



Мы работаем на Ваш успех!

ООО АФ «АУДИТ-КОНСАЛТИНГ»

ИНН 2631024053, КПП 263545001, ОГРН 1022603620368

Член СРО ААС ОРНЗ 11906111250

350058, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, дом 45, корп. 2,

Головное подразделение - г. Краснодар, ул. Кубанская, дом 45, корп. 2,

Тел: 8(800) 770-75-95, 8(861) 992-01-47, 8(900)274-83-63, 8(928)311-56-39,

E-mail: ako@nsaudit.ru, ako-kr@nsaudit.ru

Сайт: www.nsaudit.ru

АУДИТ

КОНСАЛТИНГ

МСФО

ОЦЕНКА

ЭКСПЕРТИЗА

АУТСОРСИНГ

Экземпляр №1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №5-ДП-О-09-2021

РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ДАТА ОЦЕНКИ: 13 СЕНТЯБРЯ 2021

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ: 13 СЕНТЯБРЯ 2021

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ВОЛГОГРАД, УЛ. ИМ ГЛАЗКОВА, Д. 2, КВ. 2.

ЗАКАЗЧИК: БАНК «ТРАСТ» (ПАО)

ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ: ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕНЫ СДЕЛКИ КУПИ-ПРОДАЖИ; ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА НА ТОРГАХ; ДЛЯ ПОСТАНОВКИ ИМУЩЕСТВА НА БАЛАНС; ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЭКСПОНИРОВАНИЯ; ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ.

КРАСНОДАР 2021



Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип помещения:	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м	Площадь кухни, кв. м	
	Квартира к/н 34:34:040010:606	4	2	122,2	Н/С	Н/С	
	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие обременений		Характер обременений		
	Нет		Есть		Запрещение регистрации; Залог в силу закона		
Описание здания	Тип/серия здания	Этажность	Год постройки / Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %		
	Многоквартирный дом / Многоэтажная жилая застройка	21	2009/2009	Нет сведений	8		
Адрес/местоположение объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.			
	Волгоградская область	Центральный район	г. Волгоград	ул. им Глазкова, д. 2, кв. 2			
Цель и задачи оценки	Определение стоимости						
Заказчик оценки	Публичное акционерное общество Национальный банк «ТРАСТ»; ОГРН 102780000048015 Дата присвоения ОГРН: 15.08.2002; Юридический (почтовый) адрес: 109004, г. Москва, Известковский переулок, дом 3						
Основание оценки	Задание на оценку № СОМ24082100114 от 01.09.2021 г. к договору № СОМ02042000009 на оказание услуг по оценке от «25» июня 2020 года						
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Результаты оценки могут быть использованы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Определения цены сделки купли-продажи; 2. Определения рыночной стоимости при реализации имущества на торгах; 3. Для постановки имущества на баланс; 4. Для целей экспонирования; 5. Для целей принятия управленческих решений 						
Типичный срок	6 месяца						
Ликвидность объекта	Ниже средней						
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ЧПО)	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица		
	ООО	"Аудиторская фирма "Аудит-Консалтинг"	350055, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 45, корпус 2	1022603620368 дата присвоения 27.07.2002	Наименование страховой компании «СПАО «РЕСО-Гарантия», страховой полис(договор) №922/1945598791, дата выдачи 20.04.2021, срок действия полиса с 20.04.2021 по 03.12.2021, страховая сумма 500 000 000		



Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:		
				о членстве в СРОО	Полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
<p>Захаров Александр Николаевич</p> <p>0715 026176, выдан отделом УФМС России по Ставропольскому краю в г. Невинномысске 03.04.2015 Номер телефона: 8-903-445-46-53</p> <p>E-mail: zaharov@nsaudit.ru</p> <p>Почтовый адрес: 355003, г. Ставрополь, ул. Дзержинского, дом 156, 6 этаж</p>	6 лет	2888	«СРОО «Экспертный совет»	Член «СРОО «Экспертный совет» (г. Москва), свидетельство № 2888 от 03.06.2021 г.	Страховое публичное акционерное общество "РЕСО-Гарантия" № 922/1965983990 от 25.05.2021 г., сумма страхования 5 000 000 рублей, период страхования с 26.05.2021 г. по 25.05.2022 г.	Диплом ИП № 6308-О, выданный 17.10.2019 г. Частным образовательным учреждением высшего образования Южный институт менеджмента
Даты	Осматра объекта		Оценки		Составления отчета	
	13.09.2021		13.09.2021		13.09.2021	
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	13 742 001		Не применялся		Не применялся	
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)					
	13 742 000 (Тринадцать миллионов семьсот сорок две тысячи) рублей.					
Границы интервала стоимости Объекта оценки в диапазоне	от 12 368 000 до 15 116 000 рублей					

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик  Захаров Александр Николаевич

Отчет утвердил руководитель  Денисова Светлана Александровна





3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является четырехкомнатная квартира, расположенная на 2-м этаже дома по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Глазкова, д. 2, кв. 2, кадастровый/условный номер 34:34:040010:606.

Характеристика месторасположения		
Адрес	Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Глазкова, д. 2, кв. 2	
Удаленность населенного пункта от областного, районного центра	Объект расположен в административном центре Волгоградской области – г. Волгоград	
Район города	Центральный р-н	
Близость к скоростным магистралям	18Р-0 — около 560 м. (источник измерений: https://yandex.ru/maps)	
Транспортная доступность	До ближайшей остановки общественного транспорта 210 м (1 мин. Пешком), 200 м (1 мин. Пешком) до станции скоростного трамвая (источник измерений: https://yandex.ru/maps)	
Характеристика района расположения	Центральный район города, многоэтажная жилая застройка, парковая зона	
Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Многоэтажная жилая застройка комфорт класса – спальный микрорайон	
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Есть
	Водоем	Есть
Уровень развития инфраструктуры	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
Поликлиника	Есть	
Расстояние до объектов инфраструктуры	В непосредственной близости (менее 1 км) расположены: школа, детский сад, поликлиника, аптеки, магазины, предприятия быта, банкоматы, сквер. (источник измерений: https://yandex.ru/maps)	
Близость к социальным объектам, деловому району и офисной застройке, жилью, промышленным объектам, туристическим и рекреационным зонам, а также прочим местам притяжения либо отталкивания	В непосредственной близости расположен Центральный парк культуры и отдыха, парк Победы, Волгоград Арена, река Волга.	
Экологическая обстановка	Благоприятная	
Престижность района	Средняя	
Средняя стоимость данного класса недвижимости, руб./кв. м	111 301	



Характеристика месторасположения		
Наличие и тип автомобильной парковки	Организованная на придомовой территории, территория огорожена по периметру	
Ликвидность	Средняя	
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	6	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	
Описание здания, подъезда		
Наименование жилого комплекса	-	
Год постройки дома	2009 (https://www.reformagkh.ru/)	
Год последнего капитального ремонта	Не производился	
Группа капитальности	I	
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	-	
Физический износ дома, %	8 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра)	
Серия дома	Многоквартирный дом (https://www.reformagkh.ru/)	
Тип фундамента	Железобетонный	
Этажность дома	21 (https://www.reformagkh.ru/)	
Материал стен	Монолит (https://www.reformagkh.ru/)	
Характеристика перекрытий	Железобетонные (https://www.reformagkh.ru/)	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Есть
Состояние кровли	Хорошее	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Нет данных, https://stroim.mos.ru/novaia-programma-rienovatsii-piatietazhiek	
Описание Объекта оценки		
Этаж расположения	2	
Количество квартир на этаже	Нет данных	
Тип планировки	Фиксированный	
Количество комнат	4	
Площадь Объекта оценки, кв. м	122,2	
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	н/с	
Площадь летних помещений, кв. м	н/с	
Жилая площадь, кв. м	н/с	
Площадь кухни, кв. м	н/с	
Площади комнат, кв. м	н/с	
Наличие балкона/лоджии	Лоджия	



Характеристика месторасположения		
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	н/с	
Кол-во и тип санузлов	2 совмещённых	
Вид из окна	Во двор и на улицу	
Высота потолков, м	н/с	
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены	
Видимые дефекты отделки	Отсутствуют	
Инженерное оборудование дома		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Централизованное	
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Отсутствует	
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	электрическая	
Сантехника/состояние	Стандарт/Хорошее	
Обустройство кухни	Встроенная	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Нет
	Интернет	Есть
	Радио	Нет
	ТВ-антенна	Нет
	Другое	—
Описание внутренней отделки Объекта оценки		
Конструктивные элементы	Описание	
Полы	Керамогранит, плитка, ламинат.	
Потолок	Многоуровневые, натяжные.	
Стены	Обои, керамогранит, плитка, покраска	
Окна	ПВХ	
Входная дверь / внутренние двери	- / филенчатые	
Общее состояние	Отличное (евроремонт) (на основе фотоматериалов предоставленных заказчиком)	
Необходимые ремонтные работы	Не требуются	
Юридический статус, согласно представленной документации		
Обременения	Запрещение регистрации; Залог в силу закона.	
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда	
Описание планировки Объекта оценки		
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	В виду того, что техническая документация, в том числе технический план на квартиру не предоставлен, оценщик не проводит идентификацию на наличие перепланировки.	
Позажный план (по документам БТИ)	-	

