

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

- $\frac{1}{4}$  доля в общей долевой собственности квартиры, кадастровый номер 64:48:020430:191, общей площадью 34,1 кв.м., по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Им. Хомяковой В.Д., д. 9, кв. 3

## **1. Наименование объекта оценки, параметры определения стоимости**

Определяется стоимость **объекта недвижимости:**

**- квартиры, кадастровый номер 64:48:020430:191, общей площадью 34,1 кв.м.**

Адрес недвижимости: **Саратовская область, г. Саратов, ул. Им. Хомяковой В.Д., д. 9, кв. 3**

Дата оценки (дата определения стоимости): 28 ноября 2024 года.

Вид определения стоимости: рыночная стоимость.

Назначение оценки: для принятия управленческого решения.

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

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

### **Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:**

1. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-94172755 от 04.04.2024 г.

### **Иные источники информации, использованные при проведении оценки:**

1. Гражданский кодекс РФ. «Основные кодексы и законы РФ» - [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/)
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей редакции // <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=70072>.
3. Закон об оценочной деятельности от 29.07.98 г. № 135-ФЗ.
4. ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).
5. ФСО II «Виды стоимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).
6. ФСО III «Процесс оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).
7. ФСО IV «Задание на оценку» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).
8. ФСО V «Подходы и методы оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).
9. ФСО VI «Отчет об оценке» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).
10. ФСО №7 «Оценка недвижимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития и торговли России № 611 от 25 сентября 2014 года).
11. Национальный кодекс оценщиков Российской Федерации, утвержденный Национальным Советом по оценочной деятельности в РФ (Протокол № 16 от 25 мая 2005 года) // [http://www.appraiser.ru/stand/kodex\\_etiki.zip](http://www.appraiser.ru/stand/kodex_etiki.zip).
12. Проект «Методических рекомендаций по формированию раздела «Краткое изложение основных фактов и выводов» отчетов по оценке недвижимости», подготовленный для ГУ ГУИОН, г. Санкт-Петербург.
13. Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство МКС, 2003.
14. Озеров Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости». СПб.: МКС, 2007. 535 с.
15. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А. И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008.

## Допущения и ограничительные условия

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

## Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

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

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

## 3. Описание объекта оценки

**Наименование объекта оценки:** см. раздел 1.

**Правообладатель / Вид права.** На 28 октября 2024 года: *Кузнецова Татьяна Алексеевна/ (собственность).*

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

Общие характеристики оцениваемого дома приведены в форме таблиц и рисунков.

Таблица №3.1. Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Местоположение в районе	Саратовская область, г. Саратов, ул. Им. Хомяковой В.Д., д. 9, кв. 3
Престижность местоположения	средняя для жилой недвижимости
Преобладающая застройка микрорайона	Смешанный тип
Объекты социальной и коммерческой инфраструктуры в пределах пешей доступности	хорошо развита
Обеспеченность объектами инфраструктуры	Средняя
Транспортная инфраструктура	Высокая
Наличие промышленных предприятий в непосредственной близости	-
Экологическая обстановка	Благоприятная
Качество обустройства прилегающей территории, наличие парковки	Территория благоустроена в средней степени. Возможна парковка личного автомобиля на прилегающей территории.

