

  
«Утверждаю»  
Генеральный директор  
ООО «Русоценка»  
М.А. Мокеев/  
17 августа 2026г.

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 26/0383885880-О

рыночной стоимости объекта недвижимости: жилого помещения - квартиры, площадью 52,10 кв.м, кадастровый номер: 08:03:010103:293, расположенного по адресу:  
Республика Калмыкия, р-н Лаганский, г. Лагань, ул. Микрорайон, д.41, кв. 11

**Заказчик:** Акционерное общество «ТБанк»

**Исполнитель:** ООО «Русоценка»

**Дата составления Отчета:** 17 августа 2026г.

**Дата определения стоимости:** 17 августа 2026г.

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

к отчету об оценке №26/0383885880-О от 17 августа 2026г.

В соответствии с договором № 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г. оценщики ООО «Русоценка» произвели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости - жилое помещение - квартира, площадью 52,10 кв.м, кадастровый номер: 08:03:010103:293, адрес (местоположение) объекта: Республика Калмыкия, р-н Лаганский, г. Лагань, ул. Микрорайон, д.41, кв. 11.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ; ФСО «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», ФСО «Виды стоимости (ФСО II)», ФСО «Процесс оценки (ФСО III)», ФСО «Задание на оценку (ФСО IV)», ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)», ФСО «Отчет об оценке (ФСО VI)», ФСО «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «Русоценка» о стоимости объекта оценки.

**Заключение о рыночной стоимости**

При оценке учитывалось: местоположение; объёмно-планировочные характеристики; общие физические характеристики; внешнее состояние; техническое состояние, а также сведения по рынку продажи аналогичных объектов; год постройки; наилучшее и наиболее эффективное использование; дополнительная информация, предоставленная Заказчиком.

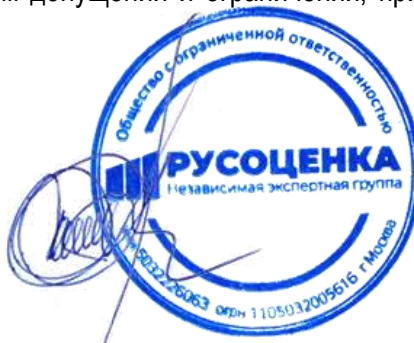
На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости - жилого помещения - квартиры, площадью 52,10 кв.м, кадастровый номер: 08:03:010103:293, адрес (местоположение) объекта: Республика Калмыкия, р-н Лаганский, г. Лагань, ул. Микрорайон, д.41, кв. 11 по состоянию на 17 августа 2026г. округленно составляет:

| Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                | Итоговая величина стоимости объекта оценки     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| жилое помещение - квартира, площадью 52,10 кв.м, кадастровый номер: 08:03:010103:293, расположенное по адресу: Республика Калмыкия, р-н Лаганский, г. Лагань, ул. Микрорайон, д.41, кв. 11 | 2 043 000 Два миллиона сорок три тысячи рублей |

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом.

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Русоценка»



М.А. Мокеев

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>СОДЕРЖАНИЕ .....</b>                                                                                                                    | <b>3</b>  |
| <b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>                                                                                                     | <b>5</b>  |
| <b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>                                                                                                          | <b>6</b>  |
| <b>3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>                                                      | <b>8</b>  |
| <b>3.1 ИНФОРМАЦИЯ О МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЯХ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>        | <b>8</b>  |
| <b>4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ .....</b>                                                      | <b>8</b>  |
| <b>5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....</b>                                                                                                       | <b>11</b> |
| <b>6. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ.....</b>                                                       | <b>11</b> |
| <b>7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>                                                                                                        | <b>12</b> |
| <b>8. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....</b>                                                                                             | <b>13</b> |
| <b>9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>                                                                                                    | <b>15</b> |
| 9.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....                                  | 15        |
| 9.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 16        |
| <b>10.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>                                                                                 | <b>20</b> |
| <b>11.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>                  | <b>21</b> |
| 11.1 КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....                                                                                        | 21        |
| 11.2 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ .....                                                                          | 22        |
| 11.3 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РЕСПУБЛИКИ КАЛМЫКИЯ НА ДАТУ ОЦЕНКИ .....                                                             | 23        |
| 11.4 ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ КАЛМЫКИЯ НА ДАТУ ОЦЕНКИ. ....                                                               | 24        |
| 11.5 ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ.....                                                                                                           | 24        |
| 11.6 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ .....                                                                          | 25        |
| <b>12.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ .....</b>                                     | <b>27</b> |
| 12.1 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....                                                                                           | 27        |
| 12.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....                                            | 28        |
| 12.3 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ОЦЕНКИ .....                                                                                                           | 28        |
| <b>13.РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</b>                                                                  | <b>29</b> |

|                                                                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ,<br/>ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ.....</b> | <b>42</b> |
| <b>15. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>                                                                                          | <b>43</b> |
| 15.1 Декларация качества оценки .....                                                                                         | 43        |
| 15.2 Итоговое заключение о стоимости объекта оценки .....                                                                     | 43        |
| <b>16. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ: .....</b>                                                                                    | <b>44</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>                                                                         | <b>45</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ.....</b>                                                                             | <b>45</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА.....</b>                                                                         | <b>48</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА .....</b>                                                                         | <b>49</b> |

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

| Общая информация, идентифицирующая объект оценки                                |                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование объекта                                                            | недвижимое имущество - жилое помещение - квартира, площадью 52,10 кв.м, кадастровый номер: 08:03:010103:293, расположенное по адресу: Республика Калмыкия, р-н Лаганский, г. Лагань, ул. Микрорайон, д.41, кв. 11 |
| Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки                        | Договор 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г.                                                                                                                                                                           |
| Заказчик:                                                                       | Акционерное общество «ТБанк»                                                                                                                                                                                      |
| Вид стоимости:                                                                  | Рыночная стоимость                                                                                                                                                                                                |
| Дата визуального осмотра:                                                       | Осмотр не проводился                                                                                                                                                                                              |
| Дата определения стоимости:                                                     | 17 августа 2026г.                                                                                                                                                                                                 |
| Дата составления Отчета:                                                        | 17 августа 2026г.                                                                                                                                                                                                 |
| Цель оценки:                                                                    | Определение рыночной стоимости                                                                                                                                                                                    |
| Предполагаемое использование результатов оценки:                                | для реализации объекта                                                                                                                                                                                            |
| Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов:             | Никакие специальные ограничения и допущения не применялись, кроме обычных при оценке подобного рода объектов (изложены далее в Отчете).                                                                           |
| Порядковый номер и дата составления отчета об оценке:                           | 26/0383885880-О                                                                                                                                                                                                   |
| Правообладатель (-ли)                                                           | Ахметов Рамиль Заитнурович<br>Физическое лицо право собственности №08:03:010103:293-08/053/2023-6 от 14.12.2023г.                                                                                                 |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки    | право собственности                                                                                                                                                                                               |
| Обременения (ограничения) прав                                                  | Ипотека в силу закона в пользу АО "ТБАНК" №08:03:010103:293-08/044/2024-7 от 26.08.2024г.<br>Запрещение регистрации                                                                                               |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке        |                                                                                                                                                                                                                   |
| Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода     | Подход обоснованно не применялся                                                                                                                                                                                  |
| Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода | 2 043 000 Два миллиона сорок три тысячи рублей                                                                                                                                                                    |
| Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода      | Подход обоснованно не применялся                                                                                                                                                                                  |
| Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки                             | 2 043 000 Два миллиона сорок три тысячи рублей                                                                                                                                                                    |

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки, включая права на объект оценки:                                                 | недвижимое имущество - жилое помещение - квартира, площадью 52,10 кв.м, кадастровый номер: 08:03:010103:293, расположенное по адресу: Республика Калмыкия, р-н Лаганский, г. Лагань, ул. Микрорайон, д.41, кв. 11<br>Право: право собственности                                                                                                                                                                                                                |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей | недвижимое имущество - жилое помещение - квартира, площадью 52,10 кв.м, кадастровый номер: 08:03:010103:293, расположенное по адресу: Республика Калмыкия, р-н Лаганский, г. Лагань, ул. Микрорайон, д.41, кв. 11                                                                                                                                                                                                                                              |
| Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке                       | Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Цель оценки:                                                                                   | оценка рыночной стоимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Предполагаемое использование результатов оценки:                                               | для реализации объекта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Вид стоимости:                                                                                 | рыночная стоимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Предпосылки стоимости                                                                          | 1. Предполагается сделка с объектом оценки.<br>2. Участники сделки и пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами.<br>3. Дата оценки - 17 августа 2026г.<br>4. Предполагаемым использованием объекта может быть текущее использование (изменение количественных и качественных характеристик производится по согласованию с собственником).<br>Характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях. |
| Основание для установки предпосылок                                                            | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Дата оценки:                                                                                   | 17 августа 2026г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Дата осмотра:                                                                                  | Осмотр не проводился. Фотоматериалы предоставлены заказчиком                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Специальные допущения                                                                          | Ипотека в силу закона в пользу АО "ТБАНК" №08:03:010103:293-08/044/2024-7 от 26.08.2024г.<br>Запрещение регистрации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ограничение оценки                                                                             | Предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости; результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Иные существенные допущения                                                                    | Отсутствуют.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Оцениваемые права:                                                                             | право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:                  | право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Правообладатель:                                                                               | Ахметов Рамиль Заитнурович                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                     | Физическое лицо право собственности<br>№08:03:010103:293-08/053/2023-6 от 14.12.2023г.                                                                                                                                                                                       |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки                                                                          | Отсутствуют.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Указание на форму составления отчета об оценке                                                                                                                      | На бумажном носителе.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку                                                                                              | Оценка объекта недвижимости осуществляется без проведения осмотра, в связи с тем, что доступ к объекту оценки ограничен. В связи с этим оценщик исходит из допущения о том, что на дату оценки состояние объекта оценки соответствует информации, предоставленной Заказчиком |
| Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки                                                                                            | Состав документов и материалов:<br>- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-103345355 от 31.07.2026г.; .                                                                                                                                                                            |
| Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов                                                                           | Необходимость отсутствует.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки                                                                                                           | Заказчик                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Формы представления итоговой стоимости                                                                                                                              | Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.                                                                                                                                                                                         |
| Специфические требования к отчету об оценке                                                                                                                         | Отсутствуют.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО | Не предусмотрено.                                                                                                                                                                                                                                                            |

### **3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации Исполнителя.

#### **3.1 ИНФОРМАЦИЯ О МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЯХ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Рекомендации по применению стандартов оценки (включая стандарты, введенные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200) при проведении оценки объектов недвижимости.

### **4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ**

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственность за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщика не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
7. Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных выше документах, является достоверной.
8. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
9. Объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений.
10. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
11. Заказчик и иные заинтересованные лица не могут отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:
  - опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не вводят в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.
  - наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее пяти процентов печатного объема текста) не уменьшает достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания полученных результатов - итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
12. При наличии существенных ошибок в отчете об оценке, допущенных по вине оценщика, которые вводят в заблуждение, ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, или приводят к искажению наименования Объекта оценки или именных данных участвующих сторон, цифровых опечаток, оценщик обязуется их отредактировать.
13. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
14. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

15. Осмотр объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. В случае отличия фактического состояния Объекта оценки от данных, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несёт ответственности за достоверность выполненных расчетов.
16. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах. Округление дробного числа производится по правилам округления до целого числа.
17. Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки представлен в виде числа и (или) интервала значений, является результатом математического округления (ФСО I, п.14).
18. Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
19. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
20. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
21. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии, с указанием источника информации). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
22. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку.
23. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
24. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Закона об оценке, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
25. При отсутствии информации о значениях характеристик ценообразующих факторов объекта оценки, корректировка по данному фактору не проводилась, либо значение приравнивалось к наиболее популярному на рынке.
26. В соответствии с Заданием, осмотр объекта оценки Оценщик не проводил. Все необходимые материалы и документы, в том числе фотографии, предоставляются Заказчиком объекта оценки. Также, в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, Заказчик оценки (или правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо) подтвердил, что

предоставленная им информация соответствует известным ему фактам. Оценщик принимает допущение, что предоставленные Заказчиком фотографии соответствуют объекту оценки. В случае, если выяснится, что предоставленные Заказчиком фотографии не соответствуют объекту оценки, настоящий Отчет подлежит отзыву, а определенная в нем величина стоимости – перерасчету.