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика и визуальный осмотр

3.2 Определение физического износа здания

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

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

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

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

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

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

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

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

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

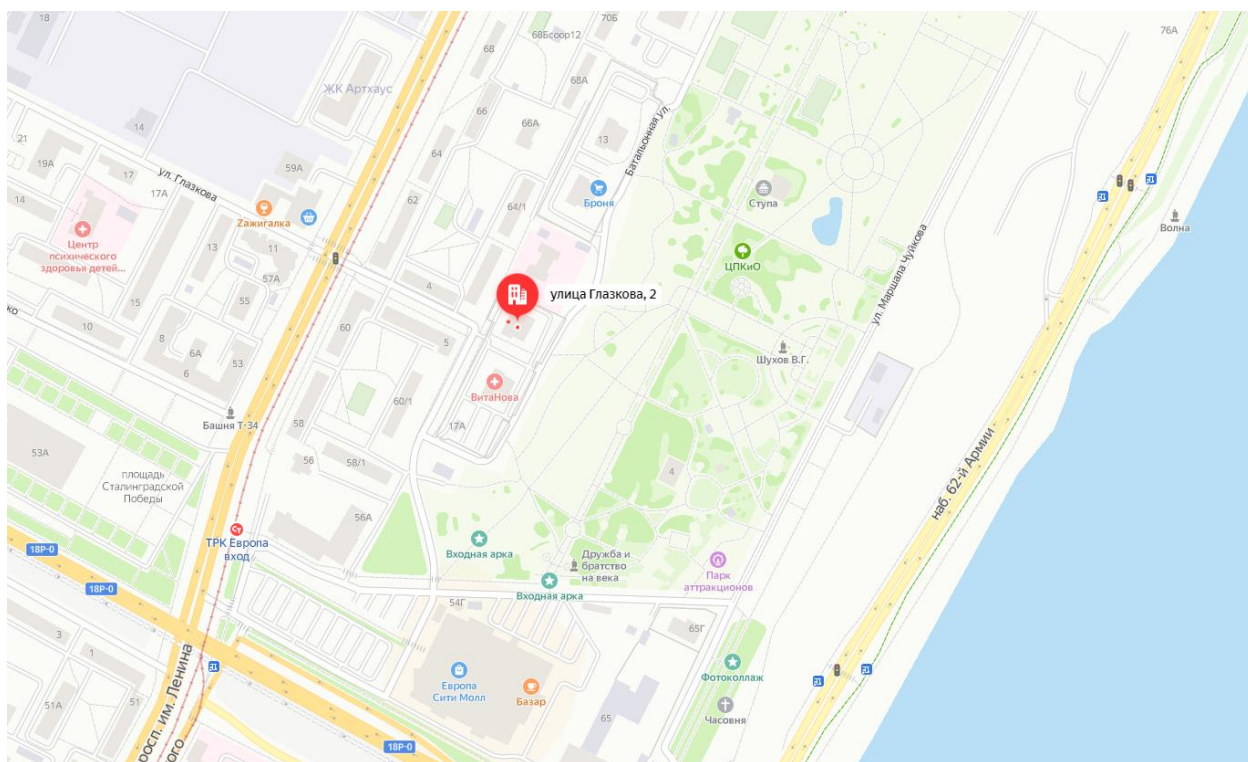
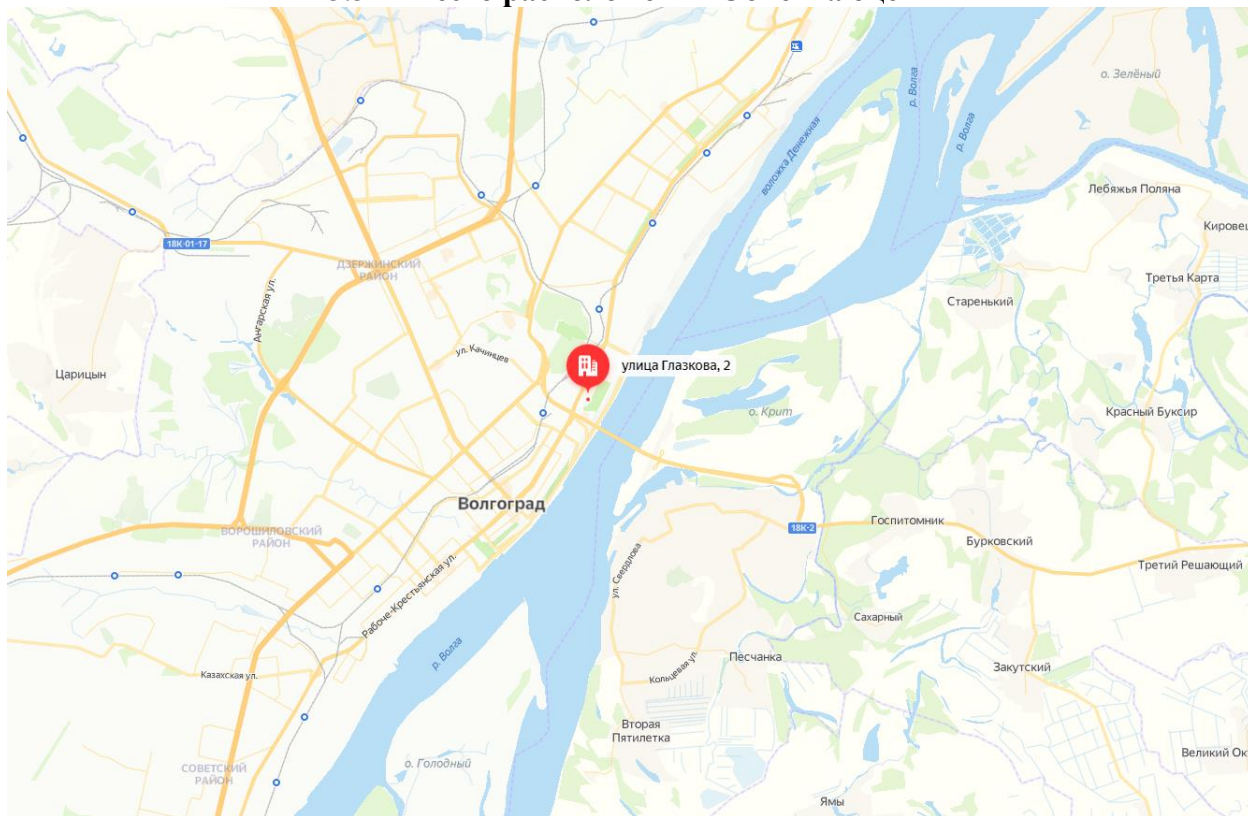
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

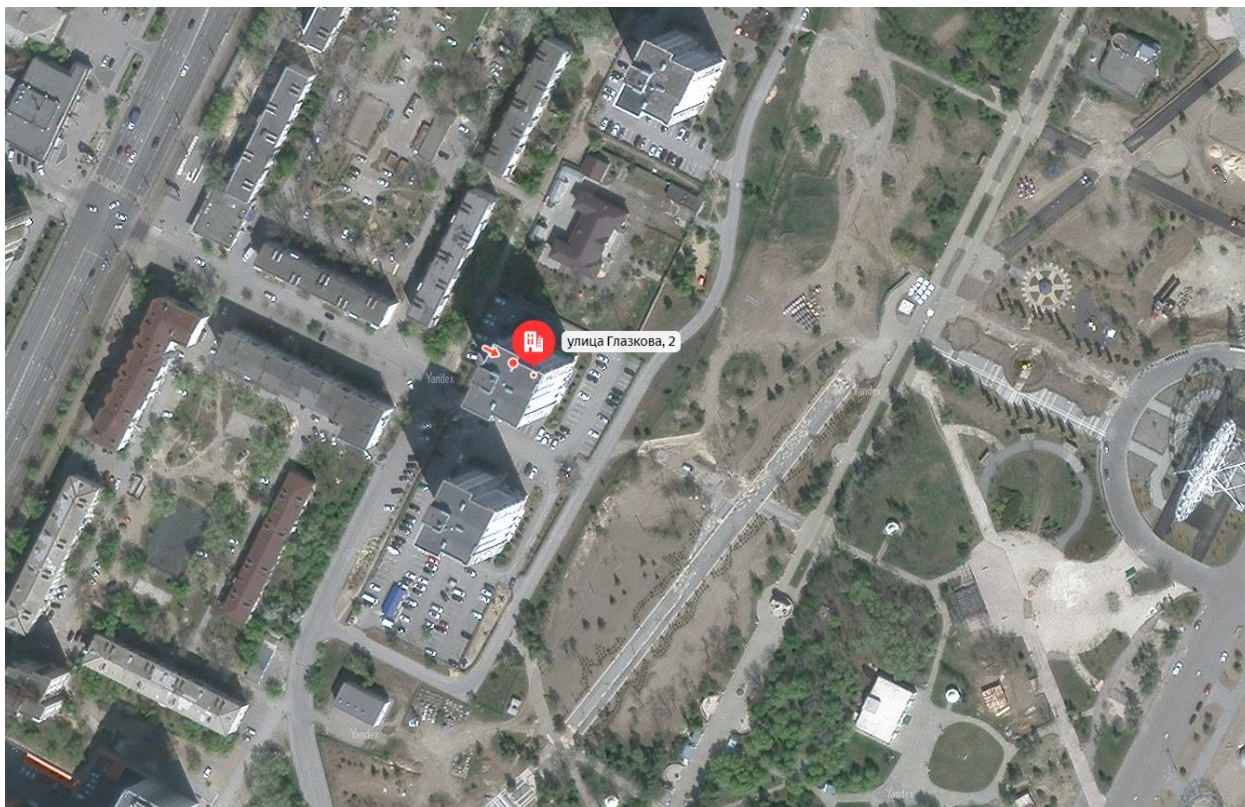
Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	150	138	12	8%

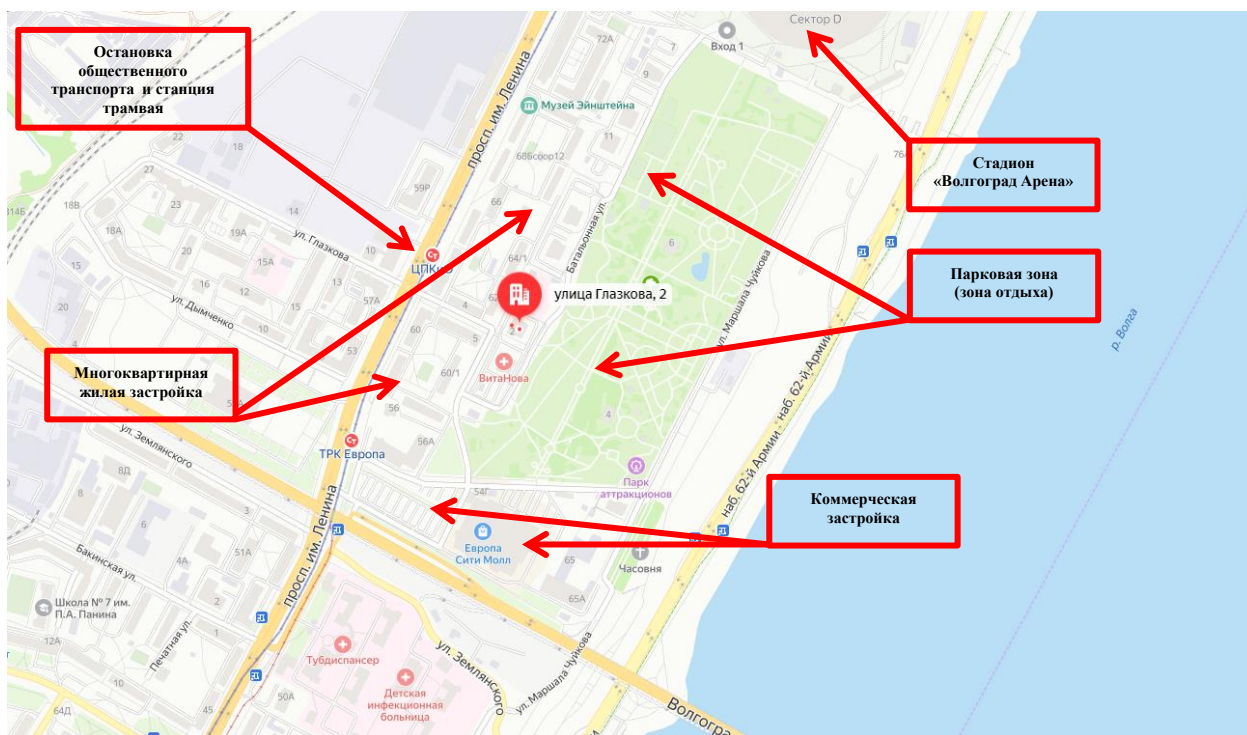
Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 8%.