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

Рисунок №5.1. Местоположение недвижимости

Примерное местоположение объекта оценки

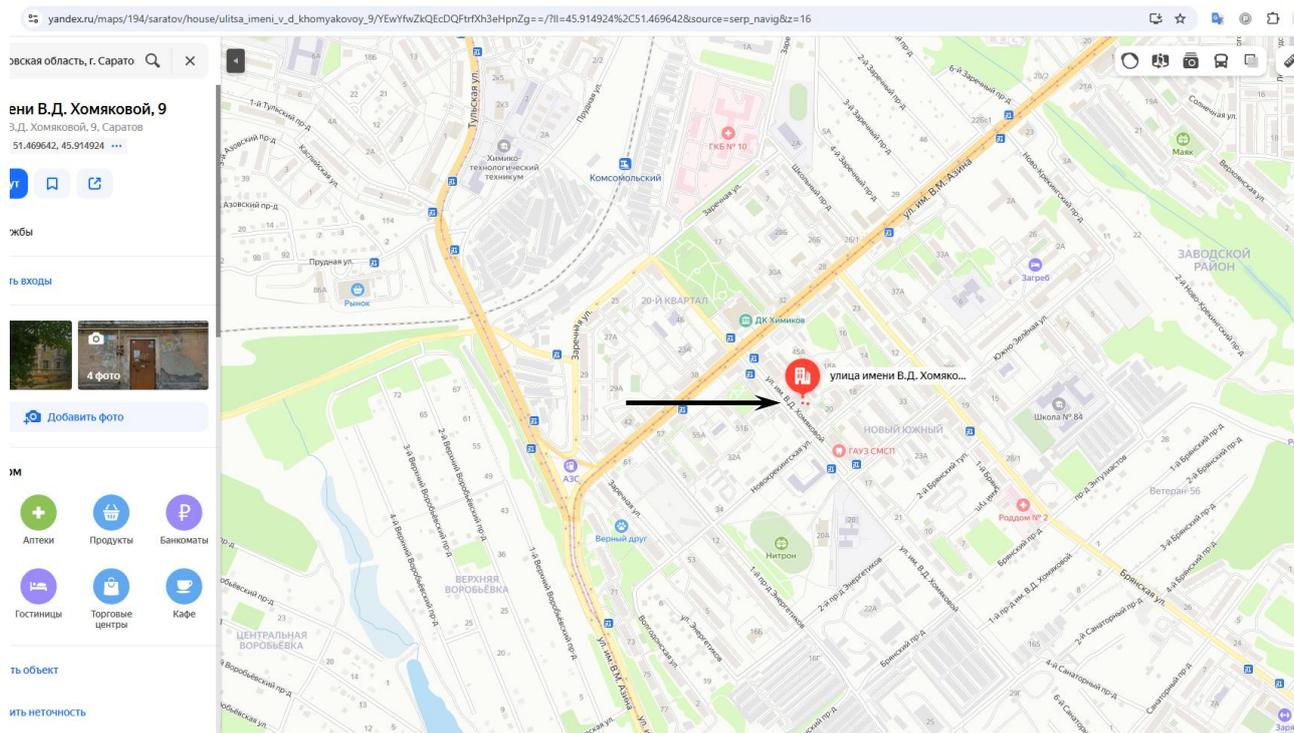
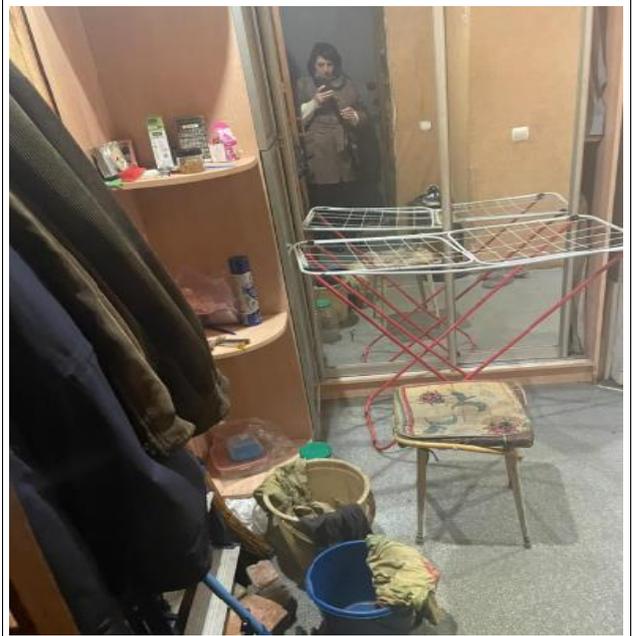


Таблица №5.3. Характеристика дома

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания, этажность	Многоквартирный дом
Год постройки	1950
Тип фундамента	ж/б сборные плиты
Материал наружных стен	кирпичные
Материал перекрытий	н/д
Материал крыши	Рулонная кровля, совмещенная с перекрытием
Отделка фасада	Без отделки
Состояние здания (субъективная оценка)	аварийное
Износ согласно технической документации	74/150 = 49%
Площадь общая/жилая, кв.м	34,1 кв.м.

<b>Показатель</b>	<b>Описание или характеристика показателя</b>
<i>Высота помещений, м</i>	н/д
<i>Строительный объём, куб. м</i>	н/д
<i>Дополнительная информация</i>	Требуется ремонт

**Фотоиллюстрации объекта оценки**



**Иллюстрация №1**

**Иллюстрация №2**



**Иллюстрация №3**

**Иллюстрация №4**



**Иллюстрация №5**



**Иллюстрация №6**



**Иллюстрация №7**



**Иллюстрация №8**

#### 4. Анализ рынка объекта оценки и ценообразующих факторов

##### **Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки<sup>1</sup>**

1. По оценке Минэкономразвития России, в июне 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +3,0% г/г после +4,5% г/г в мае, что во многом связано с календарным фактором (в июне 2024 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в июне 2023 года). В целом за I полугодие 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,7% г/г.

2. Рост промышленного производства в июне составил +1,9% г/г после +5,3% г/г в мае, что частично обусловлено эффектом высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне – +7,7% после +12,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года промышленное производство выросло на +4,4% г/г

3. Обрабатывающая промышленность в июне сохранила высокий прирост выпуска – +4,6% г/г после +9,1% г/г в мае. К уровню двухлетней давности рост на +16,9% после +22,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,0% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Июнь 2024 года».

4. Рост объёма строительных работ в июне 2024 года в годовом выражении составил +1,2% г/г после +7,0% г/г в мае, что стало наименьшим значением для аналогичного периода после 2020 года. К уровню двухлетней давности – +10,7% после +23,1% месяцем ранее. В результате в целом за I полугодие 2024 года объём строительных работ вырос на +3,9% г/г.

5. Объём оптовой торговли в июне увеличился на +1,8% г/г (+11,1% г/г в мае), что частично объясняется эффектом более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности +20,5% после +26,2% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года объём оптовой торговли вырос на +10,3% г/г.

6. Выпуск продукции сельского хозяйства в июне составил на -0,3% г/г после +1,0% г/г в мае, а к уровню двухлетней давности +0,5% после +2,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +0,9% г/г.