27. В случае уточнения и изменения исходной информации о характеристиках объекта оценки, стоимость, определенная в Отчете, подлежит пересчету, а Отчет – отзыву.

28. В связи с отсутствием информации о техническом состоянии объекта оценки, Оценщик исходит из допущения о состоянии квартиры – «требуется косметического ремонта».

Иные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки, изложены по тексту в настоящем Отчете.

## 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

|                         |                                                                                  |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Наименование:</b>    | Акционерное общество «ТБанк»                                                     |
| <b>Реквизиты:</b>       | ИНН 7710140679, КПП 771301001                                                    |
| <b>Местонахождения:</b> | Юридический адрес: Россия, 127287, г. Москва, ул. Хутурская 2-я, д. 38А, стр. 26 |

## 6. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ

|                                                            |                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Наименование организации:</b>                           | ООО «Русоценка»                                                                                                                                                                              |
| <b>Организационно-правовая форма:</b>                      | общество с ограниченной ответственностью                                                                                                                                                     |
| <b>Юридический адрес:</b>                                  | 214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Октябрьской революции, д. 9, корп. 2                                                                                                               |
| <b>Почтовый адрес:</b>                                     | 127018, г. Москва, ул. Суцеский Вал, д. 16, стр. 5                                                                                                                                           |
| <b>ИНН / КПП:</b>                                          | 5032226063/ 670001001                                                                                                                                                                        |
| <b>ОГРН и дата его присвоения:</b>                         | 1105032005616 (дата присвоения 23.07.2010 г.)                                                                                                                                                |
| <b>Расчетный счет:</b>                                     | р/с 40702810342030000204 в филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА БИК 044525411, к/с 30101810145250000411                                                                             |
| <b>Членство в саморегулируемой организации:</b>            | НПО «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Свидетельство №0041 от 09.10.2014 г.                                                                                         |
| <b>Сведения о страховании гражданской ответственности:</b> | АО «АльфаСтрахование», страховой полис/договор № 0991R/776/50251/26 от 15.04.2026г., действующий с 01.05.2026г. по 30.04.2027 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. |
| <b>Контактная информация:</b>                              | сайт: <a href="http://www.rusvalue.ru">www.rusvalue.ru</a> , e-mail: <a href="mailto:b2c@rusvalue.ru">b2c@rusvalue.ru</a> , тел./факс +7(495) 369-68-67                                      |

Сведения о независимости  
юридического лица

Юридическое лицо подтверждает независимость  
оценщика, который заключил с ним трудовой  
договор.

## 7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

**Оценщик**  
Сведения о профессиональном  
образовании:

**Анджаева Екатерина Викторовна**

Высшее образование в ФГБОУ ВПО "Волгоградский  
государственный архитектурно-строительный  
университет" (ВолгГАСУ), диплом серия 103418  
номер 0267681 от 08.07.2014г., присуждена  
квалификация инженера по специальности  
"Экспертиза и управление недвижимостью".

Профессиональная переподготовка в Фонд  
"Институт фондового рынка и управления", диплом  
ПП № 000162 от 16.10.2015 г. по специальности  
"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".

Членство в саморегулируемой  
организации Специалистов:

Член Ассоциации саморегулируемая организация  
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»  
(620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23),  
регистрационный номер 819, включен в реестр  
14.07.2016.

Номер, дата выдачи, срок  
действия и направление, по  
которому выдан  
квалификационный аттестат в  
области оценочной деятельности  
Степень участия в проведении  
исследования

Квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению "Оценка  
недвижимости" № 043167-1 от 16.08.2024г.

Информация о страховании  
гражданской ответственности:

Методология, расчет, оформление

Акционерное общество «АльфаСтрахование»,  
страховой полис от 17.10.2025г. №  
0991R/776/50754/25 действует по 16.10.2026г.,  
страховая сумма – 15 000 000 руб.

Стаж в оценочной деятельности  
Трудовой договор:

с 2014 года.

Бессрочный трудовой договор №029/О от 11.11.2024  
г. с ООО «Русоценка» в должности оценщика отдела  
оценки имущества

Место нахождения Оценщика:

по месту нахождения Исполнителя

Почтовый адрес:

127018, г. Москва, ул. Суцневский Вал, д. 16, стр. 5

Адрес электронной почты:

e.andzhaeva@rusvalue.ru

Номер контактного телефона:

8-495-369-68-67 (доб. 104)

Сведения о независимости 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.

## 8. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе с Федеральными стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)".

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Рыночная стоимость объекта оценки - 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 открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

## 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

|                                                                                                                           |                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-103345355 от 31.07.2026г.; . |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|

Копии документов представлены в разделе Приложения.

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

| № 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;<br>- <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a>                                                                                      | Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки |
| 3     | Состояние                                                                     | Фотографии не предоставлены Заказчиком. Оценщиком принято допущение, что отделка квартиры находится в состоянии «требуется косметического ремонта».                                                                    | Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки |
| 4     | Обзор рынка недвижимости                                                      | <a href="http://www.cian.ru/">http://www.cian.ru/</a> , <a href="http://www.irm.ru">www.irm.ru</a> ,<br><a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a>                                                          | Установление ценообразующих факторов, диапазона цен                                   |
| 5     | Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки | <a href="https://realty.yandex.ru">https://realty.yandex.ru</a> ,<br><a href="http://www.cian.ru/">http://www.cian.ru/</a> ,<br><a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a> и др. источники по тексту Отчета | Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости          |
| 6     | Источники обзорной аналитической и статистической информации                  | Справочник оценщика недвижимости (Квартиры) Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2024;<br>Анализ рынка и ценообразующих факторов.<br>и др. источники по тексту Отчета                                           | Проведение корректировок при расчетах                                                 |

## ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объектов оценки произведено на основании данных, предоставленных Заказчиком (см. Приложение), которые считаются достоверными, а также интернет-сайта [rosreestr.gov.ru](http://rosreestr.gov.ru), [yandex.ru](http://yandex.ru).

Характеристики здания и помещений здания приведены в таблице ниже.

**Таблица.1 Основные характеристики здания**

| Показатель                          | Значение                                                                    |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Адрес объекта                       | Республика Калмыкия, р-н Лаганский, г. Лагань, ул. Микрорайон, д.41, кв. 11 |
| Административный округ, район       | Лаганский                                                                   |
| Тип                                 | многоквартирный жилой дом                                                   |
| Назначение                          | жилое                                                                       |
| Этажность                           | 2                                                                           |
| Подземная часть здания              | н/д                                                                         |
| Год постройки здания                | 1973                                                                        |
| Год последнего капремонта           | -                                                                           |
| Конструкции                         |                                                                             |
| фундамент                           | н/д                                                                         |
| стены наружные                      | кирпичные                                                                   |
| стены внутренние                    | кирпичные                                                                   |
| перекрытия                          | железобетонные                                                              |
| проемы дверные                      | деревянные, МДФ                                                             |
| проемы оконные                      | деревянные, стеклопакеты ПВХ                                                |
| Инженерные коммуникации             |                                                                             |
| водоснабжение                       | Центральное                                                                 |
| канализация                         | Центральное                                                                 |
| отопление                           | Центральное                                                                 |
| электроснабжение                    | Центральное                                                                 |
| Лифты                               | нет                                                                         |
| Общая площадь, кв.м                 | 743                                                                         |
| Нежилая площадь, кв.м               | 0                                                                           |
| Жилая площадь, кв. м                | 415                                                                         |
| Нормативный срок службы здания, лет | 100                                                                         |

**Таблица.2 Основные характеристики помещений**

| Показатель                            | Значение      |
|---------------------------------------|---------------|
| Этаж                                  | 1             |
| Количество комнат                     | 2             |
| Тип комнат                            | изолированные |
| Общая площадь (по документам), кв. м. | 52,10         |
| Жилая площадь, кв. м.                 | н/д           |

| Показатель                                          | Значение                       |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------|
| Площадь кухни, кв. м.                               | н/д                            |
| Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла | есть                           |
| Наличие балкона/лоджии                              | нет                            |
| Тип санузла                                         | раздельный                     |
| Высота потолков, м.                                 | 2,50                           |
| Вид из окна                                         | без видовых характеристик      |
| Состояние отделки                                   | требует косметического ремонта |

**Таблица.3 Характеристика местоположения**

| Показатель                                                                        | Значение            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Регион                                                                            | Республика Калмыкия |
| населенный пункт                                                                  | г. Лагань           |
| ближайшие улицы, по которым проложены маршруты общественного наземного транспорта | ул. Городовикова    |
| типы маршрутов                                                                    | автобусный          |
| ближайшие крупные магистрали                                                      | Р-215               |
| другие локальные центры влияния                                                   | нет                 |
| от центра города, км                                                              | 0                   |
| от ближайших крупных магистралей, км                                              | 27,5                |
| Парковка                                                                          | стихийная           |
| характер окружающей застройки                                                     | жилая               |
| плотность окружающей застройки                                                    | низкая              |
| тип окружающей застройки                                                          | жилая               |