3.3 Место расположения Объекта оценки





Логистическая характеристика объекта



В настоящий момент вход/въезд на территорию жилого комплекса осуществляется со стороны проспекта им. Ленина по ул. Глазкова. Дорожное покрытие асфальтовое, находится в хорошем состоянии. Объект расположен рядом с парковой зоной (центральный парк культуры и отдыха), рядом расположен стадион «Волгоград Арена». Объект расположен в престижном многоэтажном жилом доме с закрытой и благоустроенной территорией. Тип застройки (архитектурный стиль) – современный. Въезд на территорию осуществляется через шлагбаум, имеется проходная с охраной.

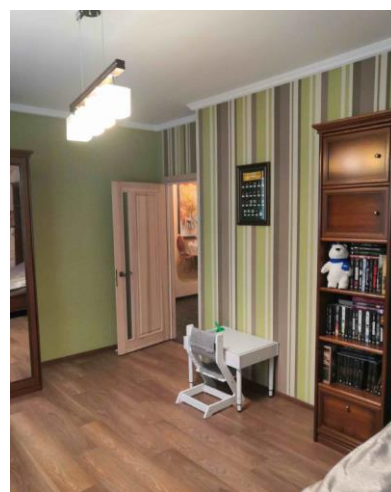
3.4 Фотографии Объекта оценки

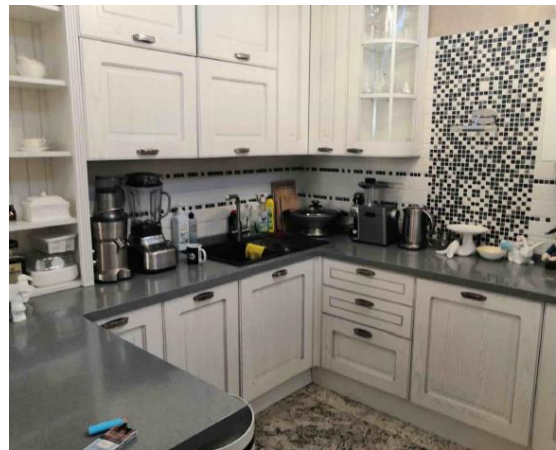
Фото внешнего фасада дома, придомовой территории, адресного указателя.





Фотоматериалы, предоставленные от заказчика.





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

4.1 Информация о социально-экономическом развитии РФ за 1 полугодие 2021 г.

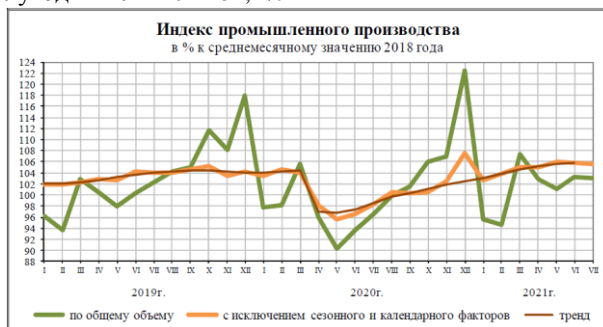
Рост экономики в II квартале продолжился более медленными темпами (в квартальном выражении с устранением сезонности), чем в I квартале. При этом оперативные индикаторы за июнь в целом указывают на стабилизацию роста или его небольшое замедление относительно темпов апреля-мая. Ужесточение ограничительных мер, вызванное ухудшением эпидемической ситуации, произошло ближе к концу месяца и пока носит достаточно локальный характер, сказывающийся в основном на секторе потребительских услуг.

Росстат в середине июня произвел оценку динамики ВВП в I квартале 2021 г.: снижение составило 0,7% г/г после -1,8% г/г в IV квартале 2020 года. По предварительной оценке Росстата, ВВП в II квартале 2021 г. вырос на 10,3% г/г после снижения на 0,7% г/г в I квартале.

Динамика различных оперативных индикаторов экономической активности указывает на продолжение роста российской экономики в июле-августе при некотором замедлении темпа роста экономики в начале III квартала до более устойчивых уровней после прохождения наиболее активной фазы восстановления в предыдущих кварталах.

Как и прежде, экономический рост носит неоднородный характер. В последние месяцы опережающими темпами росли экспортно ориентированные отрасли, отрасли, производящие промежуточную продукцию, а также отрасли сферы потребительских услуг, которые пострадали во время пандемии.

Индекс промышленного в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в I полугодии 2021 г. - 104,4%



Объем выпуска в обрабатывающих отраслях в последние месяцы стабилизировался на уровне чуть выше докоронавирусного. Восстановительный рост до докоронавирусного тренда в отраслях потребительского и инвестиционного спроса завершен. В ближайшие месяцы динамика производства обрабатывающих секторов все в большей степени будет определяться потенциальным темпом роста с учетом ресурсных ограничений (в частности, наличия свободных трудовых ресурсов).

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июле 2021 г. составил 1016,8 млрд. рублей, 109,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2021 г. - 5063,9 млрд. рублей, или 107,1%.



1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "Demetra+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.



1) В целях сопоставимости данных показатели рассчитаны без учета жилых домов, построенных массовым методом на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства. Расчет данных с учетом таких домов будет проводиться начиная с июля 2022 года. Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "Demetra+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Из числа введенных в действие в I полугодии 2021 г. зданий 95,7% составляют здания жилого назначения. В июне 2021 г. возведено 646 многоквартирных домов. Всего построено 100,9 тыс. новых квартир. В I полугодии 2021 г. возведено 3,4 тыс. многоквартирных домов. Всего построено 459,8 тыс. новых квартир.



Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 20,2 млн кв. метров, или 55,5% от общего объема жилья, введенного в I полугодии 2021 года.

В I полугодии 2021 г. введены в действие следующие объекты социально-культурной сферы: туристские базы на 437 мест, мотели на 29 мест, кемпинги на 24 места, 22 плавательных бассейна с длиной дорожек 25 метров и 50 метров, 11 спортивных сооружений с искусственным льдом, 61 физкультурно-оздоровительный комплекс, спортивные залы площадью 45,2 тыс. кв. метров, стадионы на 0,7 тыс. мест.

Несмотря на ухудшение эпидемиологической обстановки, рост доходов населения и кредитования способствовали сохранению в июне устойчивых темпов прироста потребления. Общепит стал единственной отраслью, показавшей снижение оборотов – это произошло из-за ограничений. Оперативные индикаторы указывают на сохранение устойчивой динамики потребительской активности, которая в августе дополнительно поддержана выплатами на детей школьного возраста.

Оборот розничной торговли в июле 2021 г. составил 3276,4 млрд. рублей, или 104,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - 18090,5 млрд. рублей, или 110,2%.

Пандемические риски по-прежнему сдерживают восстановление расходов населения на платные услуги. Вместе с тем в ближайшие месяцы ожидается перераспределение части трат с непродовольственных товаров на дорожающие товары повседневного спроса и восстанавливающийся сектор услуг.

В июле 2021 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 889,8 млрд рублей, что составило 120,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2021 г. - на 6151,7 млрд рублей, или 119,4% соответственно.

Продолжающийся рост экономической активности и доходов населения позволит в дальнейшем сохранить уверенные темпы роста потребления. Некоторое снижение кредитной активности приведут к постепенному замедлению темпов прироста конечного потребления до более устойчивых уровней. Дополнительно этому будет способствовать нормализация бюджетной политики.

Единовременные выплаты пенсионерам, военным и правоохранителям в размере около 500 млрд руб. дополнительно поддержат потребительский спрос в конце III-начале IV квартала.

Инфляционное давление, очищенное от влияния временных и разовых факторов, в июле-августе немного снизилось, но по-прежнему существенно превышает уровень 4%.

При этом на общую динамику цен оказывали влияние различные временные и разовые факторы. В июле в совокупности оно оказалось дезинфляционным, в том числе из-за разворота динамики цен отдельных компонент, которые завывшали общий рост цен в предыдущие месяцы. Из-за этого впервые в 2021 г. месячный рост цен сложился ниже траектории, соответствующей 4%-ной инфляции.

В июле месячный рост цен замедлился до 0,31% с 0,69% в июне, оказавшись ниже траектории, соответствующей 4%-ной инфляции. Годовая инфляция несколько замедлилась - до 6,46%. Рост потребительских цен с устранением сезонного фактора в июле уменьшился до 2,39% м/м

По данным Росстата в июле 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 99,5%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 100,9%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июле 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102,9%.

Реальные располагаемые доходы в II квартале 2021 года выросли на 6,8% г/г

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2021 г. составила 56171 рубль и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,5%.

Продолжающийся рост экономической активности и доходов населения позволит в дальнейшем сохранить устойчивые темпы роста потребления.

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%.

Рост заболеваемости коронавирусом в мире продолжается с начала июля. Тем не менее опыт развитых стран показывает, что вакцинация достаточно большой части населения позволяет существенно снизить нагрузку на здравоохранение и избавиться от необходимости введения строгих ограничений.

Необходимо также отметить, что аналитики прогнозируют возвращение макроэкономических показателей мировой экономики к докризисному уровню в октябре–декабре 2021 года.

Санкционное давление США тоже оказывает влияние на российскую экономику: с одной стороны, несколько ухудшая показатели экономического роста, с другой, положительно изменяя отраслевую структуру, тем самым снижая зависимость России от внешних рисков в будущем.



Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения макроэкономических показателей, успешность борьбы с пандемией и организованность вакцинации населения, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему экономическому росту. Намечившиеся тенденции показывают, что возможен рост ВВП России в 2021 году от 2 до 4 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты)

Долгосрочные экономические перспективы России будут зависеть от ускорения потенциального роста за счет стимулирования диверсификации экономики, создания единых «правил игры» для частного сектора, повышения качества управления государственными предприятиями (ГП) и более тесной интеграции в глобальные цепочки создания добавленной стоимости. «Зеленый» переход может создать серьезные трудности для российской экономики, если правительство не предпримет упреждающих шагов в направлении декарбонизации.

Перспективы рынка недвижимости

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование. В 2021 году отмечен рост практически всех экономических показателей
2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.
3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.
4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).
5. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано: - отложенным в весенний период спросом, - необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания, - предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке. Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Особенно был ошутим ажиотажный рост цен жилья в развитых городах. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределенность последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатежеспособности заемщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.
6. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «вторичку»), коммерческую недвижимость небольших площадей с перспективным местоположением), а ипотеку может позволить себе покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита. Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Источники информации: <http://www.gks.ru/>, <https://statielt.ru/>

4.2 Анализ социально-экономического положения Волгоградской области в январе – июне 2021 г.