При этом, по предварительным данным Росстата, в июне производство мяса увеличилось на +1,0% г/г (+2,5% г/г в мае), молока – на +0,4% г/г (+0,1% г/г в мае).

7. В июне 2024 года грузооборот транспорта составил -0,8% г/г после +0,8% г/г в мае (данные за 2024 год уточнены в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню двухлетней давности -2,0% после -3,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,2% г/г.

8. В июне потребительская активность оставалась на высоком уровне.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне был выше уровня прошлого года на +5,6% г/г в реальном выражении после +6,6% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +18,5%. По итогам I полугодия 2024 года потребительская активность выросла на +7,5% г/г.

Оборот розничной торговли в июне в годовом выражении вырос на +6,3% г/г в реальном выражении после +7,5% г/г в мае. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,0% после +19,6% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2024 года показатель вырос на +8,8% г/г.

<sup>1</sup> <http://economy.gov.ru/>

Объём платных услуг населению в июне увеличился на +3,0% г/г после +4,3% г/г в мае. К уровню двухлетней давности – +11,0% после +13,0%. По итогам I полугодия 2024 года рост составил +3,8% г/г.

Оборот общественного питания в июне ускорил темпы роста до +6,7% г/г после +4,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на +23,1% после +30,2%. По итогам I полугодия 2024 года оборот вырос на +5,4% г/г.

9. Инфляция в июне составила 8,59% г/г после 8,30% г/г в мае 2024 года. По состоянию на 29 июля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 9,11% г/г (на 22 июля 9,18% г/г). С начала года по 29 июля индекс потребительских цен составил 4,99%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне 2024 года составил +11,8% г/г после роста на +13,0% г/г в мае 2024 года. В целом по промышленности в июне индекс вырос на +14,0% г/г после +16,2% г/г месяцем ранее.

10. Уровень безработицы в июне вновь обновил исторический минимум и составил 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем держится на уровне 2,7%.

Рост заработной платы в мае (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составил +17,8% г/г после +17,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,8% г/г после +8,5% г/г, а её размер составил 86 384 рубля. За январь–май 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,7% г/г, реальной заработной платы – +10,1% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2 квартала 2024 года составил +7,7% г/г после +7,1% в I квартале. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,6% г/г после +6,4% кварталом ранее. По итогам I полугодия 2024 года рост на +7,4% г/г и +8,1 г/г соответственно.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I полугодии 2024 года внесли оплата труда наёмных работников (+10,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности (+28,4% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
<b>Экономическая активность</b>															
<b>ВВП</b>	4,7	4,0	3,0	4,5	4,4	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	0,9	0,7	-0,3	1,0	1,4	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3
Строительство	3,9	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	10,3	8,3	1,8	11,1	12,6	12,6	10,2	16,2	11,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	7,5	6,5	5,6	6,6	7,3	8,5	8,5	9,8	7,2	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	8,8	7,3	6,3	7,5	8,2	10,4	10,8	11,7	8,6	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,8	4,1	3,0	4,3	4,9	3,6	2,3	4,6	4,0	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	5,4	5,4	6,7	4,0	5,7	5,3	4,7	9,0	2,2	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,2	-0,6	-0,8	0,8	-1,8	0,9	1,0	3,8	-1,8	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-3,0	-1,6	-2,3	-0,1	-2,5	-4,5	-3,2	-3,2	-7,1	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	14,5	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,4	3,7	1,9	5,3	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,3	-1,7	-3,1	-0,3	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5
Обрабатывающие производства	8,0	7,3	4,6	9,1	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3
<b>Инфляция</b>															
Индекс потребительских цен	7,9	8,3	8,6 / 9,1 <sup>1</sup>	8,3	7,8	7,6	7,7	7,7	7,4	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей															
Промышленность	17,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	19,1	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	40,0	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	45,8	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	13,9	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	14,6	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
<b>Рынок труда и доходы населения</b>															
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	10,1 <sup>2</sup>	-	-	8,8	8,5	11,0	12,9	10,8	8,5	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
<b>Номинальная заработная плата</b> рублей	82 470 <sup>2</sup>	-	-	86 384	83 875	80 582	87 740	78 432	75 034	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,7 <sup>2</sup>	-	-	17,8	17,0	19,5	21,6	19,3	16,6	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	7,7	-	-	-	7,1 <sup>3</sup>	-	-	-	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1	9,6	-	-	-	6,4 <sup>3</sup>	-	-	-	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,8	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,2	76,2	76,3	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	-	76,0	76,0	76,0	76,1	-
<b>Численность занятых</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,8	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,1	74,3	74,4	74,2	74,2	74,0	74,1	74,0	73,9	-	73,8	73,7	73,5	73,4	-
<b>Численность безработных</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,3	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	2,0	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,0	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
<b>Уровень занятости</b> в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,5	61,4	61,3	61,1	61,3	61,2	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
<b>Уровень безработицы</b> в % к рабочей силе SA	2,7	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
	2,7	2,6	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7	2,7	2,8	-	2,9	3,1	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> В июне / по состоянию на 29 июля 2024 г.

<sup>2</sup> За январь - май 2024 г.

<sup>3</sup> Уточнение данных

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

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

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

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

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

Источник:

[https://www.economy.gov.ru/material/file/0a5a62be0df6a659f8c31695f110bbe9/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_sentyabr\\_oktyabr\\_2023\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/0a5a62be0df6a659f8c31695f110bbe9/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_oktyabr_2023_goda.pdf).