### Информация о местоположении

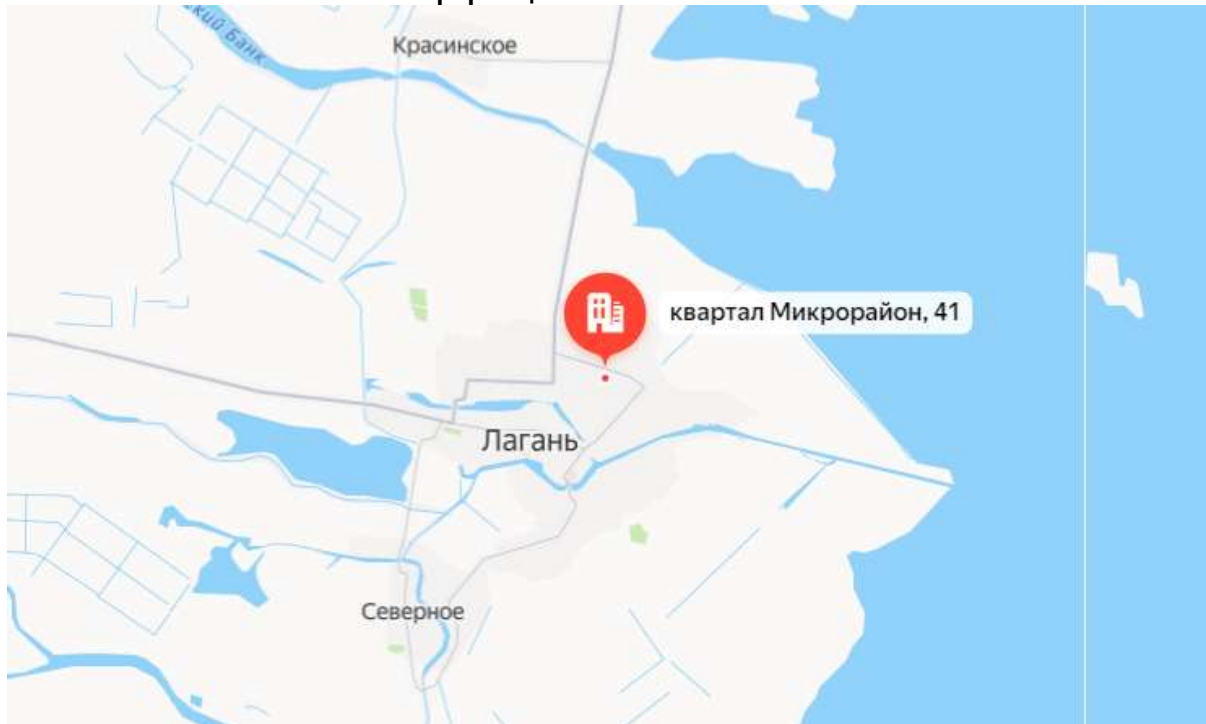


**Рис. 1** Расположение объекта оценки на фрагменте карты города

Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

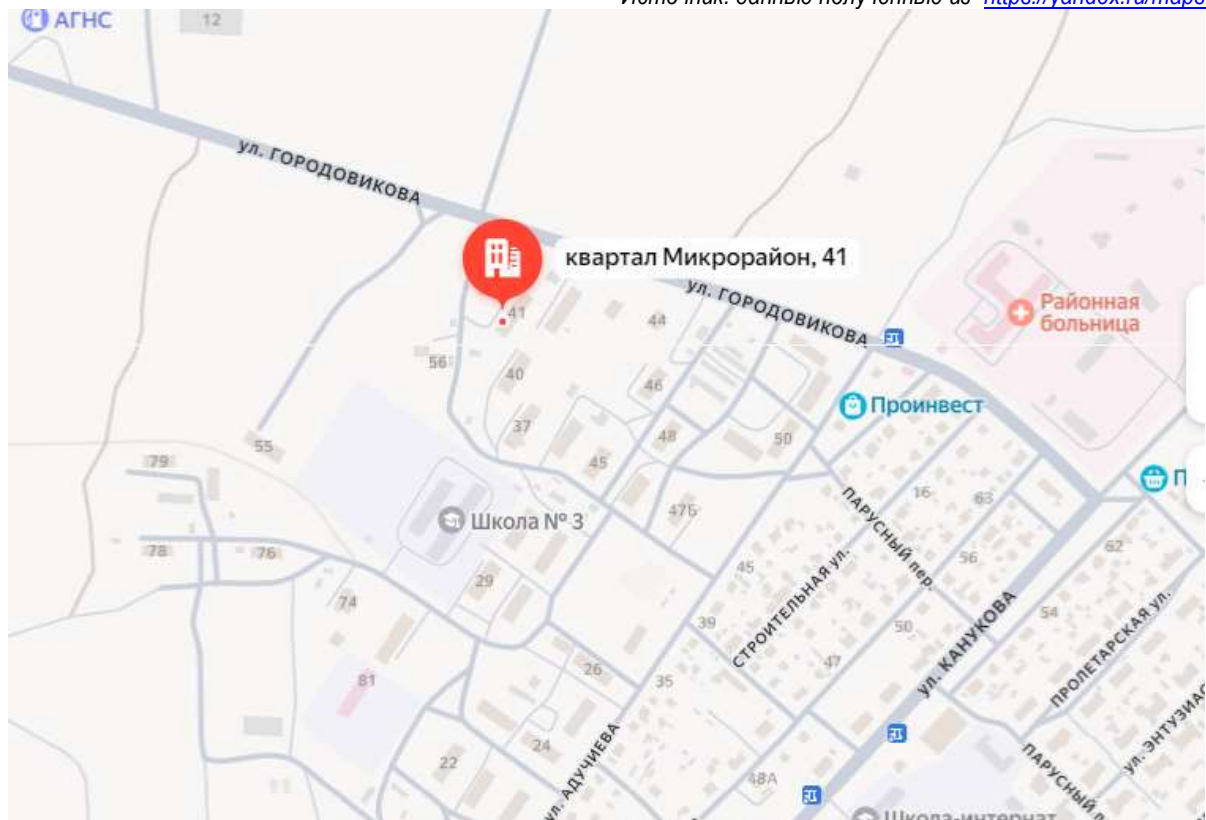


**Рис. 2** Локальное местоположение Объекта оценки на фрагменте карты города

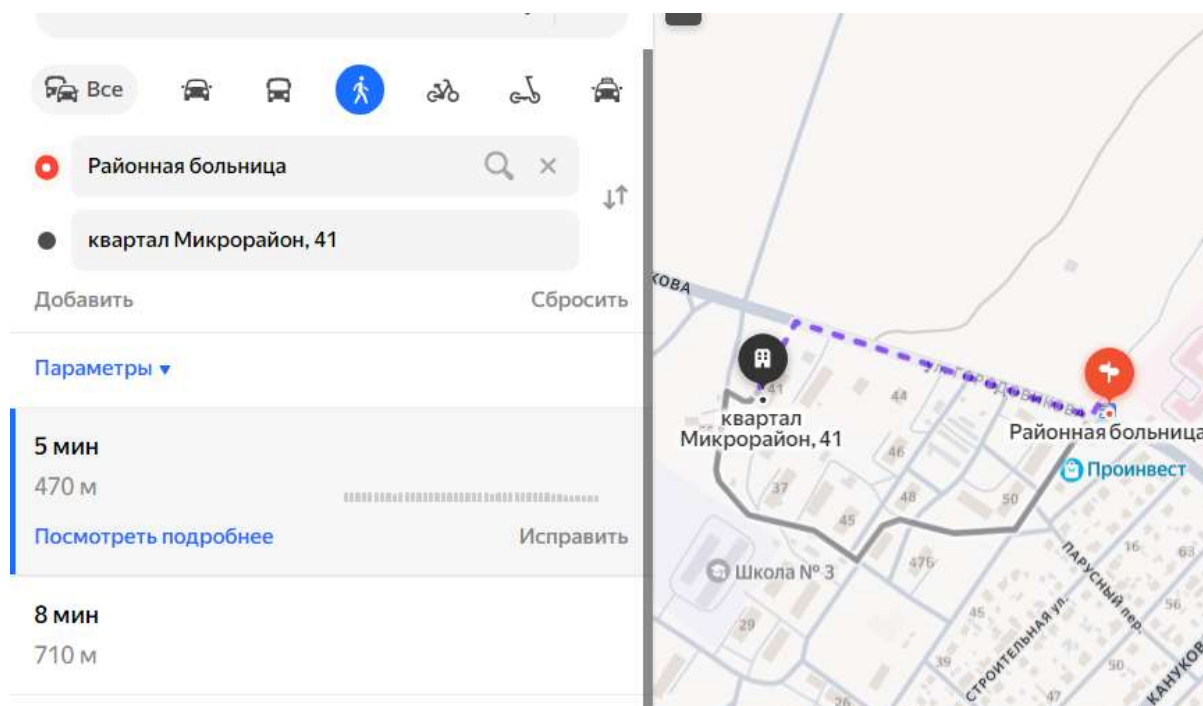


**Рис. 3** Определение времени пешей доступности до остановки общественного транспорта на фрагменте карты города  
Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

**Лагань** (калм. Лагань) — город (с 1963 г.) в Республике Калмыкия в Российской Федерации. Административный центр Лаганского района. Образует Лаганское городское муниципальное образование.

Второй по численности населения город Калмыкии и третий среди населенных пунктов (после Элисты и Троицкого)

Лагань расположена в 9 км от побережья Каспийского моря, на Прикаспийской низменности. Расстояние до г. Элисты — 315 км, г. Астрахани — 175 км. Расстояние до Волго-Каспийского морского судоходного канала составляет 41 км. С Каспийским морем город соединен судоходным каналом протяженностью 10 км. Абсолютные отметки высот в пределах города отрицательные и колеблются в пределах 22-23 м ниже уровня моря. Характерной чертой рельефа является чередование обширных равнинных участков с небольшими возвышенностями и незначительными понижениями, что является одной из причин комплексности почвенного покрова.

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

## Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах

### Таблица.4 Выводы по результатам проверки

|    |                                                                                                                                                                                              |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Анализ представленных документов позволяет сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах, износе и устаревании. |
| 2. | Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.                                                                                                                                       |
| 3. | Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.                                                                                                         |

## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

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

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

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

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

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

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

### Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации<sup>1</sup> ликвидность имеет следующие градации:

**Таблица.5 Градации ликвидности<sup>2</sup>**

| 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 (База данных WinNER, НЦПО. Справочник оценщика недвижимости. Квартиры Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2024; Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

<sup>1</sup> Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

<sup>2</sup> Градации ликвидности приведены в соответствии с «Рекомендациями по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога» ПАО «Сбербанк России».

- Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.
- Состояние здания, в котором находится Объект оценки, находится в пределах естественного износа.

**Вывод:** ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 3 до 6 месяцев в текущих условиях рынка.

## **11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

### **Классификация объектов рынка недвижимости**

Рынок недвижимости – сектор 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).

Сегменты рынка недвижимости:

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

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество, согласно п. 11 Разделу V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- рынок жилой недвижимости.

## **Социально-экономическое развитие России на дату оценки**

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне +1,0% г/г, что соответствует прогнозу социально-экономического развития РФ. В ноябре ВВП превысил уровень прошлого года на +0,1% г/г после +1,6% г/г в октябре. Частично такая динамика обусловлена календарным фактором – в ноябре 2025 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в ноябре 2024 года.

Индекс промышленного производства по итогам 11 месяцев 2025 года в целом увеличился на +0,8% г/г. В ноябре 2025 года выпуск промышленности составил -0,7% г/г после ускорения темпов роста до +3,1% г/г в октябре.

Выпуск обрабатывающей промышленности за 11 месяцев 2025 года вырос на +2,6% г/г. Динамика выпуска обрабатывающего сектора в ноябре составила -1,0% г/г после роста на +4,5% г/г в октябре.

Объемы строительных работ по итогам 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре объемы строительства показали около нулевую динамику +0,1% г/г после +2,3% г/г в прошлом месяце.

Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +5,4% г/г. В ноябре выпуск ускорил рост до +20,1% г/г после +7,0% г/г в октябре.

По предварительным данным Росстата, за 11 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,6% г/г, яиц – на +4,5% г/г. В ноябре производство мяса на +0,1% г/г выше уровня прошлого года после -0,6% г/г в октябре, рост производства молока составил +3,2% г/г после +1,3% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +4,5% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее.

По итогам 11 месяцев 2025 года потребительская активность продемонстрировала рост на +2,8% г/г. В ноябре рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению составил +3,5% г/г после +4,8% г/г в октябре, что также выше среднего уровня предыдущих месяцев 2025 года.

За 11 месяцев 2025 года оборот розничной торговли увеличился на +2,5% г/г. Оборот розницы в ноябре увеличился на +3,3% г/г в реальном выражении после роста на +4,8% г/г в октябре.

Платные услуги населению за прошедшие 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре показатель практически не изменился – +3,3% г/г после +3,5% г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +8,7% г/г. Рост сектора продолжается опережающими темпами – в ноябре оборот вырос на +8,2% г/г, в октябре – на +11,2% г/г.

Инфляция в ноябре 2025 года замедлилась до 6,64% г/г после 7,71% г/г в октябре 2025 года. По состоянию на 22 декабря 2025 года инфляция год к году 5,98% г/г (на 15 декабря 6,08%). С начала года по 22 декабря индекс потребительских цен составил 5,58%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре составил +0,9% г/г после +2,3% г/г в октябре. В целом по промышленности цены снизились на -1,1% г/г после +0,7% г/г месяцем ранее.

Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 26 дней декабря 78,56 рублей за \$ (на 26 декабря 77,88 руб.), что на 2,2% крепче ноября (80,34, в октябре 81,00, в сентябре 82,96).

На рынке труда в среднем за 11 месяцев 2025 года уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы. В ноябре уровень безработицы вновь снизился до 2,1% рабочей силы (2,2% в сентябре – октябре 2025 года).

В целом за 10 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,4% г/г и составила 96 627 рублей, реальная – на +4,7% г/г.

В октябре 2025 года темпы роста заработных плат ускорились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +14,3% г/г против +13,1% г/г в сентябре и составила 99 707 рублей, реальная – выросла на +6,1% г/г против +4,7% г/г.