Производство сельскохозяйственной продукции. За январь-июнь 2021 г. объем производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 23,7 млрд рублей или 98,3% к январю-июню 2020 г. в сопоставимых ценах, в июне 2021 г. – 4,7 млрд рублей. Растениеводство. Под урожай 2021 г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) зерновые и зернобобовые культуры посеяны на площади 1828,7 тыс. га, подсолнечник – на 866,6 тыс. га, картофель – на 9,4 тыс. га, овощи – на 25,5 тыс. га. Посевы зерновых и зернобобовых культур уменьшились по сравнению с предыдущим годом на 253,4 тыс. га (на 12,2%), из них пшеницы – уменьшились на 379,8 тыс. га (на 23,9%), подсолнечника – увеличились на 158,8 тыс. га (на 22,4%). Картофеля посажено меньше на 1,7 тыс. га (на 15,0%), овощей – на 0,2 тыс. га (на 0,6%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», в июне 2021 г. составил 7162,7 млн рублей, что в сопоставимой оценке на 22,0% больше уровня мая 2021 г. и на 12,4% меньше, чем в июне 2020 г. За январь-июнь 2021 г. выполненный объем составил 33044,7 млн рублей, или 99,7% к уровню января-июня 2020 г.

Жилищное строительство²⁾. За июнь 2021 г. построены жилые дома на 1025 квартир общей площадью 68,5 тыс. м², что составило 87,5% к уровню июня 2020 г., за январь-июнь 2021 г. построены жилые дома на 4170 квартир общей площадью 320,4 тыс. м², что на 10,2% больше, чем за январь-июнь 2020 г. В январе-июне 2021 г. из общего объема введенного в действие жилья населением построены жилые дома общей площадью 178,5 тыс. м² (из них 30,6 тыс. м² – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что на 19,4% больше, чем в январе-июне 2020 г.

В январе-июне 2021 г. грузооборот (на коммерческой основе) грузового автомобильного транспорта⁴⁾ составил 545,5 млн тонно-километров и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года уменьшился на 10,1%. Пассажирским автомобильным транспортом⁵⁾ перевезено 92,5 млн человек, что на 32,0% больше, чем в январе-июне 2020 г. Пассажирооборот составил 1637,6 млн пасс.-километров и по сравнению с январем-июнем 2020 г. увеличился на 33,7%.

Оборот розничной торговли в июне 2021 г. составил 39,5 млрд рублей (112,3% в сопоставимых ценах к июню 2020 г.), в январе-июне 2021 г. – 225,0 млрд рублей, или 109,5% к соответствующему периоду 2020 г.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-июне 2021 г. составил 45,6%, непродовольственных товаров – 54,4% (в январе-июне 2020 г. – 49,4% и 50,6%, соответственно). За январь-июнь 2021 г. населению области реализовано пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий на 102,6 млрд рублей (100,0% к соответствующему периоду 2020 г.), непродовольственных товаров – на 122,5 млрд рублей (118,7%).

Индекс потребительских цен за 1 полугодие 2021 г. составил в Волгоградской области 104,0%, в том числе на продовольственные товары – 106,0%, непродовольственные товары – 103,5%, услуги – 101,4%.

Индекс цен производителей промышленных товаров¹⁾ за период с января по июнь 2021 г. составил 121,2%, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 150,8%, обрабатывающих производств – 122,7%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 96,4%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 97,1%.

Кредиторская задолженность организаций¹⁾ Волгоградской области на конец мая 2021 г. сложилась в сумме 309,1 млрд рублей, в том числе просроченная – 12,8 млрд рублей, что составляет 4,1% всей задолженности (на конец апреля 2021 г. – 4,0%, на конец мая 2020 г. – 4,8%). За май общий объем кредиторской задолженности увеличился на 1,0%, просроченной – на 5,1%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата за май 2021 г. в крупных, средних и малых организациях составила 37915 рублей. По сравнению с апрелем 2021 г. она осталась на том же уровне, по сравнению с маем 2020 г. увеличилась на 7,1%, за январь - май 2021 г. составила 36267 рублей и увеличилась по сравнению с январем - маем 2020 г. на 6,9%.

Численность рабочей силы в марте - мае 2021 г. составила, по итогам выборочного обследования рабочей силы, 1237,3 тыс. человек, в их числе 1171,0 тыс. человек, или 94,6% рабочей силы были заняты в экономике и 66,4 тыс. человек (5,4%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица. К концу июня 2021 г. в органах службы занятости населения (по данным Комитета по труду и занятости населения Волгоградской области) состояли на учете 11,2 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 8,3 тыс. человек имели статус безработного (на конец июня 2020 г., соответственно, – 45,1 тыс. и 40,1 тыс. человек).



Источник информации: по данным Управления федеральной службы государственной статистики по Волгоградской области (<https://volgastat.gks.ru/>)

4.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять типовых сегментов (в соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости):

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты и т.д.).
2. Торгово-офисная недвижимость (офисные, торговые, гостиницы, рестораны и т.д.).
3. Производственно-складская недвижимость (производственно-промышленные, складские здания и т.д.).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Неактивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

В зависимости от категории земель:

1. Земли сельскохозяйственного назначения.
2. Земли населенных пунктов.
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (далее по тексту – земли промышленности и иного специального назначения).
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов.
5. Земли лесного фонда.
6. Земли водного фонда.
7. Земли запаса.

В соответствии с принятыми классификационными признаками объект оценки соответствует следующим сегментам:

- по назначению – жилая недвижимость;
- по характеру полезности – условно-доходная недвижимость;
- по степени представленности – широко распространенный;
- по экономической активности регионов – активный рынок.

Исходя из проведенного анализа, Объект оценки относится к сегменту рынка жилой недвижимости - квартира, характеризующихся своими факторами ценообразования, а также является объектом вторичного рынка.



4.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений рынка жилой недвижимости

Анализ рынка Волгоградской области

Цены на квартиры в Волгограде вторичное жилье

Средняя цена за сентябрь 2021

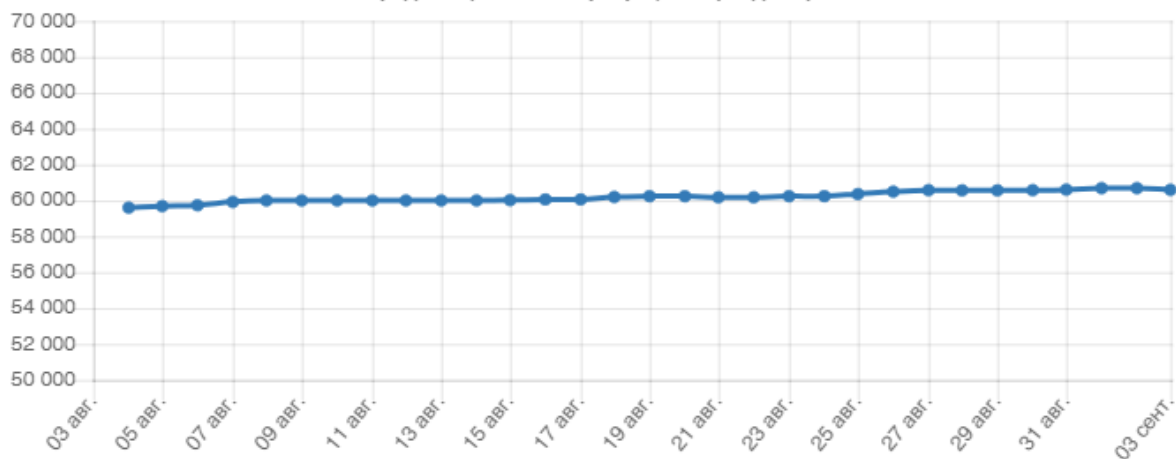
60 656 Р/м² ↑ 0,92%

База недорогих квартир

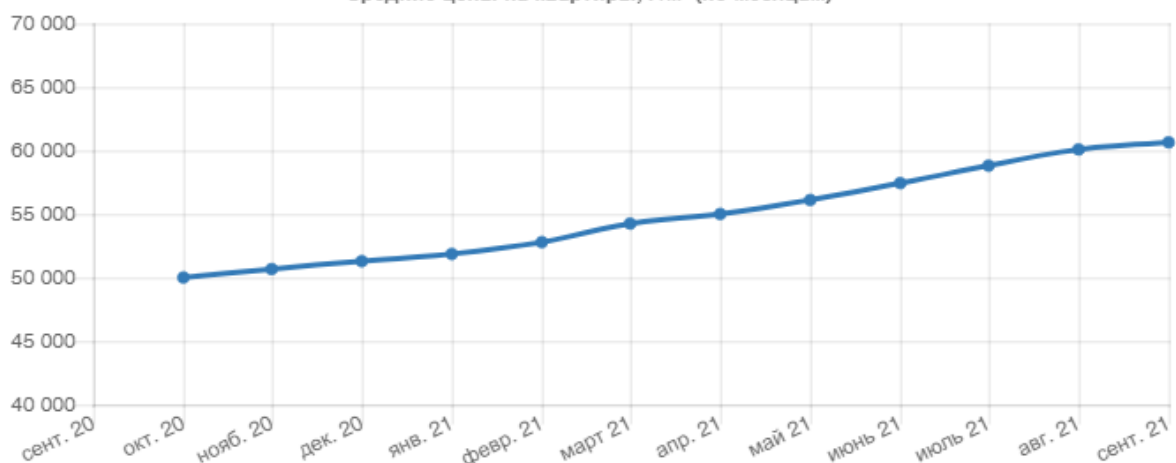
Однокомнатные	2 288 000 Р ↑ 1,63%	66 403 Р/м ² ↓ 0,00%
Двухкомнатные	2 963 333 Р ↑ 0,77%	59 877 Р/м ² ↑ 0,79%
Трехкомнатные	3 650 000 Р ↑ 1,62%	56 180 Р/м ² ↑ 1,66%
Многокомнатные (4+)		49 442 Р/м ² ↑ 0,14%

Цены на квартиры в новостройках

Средние цены на квартиры, Р/м² (по дням)



Средние цены на квартиры, Р/м² (по месяцам)



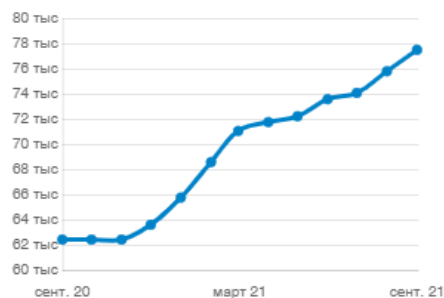


Динамика стоимости квартир в Волгограде

Период	Цена за м ²	Изменение цены за м ²
сентябрь 2021	60 656 Р	↑ 0,92%
август 2021	60 098 Р	↑ 2,17%
июль 2021	58 820 Р	↑ 2,39%
июнь 2021	57 447 Р	↑ 2,36%
май 2021	56 118 Р	↑ 2,00%
апрель 2021	55 016 Р	↑ 1,39%
март 2021	54 258 Р	↑ 2,76%
февраль 2021	52 799 Р	↑ 1,80%
январь 2021	51 866 Р	↑ 1,09%
декабрь 2020	51 301 Р	↑ 1,22%
ноябрь 2020	50 681 Р	↑ 1,33%
октябрь 2020	50 015 Р	↑ 0,16%
сентябрь 2020	49 935 Р	

Цены на недвижимость по районам

<input type="checkbox"/>	Ворошиловский	▮	68 046 Р/м ²	↑ 0,56%
<input type="checkbox"/>	Дзержинский	▮	63 222 Р/м ²	↓ 0,37%
<input type="checkbox"/>	Кировский	▮	51 809 Р/м ²	↓ 3,28%
<input type="checkbox"/>	Красноармейский	▮	42 553 Р/м ²	↑ 0,44%
<input type="checkbox"/>	Краснооктябрьский	▮	57 639 Р/м ²	↑ 0,75%
<input type="checkbox"/>	Советский	▮	58 390 Р/м ²	↑ 1,96%
<input type="checkbox"/>	Тракторозаводский	▮	51 288 Р/м ²	↑ 1,46%
<input checked="" type="checkbox"/>	Центральный	▮	77 484 Р/м ²	↑ 2,24%



Результат стоимости 1 кв.м. объекта оценки выше средней стоимости 1 кв.м. квартир в районе расположения объекта оценки в виду того, что объект расположен в Центральном районе города и располагает значительным набором положительных качеств, влияющих на стоимость объекта, таких как: объект расположен в жилом многоквартирном доме, относящемся к элитным «престижным» жилым комплексам города, имеет огороженную охраняемую территорию, хорошее состояние отделки.