## Основные тенденции рынка недвижимости

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

Таблица № 1

№	Адрес	Описание	Источник информации	Стоимость (руб.)	Площадь (кв. м)	Стоимость за 1 кв. м (руб.)
1	Саратовская обл., муниципальное образование Саратов, пос. Тепличный, ул. Маркина, 64	квартира	Электронный источник: <a href="https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_12_et._4337299452">https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_12_et._4337299452</a>	1 550 000,00	44,0	35 227,00
2	Саратовская обл., Саратов, пр-т Энтузиастов, 26	квартира	Электронный источник: <a href="https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/2-k_kvartira_598_m_34_et._3691431888">https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/2-k_kvartira_598_m_34_et._3691431888</a>	3 150 000,00	59,8	52 675,59
3	Саратовская обл., Саратов, пр-т	комната	Электронный источник: <a href="https://www.avito.ru/saratov">https://www.avito.ru/saratov</a>	3 100 000,00	61	50 819,67

	Энтузиастов, 60		ov/kvartiry/2-k_kvartira_61_m_14_et._4415818430			
4	Саратовская обл., Саратов, Васильковская ул., 11	комната	Электронный источник: <a href="https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/3-k_kvartira_638_m_33_et._4140037552">https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/3-k_kvartira_638_m_33_et._4140037552</a>	2 629 178,00	63,8	41 209,69
5	Саратовская обл., Саратов, ул. имени В.М. Азина, 26	квартира	Электронный источник: <a href="https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/1-k_kvartira_328_m_34_et._4366639550">https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/1-k_kvartira_328_m_34_et._4366639550</a>	2 200 000,00	32,8	67 073,00

Минимальная цена предложения 35 227,00 руб. за 1 кв.м., максимальная цена предложения 67 073,00 руб. за 1 кв.м.

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

Таблица № 2

№	Адрес	Описание	Источник информации	Стоимость (руб.)	Площадь (кв. м)
1	Саратовская обл., Саратов, пр-т Энтузиастов, 26	квартира	Электронный источник: <a href="https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/2-k_kvartira_598_m_34_et._3691431888">https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/2-k_kvartira_598_m_34_et._3691431888</a>	3 150 00,00	59,8
2	Саратовская обл., Саратов, пр-т Энтузиастов, 60	комната	Электронный источник: <a href="https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/2-k_kvartira_61_m_14_et._4415818430">https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/2-k_kvartira_61_m_14_et._4415818430</a>	3 100 000,00	61
3	Саратовская обл., Саратов, Васильковская ул., 11	комната	Электронный источник: <a href="https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/3-k_kvartira_638_m_33_et._4140037552">https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/3-k_kvartira_638_m_33_et._4140037552</a>	2 629 178,00	63,8

### Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

Таблица №4.1. Градация ликвидности имущества

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

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

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

**Вывод:**

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

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

### Основные термины и определения

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

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

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

Подходы к оценке:

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

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

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

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

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

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

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

### Последовательность проведения оценки

Процесс оценки включает в себя выполнение следующих работ:

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

## Обоснование отказа от использования двух подходов к оценке

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

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

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

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

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

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

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

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

## Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

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

При использовании сравнительного подхода Арбитражным управляющим были предприняты следующие шаги:

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

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

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

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

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

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

Таблица № 1

Показатели	Объект оценки	Объекты аналогии		
		№1	№2	№3
Источник информации	Данные Заказчика	Электронный источник: <a href="https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/2-k_kvartira_598_m_34_et._3691431888">https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/2-k_kvartira_598_m_34_et._3691431888</a>	Электронный источник: <a href="https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/2-k_kvartira_61_m_14_et._4415818430">https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/2-k_kvartira_61_m_14_et._4415818430</a>	Электронный источник: <a href="https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/3-k_kvartira_638_m_33_et._4140037552">https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/3-k_kvartira_638_m_33_et._4140037552</a>
Местоположение	Саратовская область, г. Саратов, ул. Им. Хомяковой В.Д., д. 9, кв. 3	Саратовская обл., Саратов, пр-т Энтузиастов, 26	Саратовская обл., Саратов, пр-т Энтузиастов, 60	Саратовская обл., Саратов, Васильковская ул., 11
Дата публикации объявления	28 октября 2024 г.	10 октября 2024 г.	25 октября 2024 г.	03 октября 2024 г.
Цена продажи, руб.	определяется	3 150 00,00	3 100 000,00	2 629 178,00
Общая площадь, кв. м	34,1	59,8	61	63,8
Стоимость 1 кв. м оценочной зоны		52 675,59	50 819,67	41 209,69
Этажность	1/3	3/4	1/4	3/3
Материал стен	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Потребность в ремонте	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт
Физическое состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

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

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

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

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

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

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

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

*Корректировка на цену предложения.*

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

Таблица № 2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений квартир</b>			
1. Старый фонд	6,0%	5,4%	6,5%
2. Массовое жилье советской постройки	5,2%	4,7%	5,7%
3. Массовое современное жилье	4,3%	3,9%	4,7%
4. Жилье повышенной комфортности	4,4%	3,9%	4,8%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры», под редакцией Лейфера Л. А. – Н. Новгород, 2023 г. стр. 428.