Источник информации: <https://economy.gov.ru>

## Социально-экономическое развитие Республики Калмыкия на дату оценки

|                                                                                      | Январь-май<br>2026,<br>млн рублей | В % к соот-<br>ветствующе-<br>му перио-<br>ду преды-<br>дущего года | Справочно:<br>январь-май<br>2025 в % к<br>январю-маю<br>2024 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>                                      | x                                 | 109,9                                                               | 85,1                                                         |
| Продукция сельского хозяйства                                                        | 4797,0                            | 96,8                                                                | 96,1                                                         |
| Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство»          | 2709,8                            | 119,9                                                               | 42,7                                                         |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup> общей площади                       | 32,1                              | 81,5                                                                | 108,2                                                        |
| Грузооборот автомобильного транспорта <sup>2)</sup> , млн т-км                       | 4,7                               | в 2,4 р.                                                            | 137,4                                                        |
| Оборот розничной торговли                                                            | 34503,6                           | 104,6                                                               | 102,2                                                        |
| Оборот общественного питания                                                         | 970,6                             | 104,9                                                               | 107,2                                                        |
| Объем платных услуг населению                                                        | 6154,4                            | 100,0                                                               | 110,7                                                        |
| Оборот оптовой торговли                                                              | 33245,4                           | 117,0                                                               | 86,3                                                         |
| Индекс потребительских цен                                                           | 99,9 <sup>6)</sup>                | 103,1 <sup>7)</sup>                                                 | 102,6 <sup>8)</sup>                                          |
| Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>1), 9)</sup>                     | 94,4 <sup>6)</sup>                | 94,0 <sup>7)</sup>                                                  | 98,6 <sup>8)</sup>                                           |
| <b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>                                        |                                   |                                                                     |                                                              |
| в % к предыдущему кварталу                                                           | -                                 | 112,8 <sup>10)</sup>                                                | 103,8 <sup>12)</sup>                                         |
| в % к соответствующему периоду предыдущего года                                      | -                                 | 111,6 <sup>11)</sup>                                                | 121,4 <sup>13)</sup>                                         |
| <b>Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника</b>                  |                                   |                                                                     |                                                              |
| номинальная, рублей                                                                  | 60549,5 <sup>3)</sup>             | 116,3 <sup>4)</sup>                                                 | 114,2 <sup>5)</sup>                                          |
| реальная                                                                             | -                                 | 109,7 <sup>4)</sup>                                                 | 103,4 <sup>5)</sup>                                          |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек | 1,0                               | 97,0                                                                | 86,6                                                         |

**Индекс промышленного производства** в январе-мае 2026 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,9%.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами в январе-мае 2026 года составил 11485,9 млн рублей, что на 10,9% (в действующих ценах) выше соответствующего периода предыдущего года.

**Производство продукции сельского хозяйства.** Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей в январе-мае 2026 года составил, по расчетам, в фактических ценах 4797,0 млн рублей и уменьшился в сопоставимой оценке по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 3,2%.

**В январе-мае 2026 года в хозяйствах всех категорий,** по расчетам, произведено скота и птицы на убой в живом весе 9,1 тыс. т, молока – 8,3 тыс. т, яиц – 1,9 млн шт.

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-мае 2026 года составил 2709,8 млн рублей или 119,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года.

**Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий.** Из числа введенных в действие в январе-мае 2026 года зданий 88,2% составляют здания жилого назначения.

**Жилищное строительство.** В январе-мае 2026 года организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками построено 255 новых квартир общей площадью 32,1 тыс. м<sup>2</sup> или 81,5% к соответствующему периоду предыдущего года.

Индивидуальными застройщиками в январе-мае 2026 года построено 243 дома общей площадью жилых помещений 30,7 тыс. м<sup>2</sup> или 84,0% к январю-маю 2025 года.

**Автомобильный транспорт.** Объемы перевозок грузов грузовыми автомобилями организаций всех видов деятельности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, с численностью работников свыше 15 человек и грузооборот в грузооборот в январе-мае 2026

Источник информации: <https://30.rosstat.gov.ru/>

**Вывод:** Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

### **Обзор рынка жилой недвижимости Республики Калмыкия.**

По итогам последнего квартала 2025 года Калмыкия занимает первое место по доступности жилья в новостройках среди регионов Южного федерального округа. Средняя цена за квадратный метр на первичном рынке в республике составляет 82 тысячи рублей.

В Севастополе стоимость жилья в новостройках достигает 195 тысяч рублей за квадратный метр, а в Крыму – около 160 тысяч. В Астраханской области и Краснодарском крае цены также выше – порядка 155 и 153 тысяч рублей соответственно. В Адыгее, Ростовской и Волгоградской областях стоимость квадратного метра варьируется в диапазоне от 120 до 144 тысяч рублей.

Если говорить о вторичном рынке, то наиболее доступное жилье представлено в Астраханской и Волгоградской областях, а также в Калмыкии, где цены колеблются от 82 до 90 тысяч рублей за квадратный метр. В то же время в Краснодарском крае и Севастополе стоимость вторичного жилья значительно выше – около 170-180 тысяч рублей за квадратный метр.

В среднем по Южному федеральному округу цена квадратного метра в новостройках составляет примерно 147 тысяч рублей, а на вторичном рынке – около 109 тысяч рублей.

Источник информации: <https://tegrk.ru/archives/249034>

### **Ценообразующие факторы**

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно разделить на несколько групп:

Объективные факторы.

Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);
- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;
- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)
- престижность района;

- экологическая обстановка в районе;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- социальная однородность дома;
- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);
- юридическая «чистота» объекта.

При определении стоимости объектов недвижимости в обязательном порядке учитываются скидки на торг. Среднерыночные показатели дисконтов по тому или иному сегменту определяются на основе анализа информации, полученной в риэлторских агентствах. Эта информация сравнивается с ценами предложения, и на основе этого выявляется рыночная стоимость с поправкой на торг. В период кризиса резко выросли скидки на торг, их значение могло достигать 25-35%. Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. При этом многие участники рынка оценивали риск дальнейшего снижения цен на недвижимость как высокий. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом, ввиду увеличившейся стоимости заемных средств. В посткризисный период, при постепенном восстановлении экономики, в том числе рынка недвижимости, началось снижение скидок, и на данный момент их значение установилось в диапазоне от 1% до 15%.

Одним из факторов ценообразования можно отнести открывающийся вид из окон. Наибольшим предпочтением пользуется вид на парк, на реку или же на панораму города. Соответственно вид на мусорные контейнеры, гаражи, пустырь, промышленную зону, железнодорожные ветки, шумные магистрали или трубы электростанции, понижают привлекательность района и данной квартиры. Однако покупатели жилья в эконом-классе не всегда готовы платить за вид из окон. В бизнес-классе ситуация иная. Объект с хорошим видом из окон может стоить на 20-30% дороже. Однако самый большой отрыв приходится в элитном сегменте: не редкость, когда цена на квартиру, из окон которой открывается красивая панорама, возрастает в 1,5-2 раза.

В рамках данного Отчета вес влияния ценообразующих факторов принят на основании Справочника оценщика недвижимости 2024 (Квартиры) под ред. Лейфера Л.А. (Н. Новгород, 2024).

Таблица 10. Ценообразующие факторы.  
Квартиры. 2. Массовое жилье советской постройки

| №  | Наименование фактора                 | Вес фактора |
|----|--------------------------------------|-------------|
| 1  | Местоположение                       | 0,19        |
| 2  | Общая площадь (фактор масштаба)      | 0,09        |
| 3  | Материал стен                        | 0,08        |
| 4  | Физическое состояние дома            | 0,08        |
| 5  | Количество комнат                    | 0,06        |
| 6  | Передаваемые имущественные права     | 0,06        |
| 7  | Этаж                                 | 0,06        |
| 8  | Состояние отделки                    | 0,06        |
| 9  | Транспортная доступность             | 0,05        |
| 10 | Площадь кухни                        | 0,04        |
| 11 | Планировка квартиры                  | 0,04        |
| 12 | Наличие балкона/лоджии               | 0,04        |
| 13 | Высота потолков                      | 0,03        |
| 14 | Тип санузла (раздельный/совмещенный) | 0,03        |
| 15 | Количество санузлов                  | 0,03        |
| 16 | Наличие парковки у дома              | 0,03        |
| 17 | Видовые характеристики квартиры      | 0,03        |

#### Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

По итогам проведенного исследования установлено следующее:

**Таблица.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений**

| №                            | Адрес                           | Стоимость, руб.  | Площадь объекта, кв.м. | Цена, руб./кв.м. | Источник                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------|---------------------------------|------------------|------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                            | г. Лагань, кв-л Микрорайон, 47Б | 2 750 000        | 50                     | 55 000           | <a href="https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_23_et_8205339206?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJOeGZlZTRNNTFudDVIcmROlJt9PzyMb8AAAA">https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_23_et_8205339206?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJOeGZlZTRNNTFudDVIcmROlJt9PzyMb8AAAA</a>   |
| 2                            | г. Лагань, кв-л Микрорайон, 20  | 2 000 000        | 45                     | 44 444           | <a href="https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_22_et_7843457886?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJOeGZlZTRNNTFudDVIcmROlJt9PzyMb8AAAA">https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_22_et_7843457886?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJOeGZlZTRNNTFudDVIcmROlJt9PzyMb8AAAA</a>   |
| 3                            | г. Лагань, ул. Канукова, 44     | 2 500 000        | 70                     | 35 714           | <a href="https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_12_et_8213560853?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJOeGZlZTRNNTFudDVIcmROlJt9PzyMb8AAAA">https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_12_et_8213560853?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJOeGZlZTRNNTFudDVIcmROlJt9PzyMb8AAAA</a>   |
| 4                            | г. Лагань, кв-л микрорайон, 55  | 1 900 000        | 65,8                   | 28 875           | <a href="https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/3-k_kvartira_658_m_44_et_8227157290?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJOeGZlZTRNNTFudDVIcmROlJt9PzyMb8AAAA">https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/3-k_kvartira_658_m_44_et_8227157290?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJOeGZlZTRNNTFudDVIcmROlJt9PzyMb8AAAA</a> |
| 5                            | г. Лагань, кв-л Микрорайон, 16  | 1 350 000        | 61                     | 22 131           | <a href="https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/3-k_kvartira_61_m_15_et_8235182461?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJzS2dQdmJ1bHpmdzhzYlZpljt9yMrK-j8AAAA">https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/3-k_kvartira_61_m_15_et_8235182461?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJzS2dQdmJ1bHpmdzhzYlZpljt9yMrK-j8AAAA</a> |
| <b>Среднее значение</b>      |                                 | <b>2 100 000</b> |                        | <b>37 233</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Минимальное значение</b>  |                                 | <b>1 350 000</b> |                        | <b>22 131</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Максимальное значение</b> |                                 | <b>2 750 000</b> |                        | <b>55 000</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

### Методика оценки объектов недвижимости

В соответствии со сложившейся практикой, оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

## **Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости**

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

### **Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости**

#### Отказ от использования методов затратного подхода

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и жилые помещения).

#### Отказ от использования методов доходного подхода

Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

#### Применение методов сравнительного подхода.

Рынок недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

#### **Вывод:**

при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

#### **Основные этапы оценки**

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

- инспекция объекта оценки;
- анализ предоставленных документов, беседы с собственником объекта оценки;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.

### 13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода используется метод корректировок, который состоит в прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Этот метод основан на принципе замещения: предполагается, что покупатель или инвестор не заплатит за конкретный объект недвижимости больше, чем обойдется приобретение другой схожей недвижимости, обладающей такой же полезностью. Поэтому цены, на схожие или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость объекта недвижимости, который подвергается оценке.

В данном Отчете расчет произведен методом сравнительного анализа продаж.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, 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 предлагаемой квартиры, 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, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости г. Москва, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения за 1 кв.м. общей площади объекта.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости объекта недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- 1) права на недвижимость;
- 2) условия финансирования;
- 3) условия сделки;
- 4) дата продажи;
- 5) местоположение;
- 6) качественные и количественные характеристики;
- 7) физическое состояние.