Источник информации: <https://www.realtymag.ru/volgogradskaya-oblast/volgograd/kvartira/prodazha/prices>

Объект оценки находится по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Глазкова, д. 2, кв. 2.

Подробный анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект приведен ниже.

Объект оценки представляет собой многокомнатную квартиру, в отличном (евроремонт) состоянии отделки, расположенных в одном из престижных жилых домов города.

Отбор аналогов

Критерии выборки:

- Местоположение: г. Волгоград, Центральный р-н (набережная реки Волга);
- Количество комнат: 3-5 комнатные квартиры;
- Материал стен: монолит/кирпич;
- Этажность дома: от 5 до 22 этажей;
- Площадь от 90 до 350 кв.м.;
- Качество отделки: отличное (евроремонт)/ хорошее/ Ремонт премиум класса.

Для определения средней стоимости 1 кв.м квартир в данном районе была сделана выборка объявлений с сайтов: <https://www.avito.ru>, <https://volgograd.cian.ru>. Представленные объекты схожи с объектом оценки по месторасположению и по своим техническим характеристикам.



№ п/п	Источник информации	Местоположение	Площадь, кв.м.	этаж/этажность	Материал стен	Состояние	Стоимость, руб.	Цена 1 кв.м., руб.	Обоснование использования в качестве аналога или отказ от использования
1	https://volgograd.cian.ru/sale/flat/251856733/	Волгоградская область, Волгоград, р-н Центральный, Батальонная ул., 13	129,7	10/17	монолит	отличное (евроремонт)	15 000 000	115 652	Используется в качестве аналога, сопоставимое состояние квартира, этаж расположения, площадь, стоимость предложения приближена к среднему значению.
2	https://volgograd.cian.ru/sale/flat/263097338/	Волгоградская область, Волгоград, р-н Центральный, Батальонная ул., 13А	129,7	16/17	монолит	отличное (евроремонт)	15 500 000	119 507	Используется в качестве аналога, сопоставимое состояние квартира, этаж расположения, площадь, конструктивные особенности дома, стоимость предложения приближена к среднему значению.
3	https://volgograd.cian.ru/sale/flat/212024649/	Волгоградская область, Волгоград, р-н Центральный, Батальонная ул., 13	107,3	7/17	монолит	Без отделки	10 000 000	93 197	Не используется. Отличие в состоянии отделки с объектом оценки.
4	https://volgograd.cian.ru/sale/flat/262043558/	Волгоградская область, Волгоград, р-н Центральный, Батальонная ул., 11	113,3	14/17	монолит	отличное (евроремонт)	12 750 000	112 533	Не используется, отличие в конструктивах дома, стоимость предложения - мин. Из представленного диапазона.
5	https://volgograd.cian.ru/sale/flat/182971884/	Волгоградская область, Волгоград, р-н Центральный, Батальонная ул., 13	133,4	5/17	монолит	хорошее, частично требуется завершение отделочных работ	13 500 000	101 199	Не используется. Отличие в состоянии отделки, стоимость предложения значительно ниже среднего значения диапазона.
6	https://volgograd.cian.ru/sale/flat/255951567/	Волгоградская область, Волгоград, р-н Центральный, Батальонная ул., 11	198,3	16/18	монолит	Ремонт премиум класса	29 000 000	146 243	Не используется. Отличие в состоянии отделки, стоимость предложения значительно выше среднего значения диапазона. Значительное расхождение в площади.
7	https://volgograd.cian.ru/sale/flat/220639015/	Волгоградская область, Волгоград, р-н Центральный, Батальонная ул., 11	198	18/19	монолит	отличное (евроремонт)	26 000 000	131 313	Не используется. Значительное расхождение в площади. Дополнительно с квартирой прилагаются 2 наземных паркинга.
8	https://www.avito.ru/volgograd/kvartiry/6-k_kvartira_307m_1617et._2169737754	Волгоградская область, Волгоград, Батальонная ул., 11к1	307	16/17	монолит	Ремонт премиум класса	25 700 000	83 713	Не используется. Значительное расхождение в площади. Отличие в отделке.
9	https://www.avito.ru/volgograd/kvartiry/4-k_kvartira_1738_m_1622_et._1115812013	Волгоградская область, Волгоград, ул. Маршала Чуйкова, 55	173,8	16/22	монолит	хорошее	15 900 000	91 484	Не используется. Значительное расхождение в площади. Отличие в отделке.
10	https://www.avito.ru/volgograd/kvartiry/3-k_kvartira_92.6_m_25_et	Волгоградская область, Волгоград, ул. Маршала Чуйкова, 43	92,6	2/5	кирпич	хорошее	10 550 000	113 931	Не используется. Значительное расхождение в площади. Отличие в отделке. Объект расположен в



	_1959340712								пятиэтажном доме, без закрытой территории.
11	Волгоградская область, Волгоград, ул. Аллея Героев, 2	https://www.avito.ru/volgograd/kvartiry/3-k_kvartira_993m_39et_2185265309	99,3	3/9	кирпич	хорошее	12 500 000	125 881	Не используется. Значительное расхождение в площади. Отличие в отделке. Дом кирпичный, территория не огорожена.
12	Волгоградская область, Волгоград, ул. Маршала Чуйкова, 3	https://www.avito.ru/volgograd/kvartiry/5-k_kvartira_161_m_46_et_2017593972	161	4/6	кирпич	отличное (еврремонт)	13 000 000	80 745	Не используется. Квартира двухуровневая. Значительное расхождение в площади. Дом кирпичный, территория не огорожена.
13	https://volgograd.cian.ru/sale/flat/255405401/	Волгоградская область, Волгоград, р-н Центральный, Батальонная ул., 13	97,1	16/17	монолит	хорошее	12 000 000	123 584	Не используется. Значительное расхождение в площади. Стоимость предложения значительно выше среднего значения диапазона.
14	https://volgograd.cian.ru/sale/flat/252739341/	Волгоградская область, Волгоград, р-н Центральный, Батальонная ул., 11	134,2	10/17	монолит	хорошее	16 000 000	119 225	Используется в качестве аналога, сопоставимое состояние квартиры, этаж расположения, площадь, конструктивные особенности дома, стоимость предложения приближена к среднему значению.
							Среднее	111 301	
							Минимум	80 745	
							Максимум	146 243	

Анализ ценовой ситуации показывает, что средняя цена 1 кв. м. квартир в г. Волгоград, на дату оценки в районе расположения Объекта оценки, составляет: 114 617 руб./кв.м. без учета скидки на торг, минимальная цена 80 745 руб./кв.м., максимальная цена – 146 243 руб./кв.м. Обоснование использования аналогов приведено в таблице.

4.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Социальные и экономические факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Рост доходов населения

Рост доходов населения, безусловно, влияет на уровень цен. Другое дело, что, сопоставляя темпы роста цен и доходов, можно констатировать, что доходы, как правило, не поспевают за ценами. Почему такое несоответствие? Уровень доходов - это показатель, относящийся ко всем жителям региона, а потребители такого товара, как недвижимость, - это, в основном, люди с наиболее высокими доходами. Сбор дифференцированной статистики доходов различных слоев населения если и ведется, то доступ к ней более чем проблематичен.

Состояние экономики

Определить, каким образом общее состояние экономики влияет на стоимость недвижимости достаточно сложно. Уверенно можно сказать лишь одно: резкий спад в экономике неизбежно приведет к снижению цен. При угрозе кризисных ситуаций люди пытаются обрести уверенность и стабильность. И, как показывает опыт, многие ищут эту уверенность и стабильность, приобретая недвижимость. Спрос при этом растет, а с ним растут и цены. В случае уверенного роста экономики у людей, обладающих недвижимостью и деньгами, появляются дополнительные возможности, интересы, соблазны. Поток инвестиций в недвижимость при этом, как правило, не уменьшается. Но рядом с ним разбухают другие потоки, которые отвлекают значительные средства и ресурсы. Люди с "большими деньгами" пытаются резко нарастить свой бизнес, модернизировать производство, наладить с иностранными инвесторами эффективные предприятия и структуры. А сотни тысяч "простых людей" используют денежные и прочие накопления (в том числе, имеющееся движимое и недвижимое имущество), а также кредиты для организации и расширения "собственного дела". Случается, и квартиры продают с целью быстро получить деньги и направить их в мелкий и средний бизнес. Интерес к рынку недвижимости (чуть ли ни к единственному месту вложения средств) при этом снижается, что, конечно же, сказывается и на темпе роста цен.

Развитие кредитования - внедрение госпрограмм предоставления льготных кредитов

Кредитами сейчас пользуются все большее число покупателей, многие из которых просто не смогли бы иначе выйти на рынок недвижимости. Естественно, что появление дополнительных денег и покупателей в определенной мере давит на рынок, повышая спрос и, соответственно, цены. Понижение ставки по кредитам привлекает значительное число покупателей с относительно небольшим достатком.

Недостаток альтернативных областей выгодного и надежного размещения свободных средств. Недоверие к валютам

В условиях, когда предпринимательская деятельность связана с многочисленными сложностями и рисками, для большинства граждан доступно лишь очень ограниченное количество способов размещения свободных средств. Их можно разместить «под матрасом», можно на депозите. А можно купить золото, недвижимость, землю и т.п. Каждый из этих способов имеет свои плюсы и минусы, подробный анализ которых - отдельная тема. Состояние дел с альтернативными способами сохранения и приумножения накоплений формирует мнение, что недвижимость - наилучшее место для таких целей.