*Корректировка на дату заключения сделки:*

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

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

*Корректировка на местонахождение в пределах города:*

Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость.

Таблица № 3

Классификация типовых территориальных зон внутри города

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

Таблица № 4

Матрица коэффициентов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,09	1,16	1,23	1,40
	II	0,92	1,00	1,06	1,13	1,28
	III	0,86	0,94	1,00	1,07	1,21
	IV	0,81	0,88	0,94	1,00	1,14
	V	0,71	0,78	0,83	0,88	1,00

Источник: Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры», под редакцией Лейфера Л. А. – Н. Новгород, 2023 г. стр. 133.

*Корректировка на общую площадь (эффект масштаба):*

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

Таблица № 5

Площадь, кв.м.		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,07	1,12	1,16
	30-50	0,93	1,00	1,04	1,08
	50-90	0,89	0,96	1,00	1,04
	90-150	0,86	0,92	0,96	1,00

Источник: Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры», под редакцией Лейфера Л. А. – Н. Новгород, 2023 г. стр. 270.

*Корректировка на этажность.*

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

Таблица № 6 Матрица коэффициентов

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,01	1,12
	последний этаж	0,99	1,00	1,11
	первый этаж	0,89	0,90	1,00

Источник: Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры», под редакцией Лейфера Л. А. – Н. Новгород, 2023 г. стр. 280.

*Корректировка на материал стен.*

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

Таблица № 7

Таблица 125. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

1. Старый фонд		аналог		
		кирпичные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,18	1,35
	шлакоблочные стены	0,84	1,00	1,14
	деревянные стены	0,74	0,88	1,00

Источник: Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры», под редакцией Лейфера Л. А. – Н. Новгород, 2023 г. стр. 224.

*Корректировка на состояние внутренней отделки.*

Таблица № 8

Состояния отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,22	1,35
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,07	1,18
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,93	1,00	1,11
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,90	1,00

Источник: Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры», под редакцией Лейфера Л. А. – Н. Новгород, 2023 г. стр. 336.

*Корректировка на физическое состояние дома:*

Таблица № 9

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,17	1,34
	удовл.	0,86	1,00	1,15
	неудовл.	0,75	0,87	1,00

Источник: Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры», под редакцией Лейфера Л. А. – Н. Новгород, 2023 г. стр. 314.

*Корректировка на долевую собственность:*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены доли в праве на квартиру, находящуюся в общей долевой собственности, к удельной цене такой же квартиры, находящейся в собственности	0,87	0,79	0,95

Источник: Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры», под редакцией Лейфера Л. А. – Н. Новгород, 2023 г. стр. 314.

Расчеты рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице № 10.

Таблица № 10

Показатели	Объект оценки	Объекты аналоги
------------	---------------	-----------------

		№1	№2	№3
Местоположение	Саратовская область, г. Саратов, ул. Им. Хомяковой В.Д., д. 9, кв. 3	Саратовская обл., Саратов, пр-т Энтузиастов, 26	Саратовская обл., Саратов, пр-т Энтузиастов, 60	Саратовская обл., Саратов, Васильковская ул., 11
Стоимость 1 кв. м оценочной зоны	определяется	52 675,59	50 819,67	41 209,69
Корректировка на торг	1	0,94	0,94	0,94
Скорректированная стоимость 1 кв. м	определяется	49 515,05	47 770,49	38 737,11
Корректировка на дату заключения сделки	1	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м	определяется	49 515,05	47 770,49	38 737,11
Корректировка на местоположение	1	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м	определяется	49 515,05	47 770,49	38 737,11
Корректировка на этажность объектов	1	0,89	1,00	0,90
Скорректированная стоимость 1 кв. м	определяется	44 068,39	47 770,49	34 863,39
Корректировка на материал стен	1	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м	определяется	44 068,39	47 770,49	34 863,39
Корректировка на площадь	1	1,04	1,04	1,04
Скорректированная стоимость 1 кв. м	определяется	45 831,13	49 681,31	36 257,93
Корректировка на потребность в ремонте	1	0,84	0,84	0,84
Скорректированная стоимость 1 кв. м	определяется	38 498,15	41 732,30	30 456,66
Корректировка на физическое состояние дома	1	0,75	0,75	0,75
Скорректированная стоимость 1 кв. м	определяется	28 873,61	31 299,23	22 842,50
Корректировка на долевую собственность		0,79	0,79	0,79
Скорректированная стоимость 1 кв. м	определяется	22 810,15	24 726,39	18 045,57
Средняя стоимость, руб.		21 860,70		
Площадь о.о., кв.м.		34,1		
Стоимость о.о., руб.		745450,0336		
Доля в общедолевом имуществе		1/4		
Стоимость доли, руб.		186 362,00		

## 6. Согласование результатов

### Определение величины итоговой рыночной стоимости объекта оценки

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

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

**Затратный подход** Не применялся.

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

**Доходный подход.** Не применялся.

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

#### СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Подход к оценке	Результат расчета, руб.	Весовой коэффициент	Доля подхода в общей стоимости объекта, руб.
Затратный	Не применялся	0	0
Сравнительный	186 362,00	1	186 362,00
Доходный	Не применялся	0	0
Рассчитанная средняя рыночная стоимость объекта оценки, руб.			186 362,00

#### Заключение о величине итоговой рыночной стоимости объекта оценки

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

**Рыночная стоимость ¼ доли в общедолевой собственности квартиры, кадастровый номер 64:48:020430:191, общей площадью 34,1 кв.м., по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Им. Хомяковой В.Д., д. 9, кв. 3, на дату оценки 28 октября 2024 года, с учетом округлений составит:**

**186 362 (сто восемьдесят шесть тысяч триста шестьдесят два) рубля 00 копеек.**

Арбитражный управляющий

  
Гришкина  
Марина  
Валентиновна /Гришкина М.В./  


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

*Мелла*

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

Лист 1

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

04.04.2024г.