#### **Выбор сопоставимых объектов**

В ходе анализа рынка были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи в период проведения оценки. Для проведения корректной оценки необходимо не менее трёх сопоставимых объектов. Аналоги были выбраны из предложений о продаже квартир в одном районе с объектом оценки. В объявлениях по выбранным объектам указаны все необходимые для оценки параметры, при необходимости данные об объектах уточнялись. Характеристики сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости Объекта оценки при использовании сравнительного подхода представлены в таблице ниже.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Копии интернет-страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 4 настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов выбрана стоимость за 1 кв.м. общей площади. Веса аналогов в сравнительных продажах

Расчет весовых коэффициентов  $y_i$ , применяемых для получения средневзвешенного значения удельной стоимости оцениваемого объекта, проводился на основании аналитических зависимостей по приведенным ниже формулам:

$$y_i = \frac{x_i}{\sum x_i}, \quad x_i = e^{-\left(a \times \frac{(C_i - C_{ки})}{C_i}\right)^2} \quad (\text{формула 1})$$

где  $y_i$  – весовые коэффициенты объектов-аналогов, применяемые для расчета средневзвешенной;

$x_i$  – веса объектов-аналогов, зависящие от относительного изменения удельной стоимости аналогов и выбранного коэффициента восприимчивости;

$C_i$  – удельная стоимость  $i$ -го объекта-аналога до корректировок;

$C_{ки}$  – удельная стоимость  $i$ -го объекта-аналога после корректировок;

$a$  – коэффициент восприимчивости весовых коэффициентов отражает степень доверия к результатам полученных корректировок.

При прямом сравнительном анализе продаж использованы статистические данные по ценам предложений и фактам продаж для объектов аналогичной функциональной направленности.

Учитывая влияние основных ценообразующих параметров, в качестве объектов сравнения выбирались объекты аналогичного назначения с местоположением и технико-экономическими характеристиками, близкими к характеристикам оцениваемого объекта.

В качестве объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки были подобраны объекты с сопоставимыми характеристиками. Для объектов данного типа характерна ориентация покупателя на величину общей площади помещений, поэтому в качестве единицы сравнения выбран один квадратный метр общей площади.

Обобщенная математическая модель сравнительного подхода по определению рыночной стоимости имущества имеет вид:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n w_i \left( P_i + \sum_{j=1}^k \Delta P_{ij} \right)}{\sum_{i=1}^n w_i},$$

где  $V$  – стоимость объекта оценки;

$P_i$  – цена  $i$ -го аналога;

$\Delta P_{ij}$  – корректирующая поправка цены  $i$ -го аналога на различие с объектом оценки по  $j$ -му ценообразующему фактору;

$W_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го аналога;

$n$  – количество объектов-аналогов;

$k$  – количество анализируемых ценообразующих факторов.

**Таблица.7 Информация об объектах-аналогах**

| Характеристика объекта                       | Объект Аналог №1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Объект Аналог №2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Объект Аналог №3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Источники информации                         | <a href="https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_23_et_8205339206?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiJOeGZlZTRNNTFudDVIcmROjlt9PzyMbz8AAAA">https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_23_et_8205339206?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiJOeGZlZTRNNTFudDVIcmROjlt9PzyMbz8AAAA</a> | <a href="https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_22_et_7843457886?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiJOeGZlZTRNNTFudDVIcmROjlt9PzyMbz8AAAA">https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_22_et_7843457886?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiJOeGZlZTRNNTFudDVIcmROjlt9PzyMbz8AAAA</a> | <a href="https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_12_et_8213560853?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiJOeGZlZTRNNTFudDVIcmROjlt9PzyMbz8AAAA">https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_12_et_8213560853?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiJOeGZlZTRNNTFudDVIcmROjlt9PzyMbz8AAAA</a> |
| Дата предложения                             | 13.08.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 27.07.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 22.07.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Статус населенного пункта                    | Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Местоположение в пределах населенного пункта | спальные микрорайоны среднеэтажной застройки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | спальные микрорайоны среднеэтажной застройки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | спальные микрорайоны среднеэтажной застройки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Адрес                                        | г. Лагань, кв-л Микрорайон, 47Б                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | г. Лагань, кв-л Микрорайон, 20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | г. Лагань, ул. Канукова, 44                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Площадь квартиры, кв.м                       | 50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 70                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Цена квартиры, руб.                          | 2 750 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2 000 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2 500 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Цена квартиры, руб./ кв.м.                   | 55 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 44 444                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 35 714                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Площадь кухни                                | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Кол-во комнат                                | 2-3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2-3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2-3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Этаж                                         | средний этаж                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | последний этаж                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | первый этаж                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Тип санузла                                  | раздельный                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | раздельный                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | раздельный                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Наличие лоджий/балконов                      | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Наличие мебели                               | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | есть                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Состояние отделки                            | требует косметического ремонта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | требует косметического ремонта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | требует капитального ремонта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Тип парковки                                 | организованная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | без парковки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | без парковки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Материал стен                                | кирпичные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | кирпичные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | кирпичные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Состояние дома                               | удовлетворительное                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | удовлетворительное                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | удовлетворительное                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Видовые характеристики                       | без видовых характеристик                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | без видовых характеристик                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | без видовых характеристик                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Тип комнат                                   | изолированные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | изолированные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | изолированные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Источник: данные участников рынка

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления.

### Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

#### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2024. под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г. таб. 520

Таблица 520. Сравнительные данные по скидкам на торг.

| Цены предложений объектов             |                                                            |                                                                                  |                                                                                                                    |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Класс объектов                        | Среднее значение по результатам опроса экспертов-оценщиков | Среднее значение по результатам опроса экспертов-сотрудников банковских структур | Отношение средних значений опроса экспертов-сотрудников банковских структур к значениям опроса экспертов-оценщиков |
| <b>Активный рынок</b>                 |                                                            |                                                                                  |                                                                                                                    |
| 1. Старый фонд                        | 6,2%                                                       | 7,7%                                                                             | 1,23                                                                                                               |
| 2. Массовое жилье советской постройки | 5,5%                                                       | 6,3%                                                                             | 1,15                                                                                                               |
| 3. Массовое современное жилье         | 4,5%                                                       | 4,6%                                                                             | 1,03                                                                                                               |
| 4. Жилье повышенной комфортности      | 4,5%                                                       | 5,5%                                                                             | 1,22                                                                                                               |
| <b>Неактивный рынок</b>               |                                                            |                                                                                  |                                                                                                                    |
| 1. Старый фонд                        | 10,0%                                                      | 12,4%                                                                            | 1,24                                                                                                               |
| 2. Массовое жилье советской постройки | 8,7%                                                       | 10,6%                                                                            | 1,21                                                                                                               |
| 3. Массовое современное жилье         | 7,7%                                                       | 7,8%                                                                             | 1,02                                                                                                               |
| 4. Жилье повышенной комфортности      | 8,2%                                                       | 9,4%                                                                             | 1,15                                                                                                               |

Оцениваемая квартира и её аналоги относятся к массовому жилью советской постройки. Скидка составит **5,5%**.

#### Корректировка на передаваемые имущественные права.

В настоящем отчете Оценщику надлежит определить рыночную стоимость права собственности на объект недвижимости.

Главное, что характеризует правомочия собственника в российском гражданском праве – это возможность осуществлять их по своему усмотрению (п. 2 ст. 209 ГК), т.е. самому решать, что делать с принадлежащим имуществом, руководствуясь исключительно собственными интересами, совершая в отношении этого имущества любые действия, не противоречащие, однако, закону и иным правовым актам и не нарушающие прав и законных интересов других лиц. В этом-то и состоит существо юридической власти собственника над своей вещью.

Важная особенность правомочий собственника заключается еще и в том, что они позволяют ему устранять, исключать всех других лиц от какого-либо воздействия на принадлежащее ему имущество, если на то нет его воли. В отличие от этого, правомочия иного законного владельца, даже одноименные с правомочиями собственника, не только не исключают прав на то же имущество самого собственника, но и возникают обычно по воле последнего и в предусмотренных им пределах, например, по договору аренды.

Вместе с тем в отношениях собственности, как уже отмечалось, тесно переплетаются две их стороны: "благо" обладания имуществом и получения доходов от его использования и "бремя" несения связанных с этим расходов, издержек и риска. Поэтому ст. 210 ГК специально подчеркивает необходимость для собственника нести бремя содержания своего имущества, если только законом или договором это бремя или его часть не возложены на иное лицо (например, охрана сданного внаем имущества – на нанимателя, управление имуществом банкрота – на конкурсного управляющего и т.д.).

Объект оценки находится в собственности. О представленных к сравнению аналогах нет сведений о субъектах прав на них, но оценщиком допускается, что они могут находиться во владении, как одним собственником, так и несколькими.

Так как все, представленные к сравнению объекты-аналоги, как и объект оценки, находятся в собственности/долевой собственности, корректировка не вносится.

#### Корректировка на условия продажи

Рыночные условия – это наиболее вероятная цена, по которой 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 открытый рынок в форме публичной оферты.

- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Так как при продаже аналогов соблюдаются рыночные условия, корректировка не вносится.

#### Корректировка на дату предложения

Принято считать, что цены продажи (цены, зафиксированные в сделках, реально уплаченные покупателями продавцам) отличаются от цен предложений на величины снижения в течение срока экспозиции объектов на рынке (периода времени от момента появления объекта в предложениях до момента совершения сделки купли-продажи). Изучая рынок, можно заметить, что цены предложений земельных участков, в течение сроков экспозиции (период времени от даты выставления объекта на продажу до даты его реализации) снижаются в среднем на 20-30%. Из изложенного выше понятно, что ценой предложения является денежная сумма, за которую объект выставлен на продажу; цена продажи есть денежная сумма, за которую объект в действительности продан (может не совпадать с суммой, указанной в договоре купли-продажи). Цена продажи может быть равна цене предложения, может отличаться от цены предложения в большей или меньшей степени, причем может быть, как меньше, так и больше цены предложения. Понятие «цена» (предложения или продажи) носит характер состоявшегося факта – конкретная цена предложения запрашивается продавцом и озвучивается им при обращении покупателей; цена продажи как величина возникает тогда, когда сделка купли-продажи совершена.

Так как на дату оценки объекты-аналоги выставлены на продажу в июне - августе 2026г. корректировка не вносится.

#### Корректировка на местоположение

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Поправка на местоположение вводится в том случае, когда, по мнению Оценщиков, характеристика по данному элементу сравнения существенно различается у объекта оценки и у сопоставимых объектов. В данном случае, все объекты располагаются на территории одного района, корректировка не требуется.

#### Корректировка на наличие парковки у дома

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 131. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие организованной парковки у дома», усредненные по городам России.

| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки |                | аналог         |              |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| объект оценки                                         | организованная | организованная | без парковки |
|                                                       | без парковки   | 1,00           | 1,11         |
|                                                       |                | 0,90           | 1,00         |

Таблица 132. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие организованной парковки у дома», усредненные по городам России.

| 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности |                | аналог         |              |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| объект оценки                                                   | организованная | организованная | без парковки |
|                                                                 | без парковки   | 1,00           | 1,13         |
|                                                                 |                | 0,89           | 1,00         |

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

#### Корректировка на материал стен

Величина корректировок принимается согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

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

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

Таблица 174. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

| 1. Старый фонд |                    | аналог         |                    |                  |
|----------------|--------------------|----------------|--------------------|------------------|
| объект оценки  | каменные стены     | каменные стены | шлакоблочные стены | деревянные стены |
|                | каменные стены     | 1,00           | 1,17               | 1,35             |
|                | шлакоблочные стены | 0,86           | 1,00               | 1,16             |
|                | деревянные стены   | 0,74           | 0,86               | 1,00             |

Корректировка по данному фактору не проводилась, параметр сопоставим.

#### Корректировка на физическое состояние жилого дома

Конструкции жилых домов (стены, перекрытия, крыша, кровля и проёмы), где расположены оцениваемая квартира и квартиры-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка не применялась, параметр одинаков.

#### Корректировка на этаж

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024г.