Изменение статуса микрорайона

Строительство современных торговых и развлекательных центров, привлекательных с точки зрения архитектуры улиц и зданий, открытие престижных школ, спортивных и детских учреждений - все это способствует повышению стоимости недвижимости в микрорайоне. Стремятся люди в данный микрорайон - значит, цены там будут выше, чем в соседних. Справедливо и обратное. Деграция коммунального хозяйства и отдельных домов, разрушение инфраструктуры и социальной сферы, ухудшение экологии, рост преступности в микрорайоне - все это сказывается на соотношении спроса и предложения, а, следовательно, и на ценах. Если жители стремятся уехать из микрорайона, то цены там будут ниже, чем в соседних.

Политико-психологические факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Основными политико-психологическими факторами, которые наиболее сильно влияют на стоимость недвижимости, являются:

- состояние политической стабильности и, как следствие этого, положительные или негативные ожидания участников рынка; степень доверия граждан к банковской системе, рынку недвижимости, к перспективам развития города и страны;



- уровень оптимизма граждан, зависящий от многих факторов, начиная от перспектив развития страны и заканчивая состоянием жилого фонда и криминогенной обстановкой в микрорайоне.

Отметим основные факторы, которые могут снизить цены на недвижимость.

Положительные факторы:

- резкое увеличение объема строительства: ориентация на строительство целых микрорайонов со своей инфраструктурой, привлечение мощных иностранных строительных компаний; развитие регионов, создание нормальных условий для жизни и работы в других городах, а также в сельской местности; создание альтернативных способов размещения денежных средств (прежде всего, создание более благоприятного климата для мелкого и среднего бизнеса).

Отрицательные факторы:

- кризис в экономике и, как следствие этого, резкое падение доходов населения и сокращение платежеспособного спроса на недвижимость;

- форс-мажорные обстоятельства (стихийные бедствия, национальные конфликты);

- деградация микрорайонов, коммунального хозяйства, отдельных домов;

- ухудшение условий ипотечного кредитования, сворачивание льготных программ приобретения жилья.

Участники рынка недвижимости

Можно выделить следующие группы участников:

1. Основная - покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.

2. Посредники - организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками.

• агентства недвижимости - сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;

Агентства недвижимости: www.incom.ru, "ИНКОМ Недвижимость", тел. 363-19-74 www.miel.ru, "МИЭЛЬ", тел. 797-42-77 www.mian.ru, "МИАН", тел. 974-6222 www.best-realty.ru, "Бест-недвижимость", тел. 925-39-49 www.naprostore.ru, АН "Простор", тел. 921-48-47.

• информационные площадки - рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет сайты.

Примером информационных площадок о ценах на недвижимость могут служить сайты www.cian.ru, www.avito.ru, www.domofond.ru, чья основная функция – бесплатное предоставление информации о предложениях.

3. Инвесторы - организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода – через перепродажу, аренду и т.д. Существует множество компаний, предлагающих сервисы инвесторам – от исследований рынка и помощи в поиске /покупке /продаже недвижимости до управления недвижимостью – propertymanagement и увеличения её стоимости.

4. Девелоперы - компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т.д.

5. Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.

6. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости – ремонтные организации. В России пока это направление только зарождается, за рубежом – находится на достаточно высоком уровне.

7. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.

8. Важный участник рынка недвижимости – государство, функция которого – регулировать рынок и устанавливать правила игры.

Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки



Выделяют три класса факторов, которые следует учитывать при оценке стоимости:

1. Факторы, непосредственно влияющие на стоимость недвижимости в настоящий момент времени или могущие изменить ее стоимость после их обнаружения в будущем, если сейчас они не выявлены.
2. Ограничения в использовании недвижимого имущества.
3. Юридические обязательства, связанные либо с осуществлением выплат, либо с проведением работ по ликвидации причиненного ущерба.

В России в настоящее время большее значение имеет первый класс факторов, который учитывается либо через местоположение объекта недвижимости (объект находится в экологически чистом или экологически грязном районе), либо как самостоятельный элемент сравнения, требующий корректировки (например, наличие, либо отсутствие рядом неблагоприятных объектов, и качество строительных материалов). Второй и третий класс факторов пока не оказывает серьезного влияния на процессы формирования рыночной стоимости недвижимости в силу того, что экологические требования и ограничения не так жестки, как в западных странах, а экономическая и юридическая ответственность пока не представляет серьезной проблемы для коммерческой деятельности, так как причинение ущерба природе и людям не связано с серьезными экономическими санкциями, наступающими в обязательном порядке.

Факторы, непосредственно влияющие на стоимость недвижимости

На разброс цен жилой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости г. Волгоград, Волгоградской области:

Местоположение объекта. Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости.

Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от основных транспортных магистралей города, станции метрополитена / остановок общественного транспорта, от центра города, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.

Площадь объекта. На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м в зависимости от общей площади: чем больше площадь, тем меньше удельная цена 1 кв.м общей площади.

Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 20%.

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

Выявлено, что стоимость объекта во времени изменяется в среднем в соответствии с инфляцией за данный период времени.

Факт сделки (уторгование). Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Диапазон значений от 0% до 15%.

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

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 10%.



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

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости;
- рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 10%.

7. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры – жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 10%.

8. Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется количеству жилых помещений, этажности, размерам помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных помещений, высота потолков, наличие/отсутствие лоджий, балконов, тип сан.узла. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 15%.

9. Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, состояние внутренней отделки, ориентация расположения квартиры (во двор или на улицу).

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 10%.

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

Диапазон корректировок колеблется от 0% до 15%.

Информация об иных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Не выявлено.

4.6 Анализ ликвидности и конкурентоспособности объекта оценки

При продаже имущества на вторичном рынке особое значение имеет ликвидность. Условиями ликвидности, как правило, служат такие характеристики, как:

- местоположение объекта: объект расположен в центральной части города, в непосредственной близости к остановкам общественного транспорта, социальным учреждениям, магазинам и другим объектам инфраструктуры; репутация района и низкий криминогенный уровень добавляют плюсов к ликвидности; зеленые зоны, парки, отсутствие неподалеку промышленных объектов – хорошая экология тоже положительно скажется на ликвидности;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения);
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки.

Уровень ликвидности определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации актива на свободном рынке по рыночной стоимости.

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.07.2021 года



Согласно данным Ассоциации «Статриелт»¹:



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.07.2021 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 12.07.2021 г.)

- типичные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи - сроки ликвидности квартир.

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее 150 предложений в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	2	5	3	2	3	4
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	2	7	4	3	4	5
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	4	9	6	5	7	8
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	4	11	7	6	8	9
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	1	4	2	2	2	3
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	3	6	4	3	4	5
7	Парковочные места, машино-места	2	5	3	2	3	4

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки предполагаемый срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества;

- верхняя граница - объекты с большими ликвидационными рисками (худшее местоположение, большая площадь, худшее качество, завышенные ценовые ожидания продавца, другие факторы низкой ликвидности).

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности...

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург; Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

В результате анализа документации, визуального освидетельствования и консультаций с профессиональными участниками рынка, оценщиками сделаны выводы:

Период экспозиции для объекта оценки принят на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт», в размере «Среднее значение по РФ», для сегмента «Квартиры вторичного рынка общей площадью от 100 до 140 кв.м.». Типичный срок экспозиции 6 месяца.

4.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Проведенный анализ рынка показал следующее:

Квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 80 745 руб./кв.м. – 146 243 руб. /кв.м. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на **сентябрь 2021 года**, цена предложения квартир составляет 111 301 руб./кв.м.

Исходя из проведенного анализа рынка, оценщик делает вывод:

Анализ макроэкономической ситуации в России и основные направления социально-экономического развития позволяют говорить о том, что оценка проводится в рыночных условиях близких к типичным. В целом рынок данного вида недвижимости Волгоградской области г. Волгоград можно отнести к активному.

Основными критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.²

Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

Развитость рынка	Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
	низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)

¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrekcirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/225-korrekcirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2021-g/2513-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-07-2021-goda>

² «Экспертиза отчетов об оценке» Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И., Калинин К.Е., Лапин М.В., Москва 2015, стр. 78



низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Интервал значений предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому могут быть отнесены оцениваемые объекты, по фактическому использованию, может находиться в диапазоне плюс/минус 10% от минимального значения до максимального значения, исходя из расчетной величины рыночной стоимости.

5 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 зонных и экологическим законодательством.

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

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

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

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

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.

6 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

6.1. Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- 5) Составление отчета об оценке.

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

6.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта))	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

Источник: ООО Аудиторская фирма "Аудит-Консалтинг"

6.2. Основные понятия и терминология

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

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

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2): «...наиболее



вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

Показатель ликвидности — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

6.2.1. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1—2	2—4	4—6	Более 6

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

***Вывод:** Период экспозиции для объекта оценки принят на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»³, в размере – 6 мес. для «квартир вторичного рынка площадью от 100 до 140 кв.м.»*

В виду вышеописанного объект оценки имеет показатель ликвидности «ниже средней» согласно вышеприведённой таблице.

Потенциальными покупателями оцениваемого имущества могут быть физические лица.

6.3. Выбор подходов к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

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 подхода 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.

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.

³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/225-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2021-g/2513-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-07-2021-goda>



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

В рамках сравнительного подхода выделяют метод прямого сравнительного анализа продаж, который заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. определение объектов-аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом, и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;
3. сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов;
4. приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости Объекта оценки.

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

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

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

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

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально ее 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).



7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

7.1.Выбор объектов-аналогов

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

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

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.