№ КУВИ-001/2024-94172755

На основании запроса от 03.04.2024, поступившего на рассмотрение 03.04.2024, сообщаем, что правообладателем Кузнецова Татьяна Алексеевна; дата рождения: 30.04.1980; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 00 00 № 000000 от 11.11.1111; адрес места жительства или места пребывания: 410035, Саратовская область, г. Саратов, ул. им Батавина П.Ф., д. 17, кв. 24., в период с 31.01.1998 по 15.08.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	64:48:020318:551
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Саратовская область, г. Саратов, п Юриш, линия Новая 9-л, д 18, кв 12/1
		Площадь:	15.2
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/2
		дата государственной регистрации:	23.11.2009
		номер государственной регистрации:	64-64-11/776/2009-083
		основание государственной регистрации:	Договор на приватизацию жилого помещения, № 11063-09, выдан 19.11.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	28.12.2009
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	64:48:020428:168
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Саратовская область, г. Саратов, ул Волгодонская, д 4, кв № 21/1,2,3,4,5,6
		Площадь:	106.5
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 12/100
		дата государственной регистрации:	11.01.2001
		номер государственной регистрации:	64-1.48-71.2001-12.2
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР ДАРЕНИЯ, выдан 07.12.2000 Документ нотариально удостоверен: 07.12.2000 Г.САРАТОВА ЛАПШИНОЙ Г.С. 4612
		дата государственной регистрации прекращения права:	22.05.2003

Ведущий инженер Межрайонного отдела	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Мендельсон О.Л.
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 99060497461СВ90213176АСФС842108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.05.2023 по 19.09.2024



*Мендельсон*

2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	64:48:020430:191
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Саратовская область, г Саратов, ул Им Хомяковой В.Д., д 9, кв 3
		Площадь:	34.1
	3.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/2
		дата государственной регистрации:	25.12.2009
		номер государственной регистрации:	64-64-11/861/2009-157
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ, выдан 26.01.2006  Договор дарения 1/2 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, выдан 17.12.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	64:48:020430:191
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Саратовская область, г Саратов, ул Им Хомяковой В.Д., д 9, кв 3
		Площадь:	34.1
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.01.2006
		номер государственной регистрации:	64-64-01/018/2006-232
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ, выдан 26.01.2006
		дата государственной регистрации прекращения права:	25.12.2009
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	

Ведущий инженер Межрайонного отдела полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Мендельсон О.Л.
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия



5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	64:48:020436:199
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Саратовская область, г Саратов, ул Им Азина В.М., д 77, кв 18/123
		Площадь:	13.1
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	21.05.2003
		номер государственной регистрации:	64-01/48-671/2003-197
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ, выдан 21.05.2003
		дата государственной регистрации прекращения права:	14.02.2006
	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	64:48:040405:2592
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Саратовская область, г Саратов, ул им Батавина П.Ф., д 17, кв 24
		Площадь:	57.1
	6.2	вид права, доля в праве:	Общая совместная собственность
		дата государственной регистрации:	11.11.2011
		номер государственной регистрации:	64-64-11/645/2011-144
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры, выдан 08.11.2011 Передаточный акт, выдан 08.11.2011
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	6.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	6.3.1	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	64-64-11/645/2011-144
7		Получатель выписки	Гришкина Марина Валентиновна

Ведущий инженер Межрайонного отдела	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Мендельсон О.Л.
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0101010410CB79D2B375ACDC8423108  
 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен в 27.06.2022 по 19.09.2024



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

Ведущий инженер Межрайонного отдела полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Мендельсон О.Л. ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 0890008В7400СВ0000021706АС084425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		



avito.ru/saratov/kvartiry/2-k\_kvartira\_598\_m\_34\_et\_3691431888

### 2-к. квартира, 59,8 м², 3/4 эт.

3 150 000 Р

52 676 Р за м²  
В ипотеку от 43 578 Р/мес.  
Показать расчет

Показать телефон  
Написать сообщение  
Расчитать ипотеку

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

А есть ипотека? Был ли ремонт? Тип квартиры? Когда можно посмотреть?