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

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

Таблица 248. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки |                | аналог       |                |             |
|-------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|-------------|
|                                                       |                | средний этаж | последний этаж | первый этаж |
| объект оценки                                         | средний этаж   | 1,00         | 1,02           | 1,07        |
|                                                       | последний этаж | 0,98         | 1,00           | 1,05        |
|                                                       | первый этаж    | 0,94         | 0,95           | 1,00        |

Таблица 250. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки |                | аналог       |                |             |
|-------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|-------------|
|                                                       |                | средний этаж | последний этаж | первый этаж |
| объект оценки                                         | средний этаж   | 1,00         | 1,02           | 1,05        |
|                                                       | последний этаж | 0,98         | 1,00           | 1,03        |
|                                                       | первый этаж    | 0,95         | 0,97           | 1,00        |

Таблица 249. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Московской области.

| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки |                | аналог       |                |             |
|-------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|-------------|
|                                                       |                | средний этаж | последний этаж | первый этаж |
| объект оценки                                         | средний этаж   | 1,00         | 1,03           | 1,06        |
|                                                       | последний этаж | 0,97         | 1,00           | 1,02        |
|                                                       | первый этаж    | 0,95         | 0,98           | 1,00        |

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        |

Таблица 255. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

| 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности |                | аналог       |                |             |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|-------------|
|                                                                 |                | средний этаж | последний этаж | первый этаж |
| объект оценки                                                   | средний этаж   | 1,00         | 1,05           | 1,14        |
|                                                                 | последний этаж | 0,95         | 1,00           | 1,08        |
|                                                                 | первый этаж    | 0,88         | 0,93           | 1,00        |

Таблица 257. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

| 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности |                | аналог       |                |             |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|-------------|
|                                                                 |                | средний этаж | последний этаж | первый этаж |
| объект оценки                                                   | средний этаж   | 1,00         | 1,01           | 1,15        |
|                                                                 | последний этаж | 0,99         | 1,00           | 1,14        |
|                                                                 | первый этаж    | 0,87         | 0,88           | 1,00        |

Таблица 256. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Московской области.

| 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности |                | аналог       |                |             |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|-------------|
|                                                                 |                | средний этаж | последний этаж | первый этаж |
| объект оценки                                                   | средний этаж   | 1,00         | 1,05           | 1,08        |
|                                                                 | последний этаж | 0,96         | 1,00           | 1,04        |
|                                                                 | первый этаж    | 0,92         | 0,96           | 1,00        |

На основании данных Справочника корректировки распределяются следующим образом:

|                       | Объект оценки | Аналог 1     | Аналог 2       | Аналог 3    |
|-----------------------|---------------|--------------|----------------|-------------|
| Этаж расположения     | первый этаж   | средний этаж | последний этаж | первый этаж |
| Корректировка на этаж |               | -8,00%       | -5,00%         | 0,00%       |

#### Корректировка на видовые характеристики квартиры

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 279. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента                                                                                                         | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности                                                                   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены квартиры без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с хорошими видовыми характеристиками | 0,91             | 0,89                   | 0,93 |

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

#### Корректировка на общую площадь квартиры

Величина корректировок принимается согласно графику – расчёту «Справочника оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

г. Москва

Зависимость удельной цены квартир от площади,  
доверительный интервал

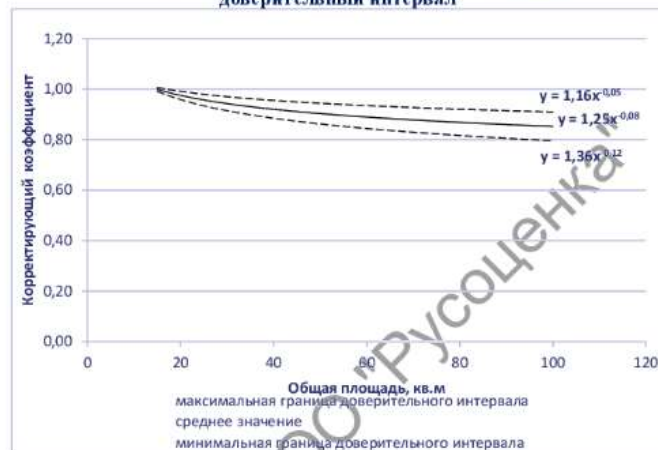


Рис. 57. Зависимость удельной цены квартир от площади,  
данные по Москве. Доверительный интервал<sup>60</sup>.

Расчёт производится на основании формулы:  $y = 1,25x^{-0,08}$

|                        | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|------------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Площадь квартиры, кв.м | 52,1          | 50       | 45       | 70       |
| Постоянная             | 1,18          | 1,18     | 1,18     | 1,18     |
| степень                | -0,06         | -0,06    | -0,06    | -0,06    |
| Коэффициент            | 0,9308        | 0,9331   | 0,9391   | 0,9145   |
| Величина корректировки |               | -0,25%   | -0,88%   | 1,78%    |

#### Корректировка на тип комнат

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 364. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента                                                                                                             | Среднее значение | Доверительный интервал |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|
| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности                |                  |                        |
| Отношение удельной цены квартиры со смежными/частично смежными комнатами к удельной цене такой же квартиры с изолированными комнатами | 0,92             | 0,92 0,93              |

Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку параметр сопоставим.

#### Корректировка на состояние отделки

Корректировка по данному фактору вводилась согласно «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

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

| Состояния отделки | Объект оценки                                                | Аналог                                |                                     |                                                              |                                                   |
|-------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                   |                                                              | комфортный ремонт (отделка «премиум») | типовой ремонт (отделка «стандарт») | требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку) | требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки) |
| Состояние отделки | комфортный ремонт (отделка «премиум»)                        | 1,00                                  | 1,14                                | 1,23                                                         | 1,36                                              |
|                   | типовой ремонт (отделка «стандарт»)                          | 0,88                                  | 1,00                                | 1,08                                                         | 1,20                                              |
|                   | требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,81                                  | 0,92                                | 1,00                                                         | 1,10                                              |
|                   | требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)            | 0,73                                  | 0,84                                | 0,91                                                         | 1,00                                              |

На основании данных Справочника корректировки распределяются следующим образом:

|                                       | Объект оценки                  | Аналог 1                       | Аналог 2                       | Аналог 3                     |
|---------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Состояние отделки                     | требуется косметический ремонт | требуется косметический ремонт | требуется косметический ремонт | требуется капитальный ремонт |
| Корректировка на состояние отделки, % |                                | 0,00%                          | 0,00%                          | 10,00%                       |

#### Корректировка на наличие мебели в составе предложения о продаже

Поскольку предложения о продаже квартир может содержать в составе мебель и иное имущество, реализуемое вместе с квартирой, необходимо учитывать данный факт.

Корректировка по данному параметру при необходимости вводится в соответствии с данными ресурса <https://statirelt.ru/>.

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировка на наличие мебели (исправлено 10.07.2024 г.)

Корректировка удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели. Проанализированы данные рыночных цен по предложениям аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и оборудование дома, этаж, этаж, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерной коммуникаций, площадь кухни, санузла, лоджии/балкона), отнесенных к различным категориям (отсутствие бытовой техники и мебели). Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает существенного влияния на общую стоимость предлагаемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника). Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью среднего (массового) класса/уровня не старше 5 лет, находясь в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу). Высококачественную современную технику и качественную мебель предлагают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью ее владельцы получают за аналогичной суммой, то есть, как технику.

Источники расчета: Statirelt на основе актуальных рыночных данных за последние кварталы.

| № | Объекты жилой недвижимости                                                                     | Наличие техники | Вероятная граница | Среднее значение |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| 1 | Квартиры и квартиры в многоквартирных домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии | 1,03            | 1,00              | 1,04             |

Объект аналог №2 представлен к продаже с мебелью и техникой. Корректировка по данному фактору составила -4,0%.

#### Корректировка на тип санузла

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

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 | Объект оценки       | аналог             |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
|                                                                                                                        |                     | раздельный санузел | совмещенный санузел |
| Объект оценки                                                                                                          | раздельный санузел  | 1,00               | 1,03                |
|                                                                                                                        | совмещенный санузел | 0,97               | 1,00                |

Таблица 398. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Количество санузлов», усредненные по городам России.

|               |                   | аналог            |           |
|---------------|-------------------|-------------------|-----------|
|               |                   | 2 санузла и более | 1 санузел |
| объект оценки | 2 санузла и более | 1,00              | 1,07      |
|               | 1 санузел         | 0,93              | 1,00      |

Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку параметр сопоставим.

Корректировка на наличие балкона/лоджии

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 294. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента                                                                                              | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией               | 0,92             | 0,91                   | 0,93 |

Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку параметр сопоставим.

Расчет рыночной стоимости представлены в таблице далее.