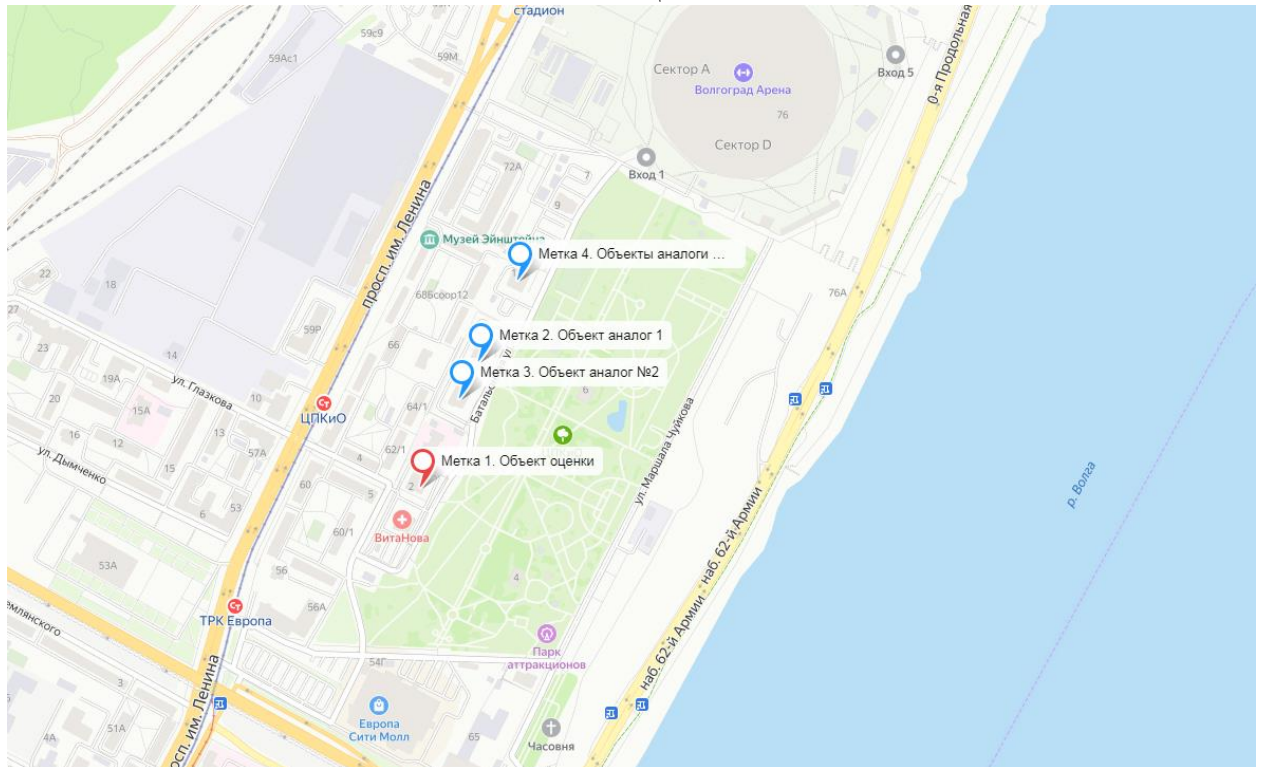
Обоснование выбора аналогов см. п. 4.4.



7.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	Волгоградская область, Волгоград, р-н Центральный, Батальонная ул., 13	Волгоградская область, Волгоград, р-н Центральный, Батальонная ул., 13А	Волгоградская область, Волгоград, р-н Центральный, Батальонная ул., 11	Волгоградская область, Волгоград, р-н Центральный, Батальонная ул., 11
Источник информации	https://volgograd.cian.ru/sale/flat/251856733/	https://volgograd.cian.ru/sale/flat/263097338/	https://volgograd.cian.ru/sale/flat/262043558/	https://volgograd.cian.ru/sale/flat/252739341/
Контактная информация	8 960 873-20-54	8 906 167-33-15, 7 906 167-33-59	8 960 876-21-14	8 919 790-86-19
Цена предложения	15 000 000	15 500 000	12 750 000	16 000 000
Цена за 1 кв. м	115 652	119 507	112 533	119 225
Вид сделки	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая
Населенный пункт	Волгоград	Волгоград	Волгоград	Волгоград
Тип дома (материал стен)	монолит	монолит	монолит	монолит
Этаж	10	16	14	10
Этажность здания	17	17	17	17
Кол-во комнат	4	3	3	4
Площадь, кв. м	129,7	129,7	113,3	134,2
Площадь кухни	20	14,6	12,6	42,1
Сан. узел	2 совмещённых	Раздельный	Раздельный	Совмещённый
Летние помещения	2 лоджии	лоджия	лоджия	лоджия
Расположение окон	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу
Физическое состояние	Отличное (евроремонт)	Отличное (евроремонт)	Отличное (евроремонт)	Отличное (евроремонт)
Мебель и техника	нет	техника	мебель	нет

7.2. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник информации: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Метка	Адрес/местоположение	Номер аналога
1	Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Глазкова, д. 2, кв. 2	Объект оценки
2	Волгоградская область, Волгоград, р-н Центральный, Батальонная ул., 13	1
3	Волгоградская область, Волгоград, р-н Центральный, Батальонная ул., 13А	2
4	Волгоградская область, Волгоград, р-н Центральный, Батальонная ул., 11	3,4



7.3.Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Все объекты-аналоги были предложены к продаже на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда.

В настоящем отчете, принимается скидка на предложение, на основании данных "Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок", Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г., стр. 280, указанных в нижеприведенной таблице:

Таблица 142

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

Корректировка вносится в размере (-4,8)% в соответствии с классом недвижимости "Массовое современное жильё" и типом рынка, рынок признан активным.

Корректировка на местоположение.

Корректировка на местоположение учитывает изменение цены продажи объекта в зависимости от местоположения (транспортной доступности, удаленности, окружения). В качестве характеристик, описывающих местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населенный пункт, микрорайон, ближайшее окружение.

Все сравниваемые Объекты аналоги подобраны по принципу равного местоположения по сравнению с объектом оценки имеют аналогичные характеристики по транспортной доступности, удаленности от центра города, социальному окружению и находятся в одном районе в сопоставимых по престижности многоквартирных жилых домах, корректировка не применяется.

Корректировка на вид сделки.

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости, а также для приведения цены предложения к цене сделки.

Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов «СтатРиелт»: <https://statrielt.ru>). Величина корректировки составляет от 2% до 7% в зависимости от сложности альтернативы.

В данном случае корректировка не требуется, объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на материал стен дома.

Материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки, также оказывает влияние на стоимость квартиры. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательной для покупателей является квартира в нем. Как правило, квартиры в блочных и панельных домах дешевле квартир в кирпичных и кирпично-монолитных домах, даже если они схожи по всем остальным характеристикам.

Корректировка на материал стен проводится на основании данных "Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе



рыночной информации и коллективных экспертных оценок", Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г., стр. 162, согласно таблице ниже:

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		кирпичные стены	панельные/блочные стены	монолитные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,08	1,04
	панельные/блочные стены	0,93	1,00	0,97
	монолитные стены	0,96	1,03	1,00

Таблица 53

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог				
		кирпичные стены	деревянные стены	шлакоблочные стены	панельные/блочные стены	монолитные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,43	1,18	1,08	1,04
	деревянные стены	0,70	1,00	0,82	0,75	0,73
	шлакоблочные стены	0,85	1,21	1,00	0,91	0,89
	панельные/блочные стены	0,93	1,33	1,09	1,00	0,97
	монолитные стены	0,96	1,37	1,13	1,03	1,00

Корректировка не применялась, объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на этаж.

Корректировка на этаж учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на этажах здания. Поправка на последний этаж не вносится, если над этажом, на котором расположен аналог, есть технический этаж, который фактический и является крайним. Поправка определяется на основе данных "Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок", Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г., стр. 198, 199, указанных в нижеприведенных таблицах:

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и доверительный интервал**

Таблица 77

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,92	0,93
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,95	0,94	0,95
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,91	0,90	0,92
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,85	0,83	0,87

Матрица коэффициентов

Таблица 79

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	аналог					
	средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж	
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	1,00	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	1,00	1,04	1,12
	мансардный этаж	0,91	0,98	0,96	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	1,00

Корректировка не применяется, объект оценки и аналоги расположены на средних этажах.

Корректировка на этажность.

Как показывает анализ рынка недвижимости, на стоимость квартиры существенно влияет этажность здания, в котором она расположена. Зависимость определяется «СтатРиелт»: <https://statrielt.ru>). Разница в ценообразовании квартир наблюдаются при сравнении этажности- 5/9/12/14 и выше. Корректировка вносится из расчета 0,5% на 1 этаж.

В данном случае корректировка не требуется, объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на кол-во комнат.

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. Чаще всего используется деление на одно-, двух-, трех- и многокомнатные (более трех комнат) квартиры.

На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера. Таким образом. 1 кв.м в однокомнатной квартире будет дороже 1 кв.м в двухкомнатной квартире, а он, в свою очередь, будет дороже 1 кв.м в трёхкомнатной квартире и т.д.

Поправка определяется на основе данных "Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок", Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г., стр. 179-180.

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России и границы
доверительных интервалов**

Таблица 64

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 двухкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,97	0,96	0,98
Отношение удельной цены трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,90	0,89	0,91

Матрица коэффициентов

Таблица 66

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная и более
Объект оценки	1-комнатная	1,00	1,03	1,11
	2-комнатная	0,97	1,00	1,08
	3-комнатная и более	0,90	0,93	1,00

Корректировка по данному фактору применяется, при отличии количества комнат у Объекта оценки и Аналогов при равной общей площади, согласно выше приведенной таблице.

Корректировка не применяется, так как объект оценки и аналоги относятся к одной группе квартир «3-комнатная и более».

Корректировка на общую площадь.

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Вносится только в случае, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 10 кв. м (меньшие расхождения ничтожны). Размер поправки принят на основании данных "Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок", Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г., стр. 188.



Матрицы коэффициентов

Таблица 71

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,07	1,11	1,16	1,18
	30-40	0,97	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	40-50	0,93	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	50-65	0,90	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	65-80	0,86	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,85	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Таблица 72

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31
	30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Эффект, связанный с масштабом объекта недвижимости, учитывается в том случае, если объект оценки и аналог имеют одинаковое количество комнат.

В данном случае, корректировка применяется только для аналога №3 в размере (-3%), так как данный аналог отличается от площади объекта оценки более чем в 10 кв.м. и относится к группе квартир площадью от 90-120 кв.м. Объект аналог №4 аналогично отличается от площади объекта оценки более чем в 10 кв.м., но относится к группе квартир более 120 кв.м., как объект оценки, корректировка к данному аналогу не применялась.

Корректировка на сан. узел.

Корректировка на сан. узел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с отдельным санузлом перед совмещенным. Также учитывает преимущество наличия 2-ух санузлов в квартире по сравнению с одним санузлом (раздельный/совмещенный).

Размер поправки принят на основании данных "Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок", Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г., стр. 251.

Матрица коэффициентов

Таблица 121

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		2 санузла и более	совмещенный санузел	раздельный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,03	1,04
	совмещенный санузел	0,97	1,00	1,01
	раздельный санузел	0,96	0,99	1,00

Корректировка в данном случае применялась для аналогов №№2,3 в размере 4%, для аналога №4 в размере 3%, так как объект оценки имеет два совмещенных санузла как и объект аналог №1, а аналоги №№2,3,4 один санузел (совмещенный или раздельный).



Корректировка на летние помещения.

Данная корректировка отражает наличие балкона или лоджии, а так же их количество. Наличие балкона/лоджии является дополнительным улучшением и является предпочтительным для квартиры. Величина корректировки (поправки) колеблется от 0 до 5%. Данная величина поправок рассчитывалась исходя из анализа рынка и анализа парных продаж (источник <http://www.ocenka-i.ru/korr-all/2010-10-22-05-42-02.html>)

Корректировка на наличие балкона/лоджии, %.

Сопоставимый объект →	нет	Балкон	2 Балкона	Лоджия	2 лоджии	Лоджия и балкон
Объект оценки ↓						
нет	0%	-1%	-2%	-2%	-4%	-3%
Балкон	1%	0%	-1%	-1%	-3%	-2%
2 балкона	2%	1%	0%	0%	-2%	-1%
Лоджия	2%	1%	0%	0%	-2%	-1%
2 лоджии	4%	3%	2%	2%	0%	1%
Лоджия и балкон	3%	2%	1%	1%	-1%	0%

Корректировка не применялась, объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на вид из окна.