Создатель объявлений: "Полные люди" Саратов Агентство на Markt с марта 2017

Написать продавцу Показать подробности

Подписаться на продавца

Контакты лица: Заорова Светлана



#### О квартире

Количество комнат: 2	Высота потолков: 3,2 м
Общая площадь: 59,8 м²	Санузел: раздельный
Площадь кухни: 30,2 м²	Окна: во двор
Жилая площадь: 31,6 м²	Ремонт: требует ремонта
Этаж: 3 из 4	Способ продажи: свободный
Балкон/лоджия: балкон	Вид сценария: возможна ипотека
Тип здания: изолированное	

#### Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Последняя смена собственника 16 июля 2004
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Соответствует площади, адрес и этаж

#### Расположение

Саратовская обл., Саратов, пр-т Октябрьский, 26  
р-н Заводской

Показать карту

### Это место приносит удачу



Запустить рекламу

### Комфортная сделка

Поможем продать выгодно



Avito

avito.ru/saratov/kvartiry/2-k\_kvartira\_598\_m\_34\_et\_3691431888

### Описание

**ВНИМАНИЕ ИНВЕСТИТОР!**  
ПРОДАЕТСЯ Большая 2-х комнатная квартира под ремонт в кирпичном доме старой постройки в самом центре Заводского района, напротив бывшего Автозаводского завода, на сегодняшний день - ТЦ "ОРАНЖЕВЫЙ".

**КВАРТИРА С ОГРОМНЫМ ПОТЕНЦИАЛОМ!** Две изолированные комнаты, большие окна, балкон, просторная кухня, коридор с двумя нишами, раздельный санузел, высокие потолки.

Нуждается в ремонте!!!

Памятные архитектуры: Железобетонные перекрытия. Добротный дом с толстыми стенами, уютнейший подъезд с ровными и целыми ступенями.

Квартира подойдет для творческих хозяев, мечтающих о ремонте по своему вкусу.

Окна деревянные, пол деревянный, балкон не остеклен.

Квартира не торцевая, не угловая, расположена почти в середине дома.

Автомобильного шума не слышно.

**ПРЕИМУЩЕСТВА РАСПОЛОЖЕНИЯ КВАРТИРЫ:**

- КИРПИЧНЫЙ ДОМ
- толстые стены
- идеальная акустика/акустика
- Районный район ТЦ "ОРАНЖЕВЫЙ", ОРАНЖЕВЫЙ БАЗАР, стадион "ВОЛГА", Администрация Заводского района, школы, гимназия, лицей "Аматор", лицей №15, гимназия №34,
- школы № 43, 40, детские сады, аптеки, сетевые магазины, поликлиника (взрослая и детская) - в шаговой доступности
- комнаты просторные, изолированные
- Большая кухня
- окно во двор
- Высокие потолки и широкие высокие дверные проемы добавляет больше воздуха в квартире
- возможен ремонт по своему вкусу
- не было перепланировок
- газовая колонка
- новый керамический стол
- в квартире никто не проживал
- выгодная инвестиция
- после ремонта квартира может вырасти в цене в 2 раза!

Показ по согласованию сторон, звоните и покупайте!  
Квартира подходит под ипотеку. Любая форма расчета. Рассмотрим ваше предложение по торгу.  
Арт. 61298839

### О доме

Тип дома: кирпичный	Лифт: пассажирский лифт нет
Год постройки: 1954	Грузовой лифт: нет
Этажей в доме: 4	В доме: газ

Узнать больше о доме

3 150 000 Р

52 676 Р за м²  
В ипотеку от 43 578 Р/мес.  
Показать расчет

Показать телефон  
Написать сообщение  
Расчитать ипотеку

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

А есть ипотека? Был ли ремонт? Тип квартиры? Когда можно посмотреть?

Создатель объявлений: "Полные люди" Саратов Агентство на Markt с марта 2017

Написать продавцу Показать подробности

Подписаться на продавца

Контакты лица: Заорова Светлана

### Комфортная сделка

Поможем продать выгодно



Avito

avito.ru/saratov/kvartiry/2-k\_kvartira\_61\_m\_14\_et\_4415818430

**2-к. квартира, 61 м², 1/4 эт.**

3 100 000 Р

50 800 Р за м²  
Высота от 42 886 Р/м². [Посмотреть сделки](#)

**Это место приносит удачу**

Показать телефон в 881.000.00.00

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть альтернатива? **Есть варианты!**

Тогда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

**О квартире**

Количество комнат: 2  
Общая площадь: 61 м²  
Площадь кухни: 12 м²  
Жилая площадь: 32 м²  
Этаж: 1 из 4  
Дополнительно: гардеробная

Тип конк.: изолированные  
Высота потолков: 3 м  
Санузел: раздельный  
Стиль во двор: на улицу  
Ремонт: требует ремонта  
Способ продажи: свободная

**Проверка в Росреестре**

- ✓ 2 собственника или больше
- ✓ Последняя смена собственника 27 февраля 2016
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Совпадают площадь, адрес и этаж

**Расположение**

Саратовская обл., Саратов, пр-т Энтузиастов, 60 р-н Заводской

[Показать карту](#)

avito.ru/saratov/kvartiry/2-k\_kvartira\_61\_m\_14\_et\_4415818430

✓ 2 собственника или больше  
✓ Последняя смена собственника 27 февраля 2016  
✓ Не найдены ограничения и обременения  
✓ Совпадают площадь, адрес и этаж

**Расположение**

Саратовская обл., Саратов, пр-т Энтузиастов, 60 р-н Заводской

[Показать карту](#)

**Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»**

По выгодной цене и без лишнего стресса

Давайте расскажем

+7 899 999 99 99 [Оставить заявку](#)

Некоторые из функций вы принимаете, используя [программное обеспечение](#).  
Обработка ваших персональных данных согласно [политике](#)

**Описание**

Продаем двухкомнатную просторную квартиру на "Радуге" с большой кухней и высокими потолками. 1 этаж, столешка, на две стороны во двор и север. Рядом школы и детские сады; остановки транспорта в любой конец города. Продажа от собственника.