**Таблица.8 Определение рыночной стоимости объекта оценки**

| Характеристика объекта                              | Оцениваемый объект                                                          | Объект Аналог №1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Объект Аналог №2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Объект Аналог №3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Источники информации                                |                                                                             | <a href="https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_23_et_8205339206?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JltiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OiJOeGZlZTRNTFudDVlcmR0Ij9PzyMb8AAAA">https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_23_et_8205339206?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JltiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OiJOeGZlZTRNTFudDVlcmR0Ij9PzyMb8AAAA</a> | <a href="https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_22_et_7843457886?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JltiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OiJOeGZlZTRNTFudDVlcmR0Ij9PzyMb8AAAA">https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_22_et_7843457886?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JltiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OiJOeGZlZTRNTFudDVlcmR0Ij9PzyMb8AAAA</a> | <a href="https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_12_et_8213560853?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JltiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OiJOeGZlZTRNTFudDVlcmR0Ij9PzyMb8AAAA">https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_12_et_8213560853?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JltiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OiJOeGZlZTRNTFudDVlcmR0Ij9PzyMb8AAAA</a> |
| Дата предложения                                    | -                                                                           | 13.08.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 27.07.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 22.07.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Статус населенного пункта                           | Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов            | Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Местоположение в пределах населенного пункта        | спальные микрорайоны среднеэтажной застройки                                | спальные микрорайоны среднеэтажной застройки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | спальные микрорайоны среднеэтажной застройки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | спальные микрорайоны среднеэтажной застройки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Адрес                                               | Республика Калмыкия, р-н Лаганский, г. Лагань, ул. Микрорайон, д.41, кв. 11 | г. Лагань, кв-л Микрорайон, 47Б                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | г. Лагань, кв-л Микрорайон, 20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | г. Лагань, ул. Канукова, 44                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Площадь квартиры, кв.м                              | 52,1                                                                        | 50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 70                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Цена квартиры, руб.                                 |                                                                             | 2 750 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2 000 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2 500 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Цена квартиры, руб./ кв.м.                          |                                                                             | 55 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 44 444                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 35 714                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Площадь кухни                                       | н/д                                                                         | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Кол-во комнат                                       | 2-3                                                                         | 2-3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2-3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2-3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Этаж                                                | первый этаж                                                                 | средний этаж                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | последний этаж                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | первый этаж                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Тип санузла                                         | раздельный                                                                  | раздельный                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | раздельный                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | раздельный                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Наличие лоджий/балконов                             | нет                                                                         | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Наличие мебели                                      | нет                                                                         | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | есть                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Состояние отделки                                   | требует косметического ремонта                                              | требует косметического ремонта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | требует косметического ремонта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | требует капитального ремонта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Тип парковки                                        | без парковки                                                                | организованная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | без парковки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | без парковки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Материал стен                                       | кирпичные                                                                   | кирпичные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | кирпичные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | кирпичные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Состояние дома                                      | удовлетворительное                                                          | удовлетворительное                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | удовлетворительное                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | удовлетворительное                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Видовые характеристики                              | без видовых характеристик                                                   | без видовых характеристик                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | без видовых характеристик                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | без видовых характеристик                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Тип комнат                                          | изолированные                                                               | изолированные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | изолированные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | изолированные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>РАСЧЕТ</b>                                       |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Торг                                                |                                                                             | Возможность торга не ограничивается                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Возможность торга не ограничивается                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Возможность торга не ограничивается                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Корректировка на торг                               |                                                                             | -5,50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -5,50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -5,50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Скорректированная стоимость                         |                                                                             | 51 975                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 42 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 33 750                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Права на недвижимость                               | право собственности                                                         | право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Корректировка на передаваемые права на недвижимость |                                                                             | 0,00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Скорректированная стоимость                         |                                                                             | 51 975                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 42 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 33 750                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Условия продажи                                     | Рыночные                                                                    | Рыночные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Рыночные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Рыночные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| Характеристика объекта                                           | Оцениваемый объект                                                  | Объект Аналог №1                                                    | Объект Аналог №2                                                    | Объект Аналог №3                                                    |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Корректировка на условия продажи                                 |                                                                     | 0,00%                                                               | 0,00%                                                               | 0,00%                                                               |
| Скорректированная стоимость                                      |                                                                     | 51 975                                                              | 42 000                                                              | 33 750                                                              |
| Дата предложения                                                 | 17 августа 2026г.                                                   | 13.08.2026                                                          | 27.07.2026                                                          | 22.07.2026                                                          |
| Корректировка на дату предложения                                |                                                                     | 0,00%                                                               | 0,00%                                                               | 0,00%                                                               |
| Скорректированная стоимость                                      |                                                                     | 51 975                                                              | 42 000                                                              | 33 750                                                              |
| Статус населенного пункта                                        | Райцентры и поселки городского типа<br>сельскохозяйственных районов | Райцентры и поселки городского типа<br>сельскохозяйственных районов | Райцентры и поселки городского типа<br>сельскохозяйственных районов | Райцентры и поселки городского типа<br>сельскохозяйственных районов |
| Корректировка на статус<br>населенного пункта                    |                                                                     | 0,00%                                                               | 0,00%                                                               | 0,00%                                                               |
| Скорректированная стоимость                                      |                                                                     | 51 975                                                              | 42 000                                                              | 33 750                                                              |
| Местоположение в пределах<br>населенного пункта                  | спальные микрорайоны среднеэтажной<br>застройки                     | спальные микрорайоны среднеэтажной<br>застройки                     | спальные микрорайоны среднеэтажной<br>застройки                     | спальные микрорайоны среднеэтажной<br>застройки                     |
| Корректировка на местоположение в<br>пределах населенного пункта |                                                                     | 0,00%                                                               | 0,00%                                                               | 0,00%                                                               |
| Скорректированная стоимость                                      |                                                                     | 51 975                                                              | 42 000                                                              | 33 750                                                              |
| Количество комнат                                                | 2-3                                                                 | 2-3                                                                 | 2-3                                                                 | 2-3                                                                 |
| Корректировка на кол-во комнат                                   |                                                                     | 0,00%                                                               | 0,00%                                                               | 0,00%                                                               |
| Скорректированная стоимость                                      |                                                                     | 51 975                                                              | 42 000                                                              | 33 750                                                              |
| Площадь квартиры, кв.м                                           | 52,10                                                               | 50,00                                                               | 45,00                                                               | 70,00                                                               |
| Корректировка на площадь                                         |                                                                     | -0,25%                                                              | -0,88%                                                              | 1,78%                                                               |
| Скорректированная стоимость                                      |                                                                     | 51 845                                                              | 41 630                                                              | 34 351                                                              |
| Материал стен                                                    | требует косметического ремонта                                      | требует косметического ремонта                                      | требует косметического ремонта                                      | требует капитального ремонта                                        |
| Корректировка на материал стен                                   |                                                                     | 0,00%                                                               | 0,00%                                                               | 10,00%                                                              |
| Скорректированная стоимость                                      |                                                                     | 51 845                                                              | 41 630                                                              | 37 786                                                              |
| Состояние отделки                                                | удовлетворительное                                                  | удовлетворительное                                                  | удовлетворительное                                                  | удовлетворительное                                                  |
| Корректировка на состояние<br>отделки, %                         |                                                                     | 0,00%                                                               | 0,00%                                                               | 0,00%                                                               |
| Скорректированная стоимость                                      |                                                                     | 51 845                                                              | 41 630                                                              | 37 786                                                              |
| Этаж расположения                                                | кирпичные                                                           | кирпичные                                                           | кирпичные                                                           | кирпичные                                                           |
| Корректировка на этаж                                            |                                                                     | 0,00%                                                               | 0,00%                                                               | 0,00%                                                               |
| Скорректированная стоимость                                      |                                                                     | 51 845                                                              | 41 630                                                              | 37 786                                                              |
| Состояние дома                                                   | изолированные                                                       | изолированные                                                       | изолированные                                                       | изолированные                                                       |
| Корректировка на состояние дома                                  |                                                                     | 0,00%                                                               | 0,00%                                                               | 0,00%                                                               |
| Скорректированная стоимость                                      |                                                                     | 51 845                                                              | 41 630                                                              | 37 786                                                              |
| Тип комнат                                                       | первый этаж                                                         | средний этаж                                                        | последний этаж                                                      | первый этаж                                                         |
| Корректировка на тип комнат                                      |                                                                     | -8,00%                                                              | -5,00%                                                              | 0,00%                                                               |

| Характеристика объекта                  | Оцениваемый объект        | Объект Аналог №1          | Объект Аналог №2          | Объект Аналог №3          |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Скорректированная стоимость             |                           | 47 697                    | 39 549                    | 37 786                    |
| Площадь кухни, кв.м                     | н/д                       | 6,00                      | 11,00                     | 12,00                     |
| Корректировка на площадь кухни          |                           | 0,00%                     | 0,00%                     | 0,00%                     |
| Скорректированная стоимость             |                           | 47 697                    | 39 549                    | 37 786                    |
| Наличие балкона/поджи                   | раздельный                | раздельный                | раздельный                | раздельный                |
| Корректировка на наличие балкона/поджи  |                           | 0,00%                     | 0,00%                     | 0,00%                     |
| Скорректированная стоимость             |                           | 47 697                    | 39 549                    | 37 786                    |
| Тип парковки                            | нет                       | нет                       | нет                       | нет                       |
| Корректировка на тип парковки           |                           | 0,00%                     | 0,00%                     | 0,00%                     |
| Скорректированная стоимость             |                           | 47 697                    | 39 549                    | 37 786                    |
| Тип санузла                             | без парковки              | организованная            | без парковки              | без парковки              |
| Корректировка на тип санузла            |                           | -10,00%                   | 0,00%                     | 0,00%                     |
| Скорректированная стоимость             |                           | 42 927                    | 39 549                    | 37 786                    |
| Видовые характеристики                  | без видовых характеристик | без видовых характеристик | без видовых характеристик | без видовых характеристик |
| Корректировка на видовые характеристики |                           | 0,00%                     | 0,00%                     | 0,00%                     |
| Скорректированная стоимость             |                           | 42 927                    | 39 549                    | 37 786                    |
| Наличие мебели                          | нет                       | нет                       | есть                      | нет                       |
| Корректировка на наличие мебели         |                           | 0,00%                     | -4,00%                    | 0,00%                     |
| Скорректированная стоимость             |                           | 42 927                    | 37 967                    | 37 786                    |
| Общая валовая коррекция                 |                           | 18,25%                    | 9,88%                     | 11,78%                    |
| Валовая коррекция по всем объектам      |                           | 39,91%                    | 39,91%                    | 39,91%                    |
| Весовой коэффициент                     |                           | 0,271                     | 0,376                     | 0,352                     |
| Взвешенная стоимость за 1 кв.м.         |                           | 39 209                    |                           |                           |
| Стоимость объекта оценки, руб.          |                           | 2 043 000                 |                           |                           |

Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, округленно составляет: **2 043 000 Два миллиона сорок три тысячи рублей.**

## 14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

Основываясь на разных подходах к оценке, мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости Объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

Целью сведения результатов всех используемых подходов и методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Поскольку есть несколько видов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса, Оценщиком применяются те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

В данном случае применялся только сравнительный подход, поэтому согласования результатов не требовалось.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается):

**Таблица.9 Согласование полученных результатов**

| Подход         | Вес, % | Рыночная стоимость объекта оценки, руб. | Итоговая стоимость, руб |
|----------------|--------|-----------------------------------------|-------------------------|
| затратный:     | 0      | подход обоснованно не применялся        | 2 043 000               |
| сравнительный: | 100    | 2 043 000                               |                         |
| доходный:      | 0      | подход обоснованно не применялся        |                         |

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость жилого помещения - жилое помещение - квартира, площадью 52,10 кв.м, кадастровый номер: 08:03:010103:293, кадастровый (или условный) номер, адрес (местоположение) объекта: Республика Калмыкия, р-н Лаганский, г. Лагань, ул. Микрорайон, д.41, кв. 11 по состоянию на 17 августа 2026г. округленно составляет:

| Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                | Итоговая величина стоимости объекта оценки     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| жилое помещение - квартира, площадью 52,10 кв.м, кадастровый номер: 08:03:010103:293, расположенное по адресу: Республика Калмыкия, р-н Лаганский, г. Лагань, ул. Микрорайон, д.41, кв. 11 | 2 043 000 Два миллиона сорок три тысячи рублей |

## 15. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### Декларация качества оценки

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчёт, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта;
- квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит оценщик.

### Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость жилого помещения - жилое помещение - квартира, площадью 52,10 кв.м, кадастровый номер: 08:03:010103:293, кадастровый (или условный) номер , адрес (местоположение) объекта: Республика Калмыкия, р-н Лаганский, г. Лагань, ул. Микрорайон, д.41, кв. 11 по состоянию на 17 августа 2026г. округленно составляет:

| Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                | Итоговая величина стоимости объекта оценки     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| жилое помещение - квартира, площадью 52,10 кв.м, кадастровый номер: 08:03:010103:293, расположенное по адресу: Республика Калмыкия, р-н Лаганский, г. Лагань, ул. Микрорайон, д.41, кв. 11 | 2 043 000 Два миллиона сорок три тысячи рублей |

Оценщик



Анджаева Е. В.

## 16. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:

### Нормативные акты:

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

### Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика.

### Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотоматериалы, заказчиком не предоставлены

## Приложение № 2 Информация об аналогах

### Аналог №1

[https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/2-](https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_23_et_8205339206?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjE0IjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjE0eGZlZTRNTFUDVlcmROlIt9PzyMbz8AAAA)

[k\\_kvartira\\_50\\_m\\_23\\_et\\_8205339206?context=H4slAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjE0IjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjE0eGZlZTRNTFUDVlcmROlIt9PzyMbz8AAAA](https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_23_et_8205339206?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjE0IjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjE0eGZlZTRNTFUDVlcmROlIt9PzyMbz8AAAA)

**2-к. квартира, 50 м², 2/3 эт.**

**2 750 000 Р**

О доме:  
Дл. 177 м²  
Кирпичная коробка, Лангемей-р-н.  
Лангемейское городское муниципальное образование, Лангемейский район, квартал Лангемейский, 47Б

Позвонить по телефону  
Написать сообщение  
Спросите у продавца

Особенности:  
- Квартира в центре  
- Парковка  
- Ремонт  
- Меблировка

О квартире:  
Компактная квартира 2-х комнатная, 50 м²  
Площадь кухни 6 м²  
Кухня площадью 45,8 м²  
Этаж 2 из 3  
Тип здания: кирпичная  
Состояние: отличный  
Амортиз.: отличный  
Утепление: кирпич  
Система отопления: автономная

Проверка в Росреестре:  
- Собственность  
- Последнее оформление 29 марта 2009  
- Не находится под арестом и обременением  
- Не является частью в заложенную площадь, либо иное

Расположение:  
Республика Татарстан, Лангемейский район, Лангемейское городское муниципальное образование, Лангемейский район, квартал Лангемейский, 47Б

### Описание

Продается уютная двухкомнатная квартира с косметическим ремонтом в кирпичном доме. Комнаты изолированные, что обеспечивает комфорт и приватность. В квартире есть кондиционер, который поможет поддерживать комфортную температуру в любое время года.