Корректировка вида из окон характеризует преимущество стоимостного значения квартиры, вид из окон которой является панорамным, либо окна которой расположены на сторону внутреннего двора, по сравнению с квартирой, окна которой выходят на улицу (проспект, шоссе и прочие шумные магистрали).

Для анализа данных используется размер поправки на основании данных "Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок", Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г., стр. 211.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 89

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,09	1,08	1,10

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 90

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,09	1,04	1,14



В данном случае корректировка не требуется, объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на наличие мебели и техники.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Для анализа данных используется размер поправки на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт", источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/225-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2021-g/2489-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>.

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,03	1,02

Корректировка применялась для аналогов №№2,3 в размере (-2% среднее значение), так как при реализации данных квартир остаётся мебель и техника.

Корректировка на качество отделки.

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

Корректировка не применялась.

7.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Аналог/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -2000	от -4000	от -7000	от -9000	от -11000
Под чистовую отделку	от 2000	от 0	от -2000	от -5000	от -7000	от -9000
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 4000	от 2000	от 0	от -3000	от -5000	от -7000
Хорошее состояние	от 7000	от 5000	от 3000	от 0	от -2000	от -4000
Отличное (евроремонт)	от 9000	от 7000	от 5000	от 2000	от 0	от -2000
Ремонт премиум класса	от 11000	от 9000	от 7000	от 4000	от 2000	от 0

Описание ремонтных работ

Без отделки / требуется капитальный ремонт. Для первичного рынка недвижимости: В квартире не производились отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установлена сантехника, двери, пластиковые окна. Для вторичного рынка это квартиры в которых удалена старая отделка. Так же данное состояние подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных



систем и оборудования на новые. В основном в таких квартирах необходимо выполнить: стяжку пола, штукатурку стен, разводку электрики, установку сантехники, дверей, пластиковых окон.

Под чистовую отделку. "Предчистовая отделка" это состояние отделки квартиры, в которой произведены следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финальных материалов. На полу есть стяжка, подготовлены под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника.

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

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

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

Ремонт премиум класса. "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся к 90 градусам; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. - монтаж электропроводки; - монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - монтаж многоуровневых потолков; Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производится монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров.

Внесение весовых коэффициентов

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



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

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

7.4. Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

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

13 742 001 (Тринадцать миллионов семьсот сорок две тысячи один) рубль.





Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.



7.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Глазкова, д. 2, кв. 2	Волгоградская область, Волгоград, р-н Центральный, Батальонная ул., 13	Волгоградская область, Волгоград, р-н Центральный, Батальонная ул., 13А	Волгоградская область, Волгоград, р-н Центральный, Батальонная ул., 11	Волгоградская область, Волгоград, р-н Центральный, Батальонная ул., 11
Источник информации		https://volgograd.cian.ru/sale/flat/251856733/	https://volgograd.cian.ru/sale/flat/263097338/	https://volgograd.cian.ru/sale/flat/262043558/	https://volgograd.cian.ru/sale/flat/252739341/
Контактная информация		8 960 873-20-54	8 906 167-33-15, 7 906 167-33-59	8 960 876-21-14	8 919 790-86-19
Текст объявления		Отличная квартира на батальонной!!!	<p>Продается эксклюзивная квартира в престижном доме, в Центре Волгограда. В квартире выполнен дизайнерский ремонт!!</p> <p>-Панорамные окна с великолепным видом на Волгу!!!!</p> <p>-Кухня оборудована техникой scavolini.</p> <p>-Дорогой свет, множество сценариев освещения.</p> <p>Дом расположен на берегу Волги, в парке культуры и отдыха, удобная транспортная доступность. При строительстве использовались экологичные материалы.</p> <p>Инфраструктура: ТРК Европа сити молл, парк, транспортная развязка Ждем на просмотр!!!!</p>	<p>Продаю ШИКАРНУЮ трехкомнатную квартиру с прекрасным видом на Волгу , Парк Баку И Центральный стадион</p> <p>Улица Батальонная 11 Закрытая территория со шлагбаумом , ухоженная территория перед домом Условия продажи: Один взрослый собственник , альтернативная продажа Описание объекта: Продаю квартиру дизайнерским ремонтом , окна пластиковые , большая застекленная лоджия с замечательным видом , на полу дорогой качественный ламинат и кафель , имеется Теплый под в коридоре и возле лоджии, потолки натяжные и навесные , все сделано со вкусом и изыском , огромный зал(гостиная), несколько встроенных шкафов , отдельный санузел в котором есть душевая кабина , большая ванная с гидромассажем , два туалета , все сделано из качественных материалов.</p> <p>В одной из комнат имеется очень просторная гардеробная в виде шкафа купе</p> <p>Квартира очень светлая , очень тёплая и супер уютная</p> <p>Инфраструктура: Торговый центр , Парк , стадион , магазины , транспорт , все это шаговой доступности</p>	<p>продается просторная 4к квартира в современном монолитном доме на 10 этаже 18 этажного дома, в центре города свободного от стесненной застройки и нагруженных автодорог.</p> <p>комфортабельная квартира с красивым панорамным видом на Волгу и стадион Волгоград-Арену. Состоит из кухни-столовой (42.1), тремя отдельными комнатами 20.3, 13.7 и 19.3, застекленной лоджией (11,7 кв.м.). Есть гардеробная и постирочная. В квартире выполнен ремонт по из качественных строительных и отделочных материалов импортного производства и в ближайшее время Вам не придется об этом беспокоиться! Хорошее состояние. Комнаты отдельные, просторная застекленная лоджия. Прямой вид на Волгу. Отличная социальная инфраструктура для удобного проживания абсолютно все рядом, буквально в шаговой доступности : детские сады и школы, подростковые развивающие центры, лицеи и гимназии, колледжи и высшие учебные заведения, места приятного и интеллектуального время проведения, целые сети различных магазинов, торговые офисные и развлекательные центры, спортивные клубы, места досуга,отдыха и развлечений, и многие другие прелести цивилизации: стадион Арена,</p>



					<p>Центральный парк, ТРК Европа Сити Мол. Соседние улицы: Дымченко, проспект Ленина, Глазкова. Рядом остановка скоростного трамвая, троллейбуса, автобуса и маршруток (остановка ЦПКиО) Во дворе дома есть машино-место. Тихий красивый теплый дом с новой детской и спортивной площадкой, так же есть авто-парковка для жильцов. В доме свое ТСЖ. ЧИСТАЯ ПРОДАЖА!, один взрослый собственник, документы в полном порядке.</p>
Фотографии объекта аналога					
Комментарии к объявлениям		<p>В результате телефонных переговоров с продавцом объекта-аналога было выявлено, что данные публичной оферты соответствуют действительности и актуальны на дату оценки. Уточнена площадь, состояние отделки и иная существенная информация.</p>	<p>В результате телефонных переговоров с продавцом объекта-аналога было выявлено, что данные публичной оферты соответствуют действительности и актуальны на дату оценки. Уточнена площадь, состояние отделки и иная существенная информация.</p>	<p>В результате телефонных переговоров с продавцом объекта-аналога было выявлено, что данные публичной оферты соответствуют действительности и актуальны на дату оценки. Уточнена площадь, состояние отделки и иная существенная информация.</p>	<p>В результате телефонных переговоров с продавцом объекта-аналога было выявлено, что данные публичной оферты соответствуют действительности и актуальны на дату оценки. Уточнена площадь, состояние отделки и иная существенная информация. Во дворе дома есть машино-место. Согласно данным заказчика стоимость машино места не включена в стоимость квартиры.</p>
Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб.		15 000 000	15 500 000	12 750 000	16 000 000
Цена 1 кв.м, руб.		115 652	119 507	112 533	119 225
Уторговывание		-4,8%	-4,8%	-4,8%	-4,8%
Скорректированная цена		110 100	113 770	107 132	113 502



	Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Глазкова, д. 2, кв. 2	Волгоградская область, Волгоград, р-н Центральный, Батальонная ул., 13	0%	Волгоградская область, Волгоград, р-н Центральный, Батальонная ул., 13А	0%	Волгоградская область, Волгоград, р-н Центральный, Батальонная ул., 11	0%	Волгоградская область, Волгоград, р-н Центральный, Батальонная ул., 11	0%
Местоположение									
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0%	Чистая	0%	Чистая	0%	Чистая	0%
Материал стен дома	Монолит	монолит	0%	монолит	0%	монолит	0%	монолит	0%
Этаж	2	10	0%	16	0%	14	0%	10	0%
Этажность	21	17	0%	17	0%	17	0%	17	0%
Кол-во комнат	4	4	0%	3	0%	3	0%	4	0%
Общая площадь	122,2	129,7	0%	129,7	0%	113,3	-3%	134,2	0%
Сан. узел	2 совмещённых	2 совмещённых	0%	Раздельный	4%	Раздельный	4%	Совмещённый	3%
Летние помещения	Лоджия	Лоджия	0%	лоджия	0%	лоджия	0%	лоджия	0%
Вид из окна	Хорошие видовые характеристики	Хорошие видовые характеристики	0%	Хорошие видовые характеристики	0%	Хорошие видовые характеристики	0%	Хорошие видовые характеристики	0%
Мебель	нет	нет	0%	мебель и техника	-2%	мебель и техника	-2%	нет	0%
Состояние отделки	Отличное (евроремонт)	Отличное (евроремонт)	0	Отличное (евроремонт)	0	Отличное (евроремонт)	0	Отличное (евроремонт)	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		110 100		116 160		106 006		117 079	
Количество внесенных корректировок		1		3		4		2	
Абсолютная корректировка без учета скидки на торг		0%		2%		1%		3%	
Вес		0,3896		0,1948		0,1558		0,2597	
Среднеарифметическое значение рыночной стоимости 1 кв.м. сопоставимых объектов, руб./кв.м.								112 455	
Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.								13 742 001	
сумма согласования неузаконенной перепланировки или восстановления в первоначальный вид, руб.								0	
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)								13 742 000	



8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном Отчете затратный подход не применялся.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности, не будет платить. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что дом не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

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

8.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	13 742 001	1,0	13 742 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО Аудиторская фирма "Аудит-Консалтинг"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Глазкова, д. 2, кв. 2, составляет: 13 742 000 (Тринадцать миллионов семьсот сорок две тысячи) рублей.

Интервал значений предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому могут быть отнесены оцениваемые объекты, по фактическому использованию, может находиться в диапазоне плюс/минус 10% от минимального значения до максимального значения, исходя из расчетной величины рыночной

По мнению Оценщика, возможные границы интервала стоимости Объекта оценки находятся в диапазоне от 12 368 000 до 15 116 000 рублей. (Определение диапазона стоимости, см. п.п. 4.7. настоящего отчета с учетом округления).



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

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.



10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Выписка из ЕГРН № 99/2021/414368769 от 01.09.2021г.;

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 от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРОО «Экспертный совет»

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.
- Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок", Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.
- Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт", источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g>