровительные центры "Чибдик", "Сосновый бор", "Абирал", продуктовые магазины в шаговой доступности. Очень теплая. Недалеко остановка общественного транспорта: 4 городских маршрутных автобуса №6, 7, 15, 41. Квартира без долгов и обременений, один собственник. Полное юридическое сопровождение сделки, гарантии безопасности.

Код пользователя: 118426
 Номер в Базе: 8537025 [Скрыть](#)

Обновлено вчера 👤 👍 👍 👍 3

3-комн. квартира, 39 м², 2/2 этаж

3 750 000 ₽

96 153 €/м² [Хочу скидку](#)

Элеонора Лубсанова
 На Домклик 2 года 10 мес.


Этажи Якутск

[+7 914 230-26-70](tel:+79142302670)

[Перейти в чат](#) [Связаться](#)

Аналог 4. https://yakutsk.domclick.ru/card/sale_flat_2066201775

yakutsk.domclick.ru/card/sale_flat_2066201775



Якутск, улица Борисовка 3-й квартал, 40
 Район «Сайсарский округ»

Основные характеристики

Комнат	3	Площадь	39 м²	Кухня	2 м²
Этаж	2	Тип сделки	Свободна продажа	Дизайн	Косметический
Тип жилья	Квартира				

Планировка

Валкон нет

3-комн. квартира, 39 м², 2/2 этаж

3 800 000 ₽

97 435 €/м² [Хочу скидку](#)

Анна Андреева
 2 объявления
 На Домклик 2 года 3 мес.

Этажи Якутск

[+7 914 230-24-82](tel:+79142302482)

[Перейти в чат](#) [Связаться](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Напомните мне сообщение

Есть ипотека? [Тарг уместен?](#)

Передает под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

«Сэттэ» [Рейтинг](#)

yakutsk.domclick.ru/card/sale_flat_2066201775

Описание

Снижение цены !!! Выставлена на продажу 3-х комнатная квартира общей площадью 39 кв. метров, на 2 этаже из 2, в кирпично-цементном доме 1995 г. постройки, в районе Борисовка I. Дом НЕ признан аварийным!

Квартира уютная, теплая, с косметическим ремонтом, небыстрозагорающая, санузел совмещенный, 2 спальных комнаты. В квартире хороший ремонт, кондиционер, новые окна. В прихожей встроенный шкаф, очень функциональный. Квартира туликовая, в общем коридоре есть шкаф под обувь. С паркетом цена другая. Соседи очень спокойные, живут уже давно. Мебель и бытовая техника по договору. Помощь в получении выгодной ипотеки, сделки любой сложности, гарантии безопасной сделки

Код пользователя: 133157
 Номер в базе: 6973466 [Скрыть](#)

Обновлено вчера 👤 👍 👍 👍 1

3-комн. квартира, 39 м², 2/2 этаж

3 800 000 ₽

97 435 €/м² [Хочу скидку](#)

Анна Андреева
 2 объявления
 На Домклик 2 года 3 мес.

Этажи Якутск

[+7 914 230-24-82](tel:+79142302482)



Общий вид дома



Общий вид дома



Вход в подъезд



Дверь в подъезд/Дверь в квартиру

РЕГИОНЫ РАБОТЫ БЮРО



ООО «Бюро по оценке имущества» оказывает услуги по оценке движимого, недвижимого имущества, акций, облигаций, нематериальных активов, прав требований с 15 июля 2008 года. За время работы ООО «Бюро по оценке имущества» накопило значительный опыт оказания услуг по оценке как для крупных государственных и коммерческих компаний, так и для физических лиц.

Адрес местонахождения: 410017 г. Саратов, ул. Им. Чернышевского Н.Г. д. 101 помещение 3
ОГРН: 1086454002249, ИНН/КПП: 6454090278 / 645401001,
Контактный телефон: 8 (8452)49-16-69; 8 (8452) 90-44-48
Электронная почта: info@ocenka.vip