Кухня компактная, площадью 6 м², оборудована всем необходимым для приготовления пищи. Санузел раздельный, что удобно для семьи. На кухне также установлен газовый котел для горячей воды.

Дом расположен на втором этаже трехэтажного здания. Входная дверь металлическая, обеспечивающая дополнительную безопасность. Из окон открывается вид на тихий двор с парковкой для автомобилей.

ТОРГ

Квартира находится в районе с развитой инфраструктурой, что делает проживание здесь удобным и комфортным.

### О доме

Написать первый отзыв

Тип дома: кирпичный

Этажей в доме: 3

Пассажирский лифт: нет

Грузовой лифт: нет

№ 8205339206 - 13 августа в 21:46 - 664 просмотра (+2 сегодня)





## ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

Федеральная публично-правовая компания "Роскадастр" по Республике Калмыкия  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.07.2026, поступившего на рассмотрение 31.07.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Помещение                                                                                         |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                             |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                          |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Лист № 1 раздела 1                                                                                | Всего листов раздела 1: 2                                                                                           | Всего разделов: 2                                                                                                                                                                                                           | Всего листов выписки: 4 |
| 31.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103345355                                                            |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                | 08-03-010103-293                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                                      | 08-03-010103                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                              | 20.11.2011                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                  | Планировочный номер 229, Условный номер 08-08-005/2008-192                                                          |                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Адрес:                                                                                            | Российская Федерация, Республика Калмыкия, м-р-н Лагисский, г.п. Лагисное, г. Лагиза, ул. Микрорайон, д. 41, кв. 11 |                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Площадь, м²:                                                                                      | 52,1                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Назначение:                                                                                       | Жилое                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Назначение:                                                                                       | Квартира                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место                                  | Этаж № 1                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Вид жилого помещения:                                                                             | Квартира                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Кадастровая стоимость, руб.                                                                       | 507621,07                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 08-03-010103-101                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:               | данные отсутствуют                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                            | данные отсутствуют                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:      | данные отсутствуют                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:                 | данные отсутствуют                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Вид разрешенного использования:                                                                   | жилое                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:                 | данные отсутствуют                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                                  | дата завершения кадастровых работ: 10.12.2007                                                                       |                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| полное наименование должности                                                                     |                                                                                                                     | <br>документ подписан<br>электронной подписью<br>Подпись: [подпись] - [подпись]<br>РОСКАДАСТР<br>Действительна с 24.11.2023 по 10.08.2027 | инициалы, фамилия       |

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Помещение                              |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Лист № 1 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 2                                                                                                                             | Всего разделов: 2                                                                                                                                                                                                            | Всего листов выписки: 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 31.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103345355 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Кадастровый номер:                     | 08-03-010103-293                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1                                      | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                    | 1.1                                                                                                                                                                                                                          | Алметов Роман Викторович, 04.08.1985, пос. Приютново гор. Белебей Башкирской АССР, Российская Федерация, СНИЛС 129-804-499 90<br>Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 09 №933942, выдан 08.08.2009, о-ишем в гор. Лагисное ОУФМС России по Ханты-Мансийскому автоном. окр. - Югре в Сургутском р-не 452017, Респ. Башкортостан, р-н. Белебеевский, ул. Приютново, д. 12, кв. 4 |
|                                        | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональным данным физического лица:                                                             | 1.1.1                                                                                                                                                                                                                        | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2                                      | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                           | 2.1                                                                                                                                                                                                                          | Собственность<br>08-03-010103-293-08/055/2023-6<br>14.12.2023 10:46:07                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3                                      | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                    | 3.1                                                                                                                                                                                                                          | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4                                      | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4.1                                    | вид:                                                                                                                                                  | Ипотека                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                        | предмет:                                                                                                                                              | весь объект                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                        | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 26.08.2024 10:30:48                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                        | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 08-03-010103-293-08/044/2024-7                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                        | срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 26.08.2024 на 60 месяцев                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                        | лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:                                                              | Акционерное общество «ТБАНК», ИНН: 7710140679, ОГРН: 1027739442281                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                        | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональным данным физического лица:                                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                        | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Договор об ипотеке, № 0383885880, выдан 16.08.2024                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                        | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| полное наименование должности          |                                                                                                                                                       | <br>документ подписан<br>электронной подписью<br>Подпись: [подпись] - [подпись]<br>РОСКАДАСТР<br>Действительна с 24.11.2023 по 10.08.2027 | инициалы, фамилия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА



35562991



### ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/60251/26

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «15» апреля 2026 г.

#### Страховщик

АО "АльфаСтрахование"  
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15  
ИНН 7713056834 КПП 772501001  
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"  
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593  
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

#### Страхователь

ООО «РУСОЦЕНКА»  
127018, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МАРЬИНА РОЩА, УЛ СУЩЕВСКИЙ ВАЛ, Д. 16, СТР. 5  
ИНН: 503226083 КПП: 771501001  
ОГРН: 1105032005618

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c/4/3c48bc19ff1c1c9a8be23fed099a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подложит возрату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

#### Период страхования

С «01» мая 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «30» апреля 2027 г. (Период страхования)

#### Страховая сумма

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

#### Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

#### Страховая премия

33 000,00 (Тридцать три тысячи и 00/100) рублей  
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «01» мая 2026 г.

#### Франшиза

Не установлена.

#### Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

#### Территория страхования

Российская Федерация.  
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"  
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию  
Аппатова Ирина Анатольевна



#### Контактная и справочная информация

\*0899 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Тел2, Тинькофф мобайл  
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ  
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО  
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков



32171443



**ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ 0991R/776/50754/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «17» октября 2025 г.

**Страховщик**

АО "АльфаСтрахование"  
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15  
ИНН 77/13056634 КПП 772501001  
Расчетный счет: 40701810901300000365 в АО "АЛЬФА-БАНК"  
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044526693  
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

**Страхователь**

Андреева Екатерина Викторовна  
Дата рождения 01.09.1992  
ИНН: 614210179481  
Паспорт серия 4518 номер 215975

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г., которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alphastrah.ru/upload/iblock/3c/3c48bc19d7f1c1c9a5be25edd65a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- \* подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- \* подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
- \* подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- \* согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- \* дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

**Период страхования**

С «17» октября 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «15» октября 2026 г. (Период страхования).

**Страховая сумма**

16 000 000,00 (Шестнадцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**Лимит ответственности**

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

**Страховая премия**

8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот и 00/100) рублей  
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «17» октября 2025 г.

**Франшиза**

Не установлена.

**Страховой случай**

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

**Территория страхования**

Российская Федерация.  
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"  
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию  
Аллатова Ирина Анатольевна

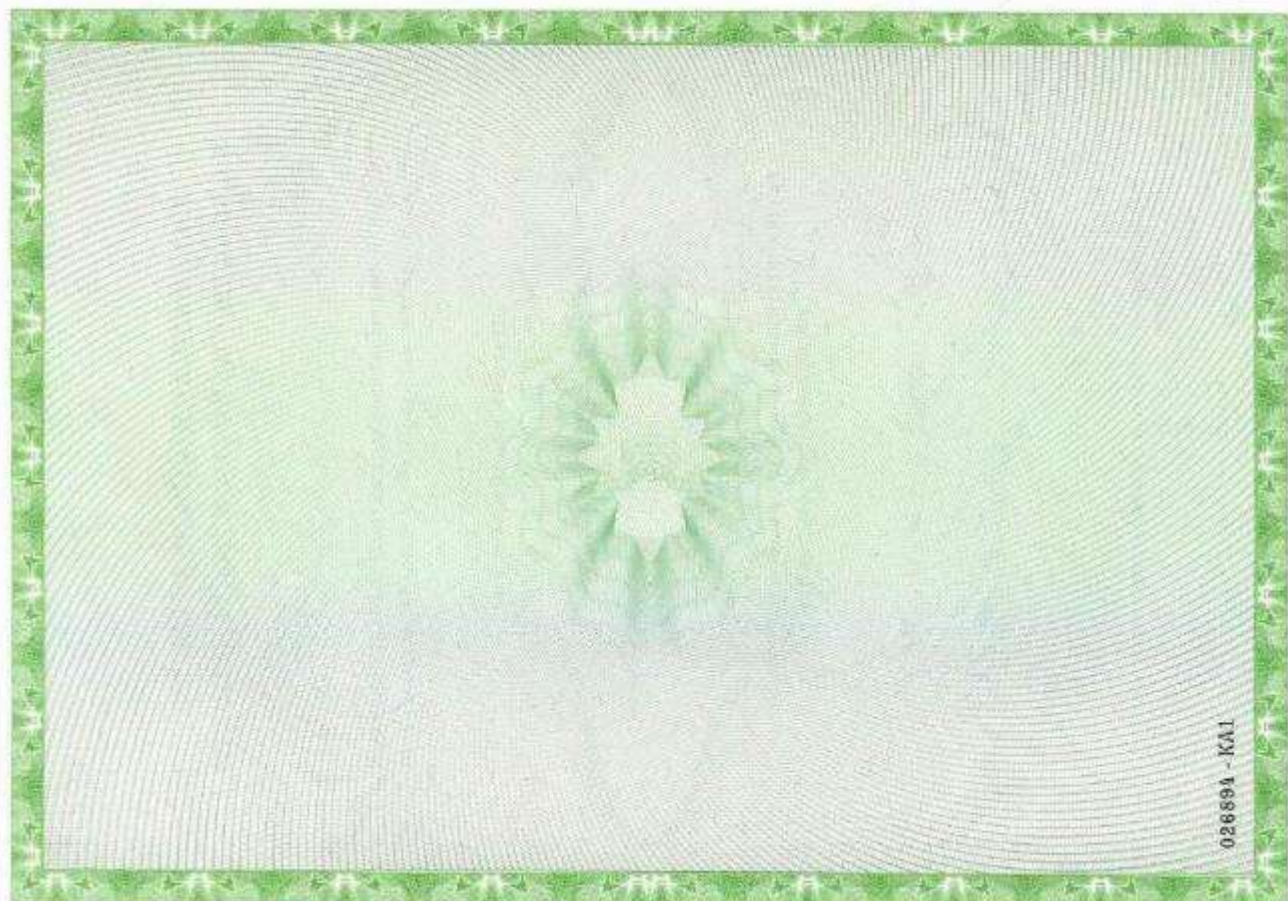


Контактная и справочная информация  
\*888 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл  
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ  
8 495 788 08 99 – для звонков из Москвы и МО  
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков





**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

**Анджаев**  
фамилия  
**Санал Мукобенович**  
имя, отчество  
**гражданин России**  
гражданство

национальность (указывается, если указана в записи акта о заключении брака)  
« **14** » **декабря** **1992** г.  
дата рождения  
**с. Малые Дербеты, Малодербетовский район, Республика Калмыкия**  
место рождения

**и**  
**Замула**  
фамилия  
**Екатерина Викторовна**  
имя, отчество  
**гражданка России**  
гражданство

национальность (указывается, если указана в записи акта о заключении брака)  
« **01** » **сентября** **1992** г.  
дата рождения  
**пос. Шолоховский, г. Белая Калитва, Ростовская область**  
место рождения

заключили брак **10.06.2017**  
число, месяц, год (цифрами и прописью)  
**десятого июня две тысячи семнадцатого года**

о чем **2017** года **июня** месяца **10** числа  
составлена запись акта о заключении брака № **244**  
После заключения брака присвоены фамилии:  
мужу **Анджаев**  
жене **Анджаева**  
Место государственной регистрации **отдел ЗАГС г.Элисты Управления ЗАГС  
Республики Калмыкия**  
наименование органа записи актов гражданского состояния

Дата выдачи « **10** » **июня** **2017** г.  
Руководитель органа  
записи актов гражданского состояния  **Н.Б. Горьева**

**1-ДУ № 551204**

Формы: МГЭО, Москва, 2014, «В»