**О доме**

Тип дома: кирпичный  
Год постройки: 1954  
Этажей в доме: 4  
Пассажирский лифт: нет

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

[Узнать больше о доме](#)

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость жилья: 3 100 000 Р X  
Первый взнос: 930 000 Р X  
Срок ипотеки: 20 лет X

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
Уралсиб	23,49%	42 886 Р
МТС Банк	23,5%	42 904 Р
Т-Банк	24%	43 777 Р
ПСБ	24,1%	43 952 Р

[Получить заявку](#) [Проверить, дают ли ипотеку](#)

Переходя к ипотеке, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

№ 4415818430 25 октября в 21:45 - 39 просмотров (+9 сегодня) [Показывать](#)

# Аналог № 3.

[https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_638\\_m\\_33\\_et\\_4140037552](https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/3-k_kvartira_638_m_33_et_4140037552)

avito.ru/saratov/kvartiry/3-k\_kvartira\_638\_m\_33\_et\_4140037552

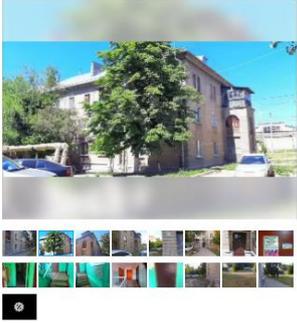
### 3-к. квартира, 63,8 м², 3/3 эт.

41 210 ₽ за м²  
В ипотеку от 36 373 ₽/мес.  
Показать аналоги

Показать телефон в WhatsApp-мессенджере

Расчитать ипотеку

АО «ДОМ.РФ» Агентство  
Надежный партнер Проверить историю  
Подписаться на продажи  
Контактное лицо  
Отдел продаж



**Рыночная цена**  
Поиск по цене за столько же

**О квартире**  
Количество комнат: 3  
Общая площадь: 63,8 м²  
Площадь кухни: 9 м²  
Жилая площадь: 51 м²  
Этаж: 3 из 3  
Тип конструкции: изолированные  
Ремонт: требует ремонта  
Способ продажи: свободная

**Рыночная цена**  
Поиск по цене за столько же

Значения: 2 601 600 ₽ — Рыночная — 2 872 600 ₽ — Высокая

Оценка Авито учитывает данные о квартире, доме и районе  
Год постройки, расположение, ремонт и т.д. | [Параметры](#)

**Проверка в Росреестре**  
✓ 1 собственник  
✓ Не найдены ограничения и обременения  
✓ Совпадают площадь, адрес и этаж

**Расположение**  
Саратовская обл., Саратов, Васильевская ул., 11  
р-н Заводской [Открыть карту](#)

avito.ru/saratov/kvartiry/3-k\_kvartira\_638\_m\_33\_et\_4140037552

### Расположение

Саратовская обл., Саратов, Васильевская ул., 11  
р-н Заводской [Показать карту](#)

41 210 ₽ за м²  
В ипотеку от 36 373 ₽/мес.  
Показать аналоги

Показать телефон в WhatsApp-мессенджере

Расчитать ипотеку

АО «ДОМ.РФ» Агентство  
Надежный партнер Проверить историю  
Подписаться на продажи  
Контактное лицо  
Отдел продаж

#### Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Дайте рассказ  
+7 999 999 99 99 [Оставить заявку](#)

Начавшая на сайте, вы принимаете условия этой сделки  
Обработка заявки персональным менеджером по телефону

**Описание**  
Продается 3-комн. квартира, площадью 63,8 кв.м.  
Жилая площадь 51,04 кв. м, кухня 9 кв. м, ремонта нет.  
Квартира располагается на 3 этаже 3-этажного кирпичного дома 1950 года постройки.  
Объект под обременением. Зарегистрированы и/или проживают третьи лица.  
Объект реализуется со скидкой.  
Кадастровый номер 64-48-020354-304.С подробной информацией вы можете ознакомиться на сайте ДОМ.РФ или по телефону.  
Продажа заложенной недвижимости.  
ДОМ.РФ - финансовый институт развития в жилищной сфере. К реализации представлена жилая недвижимость, которая поступила на баланс ДОМ.РФ в результате обращения владельцев на законное иудейство. География лотов составляет более чем 75 регионов РФ.

**О доме**  
Тип дома: кирпичный  
Этажей в доме: 3  
Год постройки: 1950  
[Узнать больше о доме](#)

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
2 629 178 ₽	788 754 ₽	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос	Срок
Уралсиб	23,49%	36 373 ₽	
МТС Банк	23,5%	36 387 ₽	
Т-Банк	24%	37 128 ₽	
ПСБ	24,1%	37 277 ₽	

[Перейти к описанию](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Продажа с сайта, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 4140037552 3 октября в 12:00 - 3659 просмотров (+10 сотради) [Помогите](#)